



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

10
2018

71. Jahrgang C 3188

70 JAHRE

ZUKUNFT WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**expo
real** HALLE B2
STAND 142 &
STAND 220

PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren. Persönliche Ansprechpartner und ein kompetentes Team stehen Ihnen als zuverlässige Partner bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite – schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW



ARCHITEKTONISCHE LÖSUNGEN

Bezahlbares Wohnen neu definiert

► 50



STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Eine neue deutsche Einheit für
Stadt und Land: Was ist zu tun?

► 8

ENERGIE + TECHNIK

Energiewende in der Sackgasse:
Welche Hebel gibt es?

► 66

MARKT + MANAGEMENT

Digitale Lösungen: Start-ups
und Proptechs

► 88



Die Wohnungswirtschaft und Viega

Ganz gleich, wie hoch Sie mit Ihren Gebäuden hinaus wollen:
Wir unterstützen Sie auf Ihrem Weg.

[viega.de/Wohnungswirtschaft](https://www.viega.de/Wohnungswirtschaft)

Gebäudetechnik für effizientes Bauen und Renovieren

Seit Jahrzehnten unterstützen wir unsere Partner aus der Wohnungswirtschaft. Wir helfen Ihnen dabei, die Vorgaben der Trinkwasserverordnung einzuhalten, Rohrleitungssysteme zu installieren und den Brandschutz platzsparend sicherzustellen. Gleichzeitig bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Lösungen für beide Seiten der Wand: Unser Systemverbund ermöglicht auch die schnelle und kostengünstige Installation von Bädern, Fußbodenheizungen und Entwässerungssystemen – inklusive der Renovierung im bewohnten Zustand. Umso besser, dass unsere Partner auch Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und Service beruhigt einplanen können – überzeugen Sie sich selbst! **Viega. Höchster Qualität verbunden.**

viega

Ulrike Trampe
Chefredakteurin



EDITORIAL

Zukunft Wohnungswirtschaft

Mit stolzen 70 Jahren feiern wir die Erfolgsgeschichte der DW

Die Wohnungswirtschaft, die in Deutschland im Bereich der Fachinformationen ihresgleichen sucht. Dank der hohen Identifikation der Abonnenten mit der DW und des damit verbundenen engagierten Austausches von fachlichen Inhalten ist in diesen Jahren ein Magazin möglich geworden, das aus der Branche für die Branche berichtet und ein monatlicher Beleg für die Innovationskraft der Wohnungswirtschaft ist!

Doch die Zeichen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft stehen auf Umbruch. Das ist keine neue Meldung, nur erfordern die Veränderungen mittlerweile eine Geschwindigkeit, die für die als sehr konservativ geltende Branche enorm ist. Allerdings wäre Aktionismus hier fehl am Platz. Getrieben von der Politik, die dem Wähler sozialen Frieden verspricht, aber mit den falschen Mitteln agiert, werden viele Wohnungsbauprojekte verzögert bis verhindert. Pläne für den dringend notwendigen Neubau, für den es weder Bauland zu bezahlbaren Preisen noch Bauunternehmen mit bezahlbaren Preisen noch Fachkräfte für bezahlbare Preise gibt, wandern im schlimmsten Fall wieder in die Schublade.

Nicht gelöste Nachfolgeregelungen verhindern z. T. den gewünschten Start in den Ruhestand, notwendige Veränderungen in den Unternehmenskulturen können zur Verunsicherung der Belegschaft führen - aber auch eine Chance für neue Talente sein.

Die sozialen Aufgaben nehmen zu und werden dabei nicht leichter. Neue Berufsbilder entstehen, neue Player in Form von PropTechs drängen in den Markt - und was macht die DW? Wir schauen nach vorne und geben Ihnen in dieser Jubiläumsausgabe einen Ausblick, wie die Branche zusammen mit verschiedenen Partnern die Herausforderungen bereits anpackt und Aufgaben zum Erfolg führt.

Allen Lesern, Unterstützern, Autoren, Journalisten, Experten, Verbänden, Messegesellschaften, Anzeigenkunden und Partnern ein ganz herzliches Dankeschön an dieser Stelle und auch noch einmal von der gesamten Redaktion auf Seite 29.

Ihre



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



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

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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





▶ 50

Zukunft des sozialen Wohnungsbaus

Internationale Beispiele zeigen, wie bezahlbares Wohnen neu definiert werden kann und dass es keine Entschuldigung für schlechte Qualität gibt.



▶ 20

Intelligent mobil im Wohnquartier

Kooperationen und ganzheitliche Planungsansätze sind der Schlüssel für intelligente, umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätskonzepte.



▶ 56

Zukunft Modulbau?

Welche Chancen bietet das modulare Bauen im Vergleich zur konventionellen Bauweise und wie kann es diese sinnvoll ergänzen? Ein Interview.

70 JAHRE „DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT“

Im Oktober 1948 erschien die „DW Die Wohnungswirtschaft“ als „Gemeinnützige Wohnungswirtschaft“ zum ersten Mal. Seitdem hat sich die Branche und auch ihre Fachzeitschrift verändert.

Viele Themen sind hinzugekommen: soziale Stadtteilentwicklung, neue Baustoffe und -systeme, innovative gebäudetechnische Lösungen und energetische Ansätze, eine neue Unternehmensorganisation, die Digitalisierung u. v. m.

Geblichen ist jedoch die Kernaufgabe der Wohnungsunternehmen, der Bevölkerung qualitätvolle, preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Geblichen ist auch die tiefe Verbundenheit der DW mit den Themen der Branche und die Freude, mit der die DW-Redaktion diese bearbeitet.

Mit diesem Heft schaut die DW in die Zukunft der Wohnungswirtschaft und bedankt sich herzlich bei ihren Lesern!

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 **Eine neue deutsche Einheit für Stadt und Land**
Bauen, Wohnen, Leben

12 **Deutschland braucht einen heimatlichen Aufbruch**
Heimat 4.0

16 **Die Zukunft aus dem Bestand heraus gestalten**
Baukultur - Altes erhalten, Neues schaffen

20 **Intelligent mobil im Wohnquartier**
Mobilitätskonzepte

70 JAHRE DW

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Fidea

Hat Smart Home eine Chance?

Ist die Smart-Home-Technik die ultimative Technik? Welche Systeme und Lösungen sind für die Wohnungswirtschaft sinnvoll? Ein Bericht.

- 24 Blaupause für die nachhaltige Entwicklung neuer Stadtteile**
Konversion

- 30 Wie Integration im Quartier gelingen kann**
Toolbox für die Quartiersentwicklung

NEUBAU UND SANIERUNG

- 34 Meldungen**
- 40 Leben und Wohnen von morgen**
Blick in die Zukunft
- 46 Was bedeutet „gutes Wohnen“?**
Mieterbefragung
- 50 Bezahlbares Wohnen neu definiert**
Social Housing
- 56 „Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte“**
Interview

ENERGIE UND TECHNIK

- 60 Meldungen**
- 66 Energiewende in der Sackgasse - Neustart jetzt!**
Grenzwertnutzen von Energieeffizienzmaßnahmen
- 72 Hat das Smart Home in der Wohnungswirtschaft eine Chance?**
Zukunft Technik
- 76 Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: UGNHWS

Innovationsmanagement

Wie gelingt es, Immobilienunternehmen zukunftsfähig zu machen? Frischen Wind liefern Kooperationen mit Start-ups.

MARKT UND MANAGEMENT

- 78 Meldungen**
- 84 Kompetenzen für die Digitalisierung erfordern Konsequenzen im Unternehmen**
Wie Unternehmen sich verändern müssen
- 88 Späte Zündung**
Start-ups in der Immobilienbranche
- 92 Digitalisierung Bottom-up**
Innovationsmanagement:
Zukunftsfähigkeit von Unternehmen
- 96 Innovationen als Wachstumsturbo**
Innovationsmanagement
- 98 Warnung vor unseriösen Anbietern - Kapitalanlagegenossenschaften breiten sich aus**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 102 Stellenmarkt**

RECHT

- 109 Mietrecht, 110 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

- 112 Impressum**



Fördern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

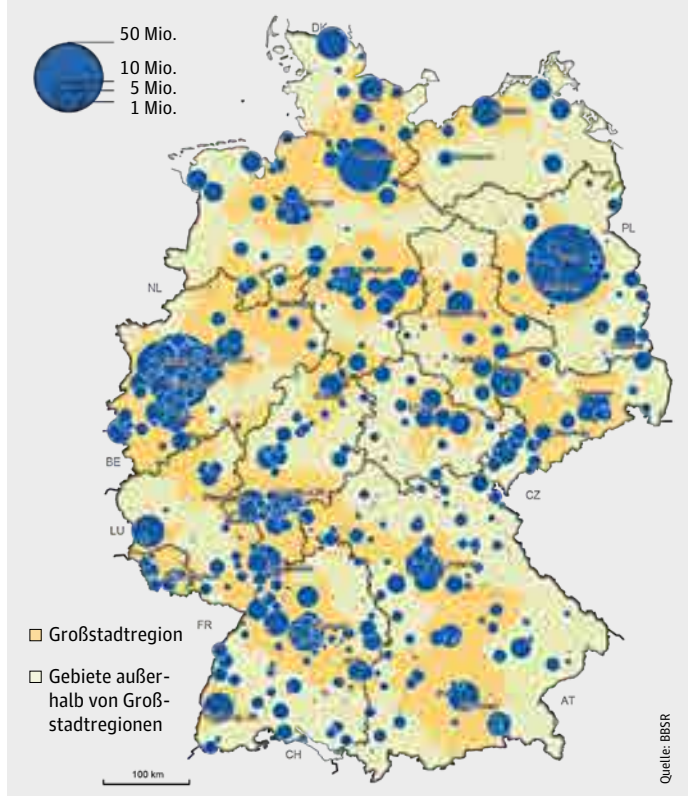
Weitere Informationen:
www.blome.org



„Ich bin Hauswart in einem Gebäude mit 48 Parteien, in dem Bäder und Stränge von Blome saniert wurden. Die Handwerker waren kompetent und sehr bemüht, es allen recht zu machen. Ich fand es beeindruckend, dass wirklich ein Mann alleine ein ganzes Bad fertigstellt! Das BadWand-System ist spitze! Es wurde sehr hochwertiges Material verwendet. Trotz mehrerer Brückentage war mein Bad in 2 Wochen fertig. Tolle Leistung! Die Sanierung war sogar mehrere Wochen früher beendet als geplant!“

WOGÉ

Gerhard Weber,
Hauswart, WOGÉ Kiel

BUNDESFINANZHILFEN JE STADT/GEMEINDE IM PROGRAMM „SOZIALE STADT“ 1999 BIS 2017 IN €


Weitere Informationen:
www.bmi.bund.de

Mobilität

WIRO bietet Carsharing an

Die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH bietet ihren Mietern ein Carsharing-Angebot und arbeitet dazu mit der Deutschen Bahn Connect zusammen. Künftig können sowohl WIRO-Mieter als auch andere Rostocker Bürger die 25 Fahrzeuge der Klein- und Kompaktklasse rund um die Uhr ab 3,78 € pro Stunde mieten. Auch die WIRO selbst will die Carsharing-Autos nutzen: Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens werden dienstlich und privat ebenfalls mit den „Flinkster“-Wagen unterwegs sein. Die Fahrzeuge sollen den eigenen Fuhrpark ergänzen. Die Carsharing-Autos werden zunächst an fünf Stationen in verschiedenen Wohngebieten innerhalb Rostocks stehen.

Der Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn Connect ging eine Ausschreibung der WIRO voran, bei der sich das Tochterunternehmen der Deutschen Bahn durchgesetzt hatte. Es betreibt mit rund 4.000 Fahrzeugen in 400 Städten und an 2.500 Stationen das flächenmäßig größte Carsharing-Netz in Deutschland, das sich die WIRO nun zunutze macht. Der gemeinschaftliche Gebrauch von Autos biete den Rostockern nicht nur einen praktischen Nutzen im Alltag, sondern spare Platz und sei auch

Modellvorhaben

Ressortvereinbarung unterzeichnet

Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat (BMI), und Monika Grütters, Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM), haben eine Ressortvereinbarung für das Modellvorhaben „UTOPOLIS - Soziokultur im Quartier“ unterzeichnet. Dabei handelt es sich um ein gemeinsames Vorhaben zur Umsetzung der ressortübergreifenden Strategie „Soziale Stadt“. Gefördert werden bundesweit zwölf Modellprojekte, die nachhaltige Strukturen im Kulturbereich unter Einbeziehung kultur- und medienferner Gruppen schaffen wollen, sodass alle lokalen Akteure die Stadt- und Ortsteilentwicklung mitgestalten können. Ziel sei es, Kulturvermittlung und Stadtteilarbeit zu verknüpfen und das Zusammenwachsen heterogener und vielfältiger Gesellschaftsgruppen zu ermöglichen, so Kulturstaatsministerin Grütters. Dabei solle jeder die Möglichkeit haben, sich Kultur und kulturelle Angebote zu erschließen - unabhängig von individuellen Fähigkeiten, von ethnischer oder sozialer Herkunft sowie von Geschlecht oder Alter.

Die Modellstandorte werden von der Bundesvereinigung Soziokultureller Zentren e.V. ausgewählt. Das Modellvorhaben wird von Oktober 2018 bis Dezember 2022 durch BMI und BKM gefördert. Es ist Teil des BMI-Programms „Modellvorhaben Miteinander im Quartier - Förderung ressortübergreifender Maßnahmen in der Sozialen Stadt“, mit dem in den kommenden Jahren jährlich 10 Mio. € zur Verfügung stehen.

gut für das Klima, sagte Ralf Zimlich, Vorsitzender der WIRO-Geschäftsführung. Studien gehen davon aus, dass ein Carsharing-Fahrzeug rund fünf Privatfahrzeuge ersetzt, erläutert er.



25 Fahrzeuge stehen WIRO-Mietern künftig zur Verfügung

Weitere Informationen:
www.wiro.de und www.flinkster.de



Was sagen die Köpfe der Wohnungswirtschaft über Dr. Klein?

Was macht die Zusammenarbeit mit Dr. Klein so besonders? Das erfahren Sie unter koepfederwohnungswirtschaft.de

DR. KLEIN



Stadtumbau

Bürger bringen Ideen ein

Die NH ProjektStadt GmbH, eine Tochter der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, plant im Auftrag der Kommune den Stadtumbau in Rodgau-Dudenhofen. Dazu bindet sie die Bürger in die Planungen ein. In einer Projektwerkstatt kamen im August rund 100 Bürger mit den Planern der Stadtverwaltung und NH ProjektStadt ins Gespräch, äußerten Lob und Kritik, brachten Vorschläge zur Verschönerung des Stadtteils ein und bewerteten die anstehenden Vorhaben nach deren Wichtigkeit. Rund 30 konkrete Ideen aus den Bereichen öffentlicher Raum, Wohnen, Infrastruktur und Versorgung/Gewerbe sowie Identität wurden diskutiert und priorisiert. Insbesondere die Parksituation, der Badesee, die Aufwertung des Ludwig-Erhard-Platzes sowie das Bürgerhaus bewegen die Dudenhöfer, aber auch der Ausbau der Fuß- und Radwege an der Rodau, die Umgestaltung der Nieuwpoorter Straße und der Mainzer Straße sowie die Förderung des innerörtlichen Gewerbes sind ihnen wichtig. Im Anschluss werden nun die Umsetzung der Ideen geprüft und das Stadtumbaukonzept

weiterentwickelt. Der Stadtumbau wird im Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ umgesetzt.

Die Bürger nutzten in der Projektwerkstatt die Gelegenheit, die Projekte zu benennen, die ihnen besonders am Herzen liegen



Quelle: NHPS/Steffen Diemer

Weitere Informationen:
www.nh-projektstadt.de und www.stadtumbau-rodgau.de

Architekturpreis

NUWOG erhält Auszeichnung



Quelle: Erich Spahn, Dorothea Steffen

Für die Elefantensiedlung in Ulm erhielt die NUWOG den Thomas-Wechs-Preis

Die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH wurde mit dem Thomas-Wechs-Preis 2018, dem regionalen Architekturpreis für Schwaben, ausgezeichnet. In der sog. Elefantensiedlung wurden in der Neu-Ulmer Vorwerkstraße 31 Wohnungen mit insgesamt rund 2.000 m² Wohnfläche im Rahmen eines Sonderprogramms zur Schaffung neuen, günstigen Wohnraums gebaut. Die ressourcen- und flächenschonende Architektur fügt sich in die Umgebung der historischen, von Bäumen umgebenen Bundesfestung ein. Die Jury würdigte insbesondere, wie das Gebäude „auf vorbildliche Art und Weise zeigt, wie längst überfällige Alternativen zum Wärmedämmverbundsystem aussehen können“. Das kommunale Wohnungsunternehmen investierte in das Projekt rund 5,3 Mio. €. Der Thomas-Wechs-Preis wird alle drei Jahre vom Bund Deutscher Architekten BDA/Kreisverband Augsburg-Schwaben ausgelobt.

Weitere Informationen:
www.nuwog.de

Fassadengestaltung

Giraffen in Darmstadt

Mehr oder weniger exotische Tiere kann man seit Kurzem in Darmstadt bewundern: Die Bauverein AG hat die Fassade ihres Bestandsgebäudes an der Ecke Dieburger Straße/Heinheimer Straße neugestaltet und ihr ein buntes Wandbild mit Tieren verpasst. Ziel war es, die bisher nüchterne Gesamtwirkung in ein positiveres und kinderfreundliches Erscheinungsbild umzuwandeln. Darüber freuen sich die Mieter der Gewerbefläche des Gebäudes besonders: Seit Beginn des Jahres nutzt die Elterninitiative „Rotznasen e.V.“ die Räumlichkeiten nahe der Mathildenhöhe für ihre Krabbelgruppe. Überlegungen, die Fassade des Gebäudes aufzuwerten und zu verschönern, gab es bei der Bauverein AG schon länger. „Der Einzug der Krabbelgruppe war für uns ein besonderer Grund, sich einer zielgruppengerechten Gestaltung zu widmen“, so Bernd Bärfacker, Bereichsleiter Bau- und Instandhaltung des Unternehmens.



Quelle: Jörg Heilmann

Die Fassade zieren nach der Neugestaltung nun bunte Tiere. Mit dem dafür engagierten Künstler Jörg Heilmann hatte der Bauverein bereits in früheren Projekten zusammengearbeitet

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de



Quelle: HOWOGE / Dombrowsky

Das Theater Karlshorst gehört zum Vermögen der Stiftung Stadtkultur

Stadtentwicklung

HOWOGE gründet Stiftung

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die gemeinnützige Stiftung Stadtkultur gegründet. Sie dient der gemeinsamen Gestaltung der Stadt und fußt auf den drei Säulen Soziales und Bildung, Kunst und Kultur sowie Wissenschaft und Baukultur. Das Stiftungsvermögen besteht aus vier Immobilien aus dem HOWOGE-Bestand, die für soziale Projekte genutzt werden. In sog. Stadtwerkstätten werden Dialoge angestoßen und gemeinsame Ideen entwickelt. So soll z. B. das Theater Karlshorst revitalisiert und als multifunktionaler und belebter Ort entwickelt werden. Vorstand der Stiftung ist Michael Wagner, ehemaliger Prokurist und langjähriger Leiter des HOWOGE-Bestandsmanagements. Der Stiftungsrat, dessen Vorsitz HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch übernimmt, bildet das zweite satzungsmäßige Organ.

 Weitere Informationen:
www.stiftung-stadtkultur.de und www.howoge.de

Präventionsprojekt

„Bring deinen Kiez zum Kochen!“

Aufklären, motivieren, vorbeugen – so lautet das Motto des Präventionsprojektes „Bring deinen Kiez zum Kochen!“, das die kommunale Berliner GESOBAU AG in Zusammenarbeit mit dem Verband der Ersatzkassen, dem Face Familienzentrum, verschiedenen Trägern der Familien- und Jugendförderung sowie Nachbarschaftsinitiativen gestartet hat. Das Projekt zielt darauf ab, die Teilnehmer für eine gesundheitsförderliche Ernährung zu sensibilisieren und Menschen zusammen zu bringen. In vier Einrichtungen im Märkischen Viertel in Berlin wird jede Woche zum gemeinsamen Kochen und anschließendem Genießen in die sog. „Kiezküchen“ eingeladen. Mit dem Angebot sollen insbesondere Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende und ältere Menschen angesprochen werden. Das Projekt wird bis Ende Mai 2020 durch sechs Ersatzkassen gefördert.



Logo des Präventionsprojektes

Quelle: GESOBAU

 Weitere Informationen:
www.gesobau.de

70

JAHRE DW

**Wir
gratulieren**

*und danken dem
DW-Team für die vielen
inspirierenden Beiträge
und die wertschätzende
Zusammenarbeit.*

*Viele weitere
erfolgreiche Jahre wünscht
Ihnen Dr. Klein.*

DR. KLEIN

Bauen, Wohnen, Leben

Eine neue deutsche Einheit für Stadt und Land

Die Frage des sozialverträglichen Wohnens stilisiert sich immer mehr zu einer der zentralen innenpolitischen Fragen. Es geht um Mengen, es geht um Preise. Es geht um nicht weniger als die Frage, ob wir ein gesellschaftlich akzeptiertes und auch gesellschaftsförderliches Miteinander hinbekommen. In den Städten, in den Regionen und auch zwischen den Regionen.



Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienun-
ternehmen e.V.
Berlin

In vielen Städten wird es immer enger. Es wird teurer. Die Unzufriedenheit über Vermassung, Hektik und insbesondere noch mehr Menschen wächst spürbar. In anderen Teilen des Landes schwinden vielerorts sich selbst verstärkend Infrastruktur und Einwohner. In dieser immer zugespitzteren Situation brauchen wir dringend eine neue deutsche Einheit statt immer tieferer Gräben. Stadt und Land müssen konsequent zusammengedacht

werden, denn auch die Probleme auf den Wohnungsmärkten können in den Städten nicht so schnell wie nötig gelöst werden. Deshalb muss dringend über weit mehr als nur über ein Mehr an gutem und preiswertem Wohnungsbau nachgedacht werden. Aber: Selbst damit hat unser Land ja schon seine massiven Probleme.

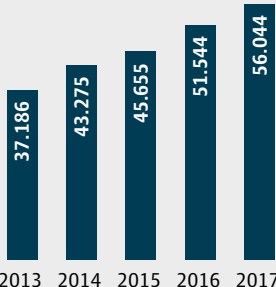
Wir müssen also über neue Wege zur Erreichung der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse nicht nur nachdenken, sondern auch sehr schnell handeln. Und dazu gehört die Erkenntnis, dass Stadtluft zwar frei macht. Heute aber auch die Luft jenseits der Metropolen das alles vielleicht sogar noch um einiges besser leistet oder aber leisten könnte. Ein Copy and Paste großstädtischer Lösungen verbietet sich. Umparken im Kopf bedeutet auch die

Regeln, die Gesetze aus einer Zeit der „Wirtschaft 2.0“ auf das aktuelle Level anzupassen. Und ja, ganz verwegen, sogar vordenken: Bildung, Nahverkehr, Gesundheit, Sicherheit, Energieversorgung und die Organisation von Arbeit lassen sich heute anders organisieren. Wenn wir uns aus einer eigentlich völlig unangemessenen gesellschaftlichen Bequemlichkeit aufraffen würden.

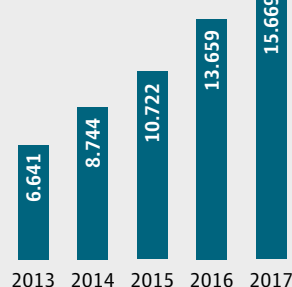
Heruntergebrochen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als ein wesentlicher Teil der Lebenswirklichkeit der Menschen und als einer der stärksten Teile der Wirtschaft bedeutet dies, dass auch wir uns noch viel mehr in diese Debatte einbringen müssen. In unseren Quartieren kann man besser als an den meisten anderen Orten Chancen und Herausforderungen bemerken.

BAUTÄTIGKEIT IN DEN GROSSEN STÄDTEN REICHT AKTUELL IMMER NOCH NICHT AUS

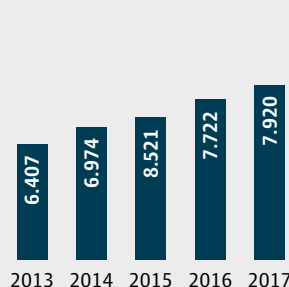
14 größte Städte Deutschlands:
Neubaubedarf **84.000 WE**



Berlin
20.000

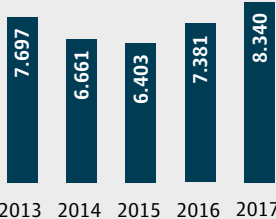


Hamburg
12.000

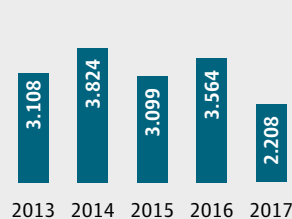


In den 14 größten Städten
Deutschlands entstehen nur
zwei Drittel des notwendigen
Wohnungsneubaus

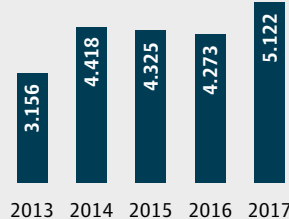
München
14.000



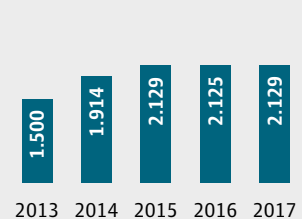
Köln
6.500



Frankfurt/Main
4.600



Stuttgart
4.000



Quelle: GdW

Ein Credo der aktuellen Verbandsarbeit

Alle Menschen in unserem Land brauchen langfristig gleichwertige Lebensbedingungen. Dazu muss eine konzertierte politische Strategie umgesetzt werden, mit deren Hilfe insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen in den ländlichen Regionen gestärkt werden. Nur so lässt sich – kombiniert mit mehr Neubau – u. a. auch der Druck von den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen nehmen. Es geht hier um mehr als die Hälfte der Menschen in Deutschland.

Bund, Länder und Kommunen müssen dafür jetzt erst einmal das ganz Profane tun: gemeinsam mit den Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen an einem Strang ziehen, und kein gegenseitiges Fingertippen, wenn es um die Frage der Verantwortung für die aktuelle Situation geht. Alle tragen Verantwortung in unserem föderal organisierten Staat. Zu lange wurde insbesondere auf der kommunalen Ebene immer nur nach dem Bund gerufen.

Der Mietwohnungsneubau in den beliebten Ballungsregionen reicht bei Weitem nicht aus. Der Druck auf die dortigen Wohnungsmärkte bleibt hoch. Die Mietpreisbremse in all ihren Facetten

kann immer nur der verzweifelte Versuch bleiben, den Mangel etwas gerechter zu organisieren. Der Mangel aber bleibt. Und damit für viele Menschen eine höchst ärgerliche bis hilflose Situation.

Bautätigkeit in den großen Städten reicht nicht aus

In den 14 größten Städten in Deutschland entstehen derzeit nur zwei Drittel des notwendigen Wohnungsbaus (siehe Grafik S. 8). Von rund 84.000 eigentlich benötigten Wohnungen in den Hotspots wurden im Jahr 2017 bundesweit nur rund 56.000 gebaut.

Dies liegt insbesondere auch am mangelnden Bauland. Die fehlende kommunale Bodenbevorratungspolitik rächt sich heute bitter. Nachverdichtung und Aufstockung scheitern immer noch entweder an Fragen des Lärmschutzes, an unterschiedlicher Auslegung von Normen und nachfolgender Bürokratie in allen erdenklichen Formen oder, wenn das noch nicht reicht, am Nachbarn.

Nur mit einem Neubauklima, das von den Verantwortlichen nicht nur in Sonntagsreden beschrieben wird, sondern am Montag auch gelebt wird, kann sich an der mentalen Lethargie am Bau et-

was ändern: Bauen und Wohnen muss Chefsache werden.

Die serielle und standardisierte Bauweise muss eingeführt und gefördert werden. In Zeiten von Kapazitätsengpässen und Höchstpreisen müssen wir mehr über Methoden jenseits der Manufaktur nachdenken. Was die Effizienzgewinne in Produktionsprozessen unserer Wirtschaft anbelangt, trägt der Hausbau in den letzten 30 Jahren die rote Laterne des Fortschritts. Die Zeche zahlen Investoren und Mieter.

Ein zukunftsweisender Weg mit seriellen und modularen Wohnungsbaukonzepten

Einen zukunftsweisenden Weg hat die Wohnungswirtschaft selbst bereits eingeschlagen und konkrete Ergebnisse vorgelegt: In einer Pionierleistung hat der Spitzenverband GdW erstmals ein europaweites Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau durchgeführt und 2018 erstmalig in der Europäischen Union eine Rahmenvereinbarung für den Bau zukunftsweisender Konzepte abgeschlossen.

Aus einem „Katalog“ von neun ausgewählten Anbietern können Wohnungsunternehmen in ▶



Connect now.

Bereit für alles, was zählt – heute wie morgen. Mit Minol Connect.

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?
minol.de/connect

Minol
Alles, was zählt.

ganz Deutschland nun die für sie passenden Wohnbauten auswählen, die sich mit verhältnismäßig wenigen lokalen Anpassungen schnell, kostengünstig und in hoher architektonischer Qualität vor Ort umsetzen lassen. Damit bieten wir „Haute Couture von der Stange“. Nur so kann gut aussehender bezahlbarer Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft heutzutage in einem angemessenen Tempo im wahrsten Sinne des Wortes auf bzw. an die Straße gebracht werden.

Schnellere Verfahren – das ist ein wesentlicher Vorteil der neuen Rahmenvereinbarung. Die Bauteile werden vorgefertigt, dadurch lässt sich schneller in hoher Qualität bauen. So lässt sich auch die Baustellenzeit deutlich verkürzen. Das bedeutet weniger Kosten und auch eine geringere Belastung von Anwohnern und Straßen durch Lärm, Staub und Verkehr. Eine Zeitersparnis ergibt sich insbesondere für Wohnungsunternehmen, die dem öffentlichen Vergaberecht unterliegen. Denn durch unseren Rahmenvertrag werden bei den Bauprojekten der Unternehmen große Teile der ansonsten jedes Mal notwendigen Ausschreibung vorweggenommen. Die Unternehmen werden damit personell und zeitlich deutlich entlastet.

Um einen Bau der sehr variabel gestaltbaren Wohngebäude aus der Rahmenvereinbarung zu ermöglichen, brauchen wir eine bundesweit gültige Typengenehmigung. Die teilweise sehr unterschiedlichen Landesbauordnungen dürfen nicht zügigen Wohnungsbau verhindern, deshalb brauchen wir hier einheitliche Regelungen, die in ganz Deutschland gelten. Die politischen Diskussionen scheinen hier erste Früchte zu tragen.

Aber auch mittlerweile über 20.000 Bauvorschriften warten freudig auf ihre Neuordnung und am besten ihre Vereinfachung. Jeder Gesetzgeber braucht künftig verpflichtend hinter jedem gut gemeinten Gesetz auch die klare Angabe, was das den Investor und den Mieter künftig kosten wird. Sonst wird sich an dem Zustand nichts ändern, dass sich eine gut gemeinte Vorschrift über die andere legt und daraus heute so etwas wie eine dicke, baufeindliche und lähmende Schicht geworden ist.

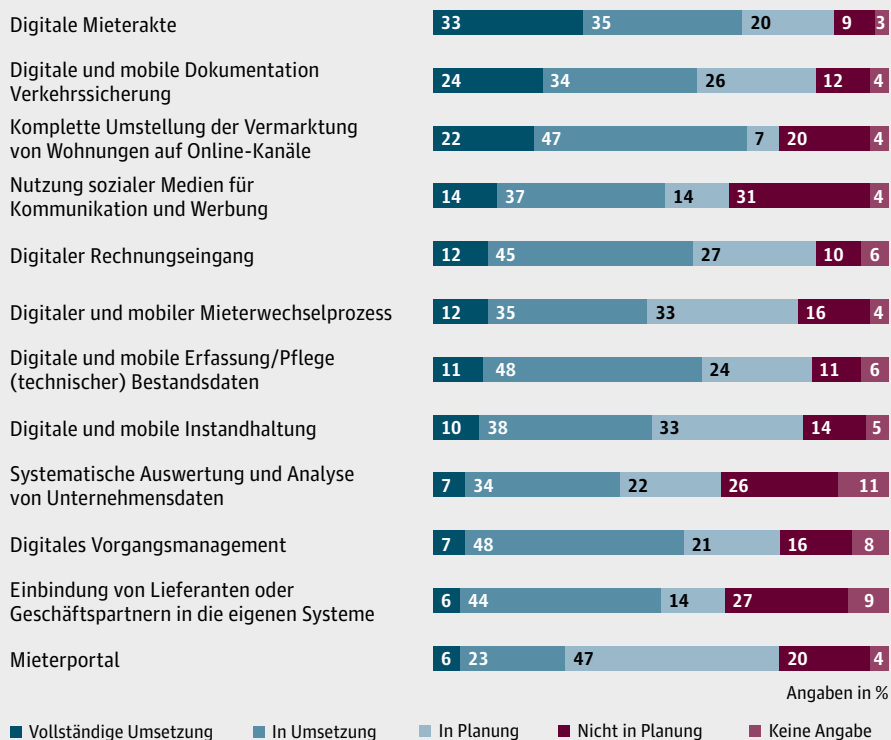
Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt Unterstützung

Dabei geht es auch um die Organisation der Preiswürdigkeit von Bauflächen. Konzeptvergaben, bei denen zwar ein Drittel des Bodens sozialgebunden verwendet wird, die anderen Zwei Drittel aber dafür sehr viel teurer abgegeben werden, sind jedenfalls der vielfach falsch gewählte Weg. Dies führt dazu, dass ein bezahlbarer Wohnungsbau für den Normalverdiener nicht mehr stattfinden kann. Gleiches gilt für ein Übermaß an Infrastrukturfolgekosten, die dem Investor aufgebürdet werden.

ENTWICKLUNG DER DIGITALEN ANGBOTE VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Gremienbefragung „Digitalisierung“ 2018:

Wie weit haben Sie digitale Angebote in Ihrem Unternehmen bereits umgesetzt?



Dies konterkariert jegliche Bemühungen um einen bezahlbaren Neubau von Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft.

Sozialer Wohnungsbau ist Grundpfeiler einer sozialen Wohnungspolitik

Für die unteren Einkommensgruppen gibt es vor allem in den teuren Hotspots immer weniger Sozialwohnungen. Gab es im Jahr 2002 in Deutschland insgesamt noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2017 schätzungsweise auf nur noch rund 1,24 Mio. Wohnungen. In den Jahren von 2018 bis 2022 wären daher jährlich rund 80.000 neue Sozialwohnungen nötig. Bundesweit wurden in 2017 jedoch nur 25.000 Sozialwohnungen an den Markt gegeben.

In einer sozialen Marktwirtschaft wie in Deutschland ist der soziale Wohnungsbau ein integraler Bestandteil einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik. Subjektförderung und gezielt in den Wohnraummangelgebieten die Objektförderung ist die richtige Mischung für bezahlbares Wohnen. Man kann die Probleme der angespannten Wohnungsmärkte in Ballungsregionen nicht allein mit marktliberalen Instrumenten regeln. Gerade dieser Instrumentenmix ist ein zentraler Bestandteil einer sozialen Marktwirtschaft. Und die heutige Objektförderung gekoppelt mit dem Konstrukt der

mittelbaren Belegung bringt eine Durchmischung der Quartiere und zusätzlich ein preisdämpfendes Element in den Markt.

Deshalb ist die Absicht der Bundesregierung ausdrücklich zu begrüßen, es über eine Änderung des Grundgesetzes zu ermöglichen, dass der Bund auch nach 2019 weiterhin die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen kann. Die Voraussetzung dafür, dass wieder die jährlich notwendigen 80.000 Sozialwohnungen geschaffen werden können, ist allerdings, dass die Länder ihrerseits die Wohnraumförderung mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe zweckgebunden ergänzen.

Wohnungswirtschaft holt bei Digitalisierung auf

Die Digitalisierung öffnet neue Welten für das Bauen und Wohnen der Zukunft. Digitale Systeme ermöglichen bereits jetzt die Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter rund um die Uhr. Sie sind es übrigens auch, die die Frage der sinnvollen, in das Gesamtsystem der Energiewirtschaft eingebetteten dezentralen Energieerzeugung technisch erst möglich machen.

Smartphone und Tablet werden zu Hütern und Verwaltern des Hauses oder der Wohnung. Gerade für den immer bedeutender werdenden Pflegebereich eröffnen sich durch die Digitalisierung neue Horizonte. Hier sind die Themen E-Health

und Telemedizin besonders wichtig. Die Digitalisierung birgt enorme Potenziale, die wir für unsere Mieter auf intelligente und bezahlbare Weise heben müssen. Allerdings ist es auch in diesem Bereich entscheidend, ein wachsendes Stadt-Land-Gefälle zu vermeiden. Denn besonders die ländlichen Regionen können von den neuen digitalen Angeboten profitieren, wenn für die nötige Breitbandinfrastruktur und auch die passenden E-Governmentangebote gesorgt ist.

Für die zumeist kleinen Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen sich aber zentrale Fragen nach einem umfassenden Marktüberblick, der Gesamtstrategie und den Möglichkeiten des eigenen Personals. Hier bedarf es sicherlich gerade der Unterstützung durch die Verbände, aber auch Kooperationen zwischen den Unternehmen. Die Attraktivität als Vermieter und schlicht die Möglichkeit für die Mieter, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu bleiben, werden auch hierdurch bestimmt. Und neben Servicefragen geht es hierbei insbesondere um die völlige Neuformung von Wertschöpfungsketten, die am Vermieter vorbeilaufen und für die eigenen Mieter häufig nur auf den ersten Blick vorteilhaft sind. Im Ganzen geht es letztendlich auch um die Frage, wo die Arbeitsplätze von morgen sind: bei uns oder irgendwo ganz woanders. Auch hier trägt die Wohnungswirtschaft einen Teil der Verantwortung für den Wirtschaftsstandort Deutschland.

Eine aktuelle Umfrage zeigt die Handlungsnotwendigkeit in den Unternehmen auf. Die Digitalisierung muss in den Unternehmen stärker organisiert werden (siehe Grafik S. 10). Zu häufig fehlt eine strategische und strukturelle Ausrichtung, aber auch das entsprechende Fachpersonal. Das sind zwei Hauptgründe, weshalb die Digitalisierung in der Branche bisher eher langsam voranschreitet. Für eine erfolgreiche Umsetzung muss die Digitalisierung als Führungsaufgabe verstanden und als Querschnittsaufgabe ins Unternehmen hineingetragen werden.

Bei der Entwicklung digitaler Geschäftsmodelle steht die Wohnungswirtschaft in den Startlöchern. Für die nächsten fünf Jahre plant rund die Hälfte unserer befragten Unternehmen, alle ihre Serviceangebote und weiteren Leistungen digital zu vernetzen. Zudem wird sich aus Sicht der Unternehmen in den nächsten Jahren auch die lokale Vernetzung zwischen Energieproduzenten und -verbrauchern im Quartier verstärken, was einen entscheidenden Schritt für die Energiewende bedeuten würde.

Energiewende ganzheitlich denken

Die Energiewende im Gebäudesektor kann nur durch die größtmögliche gesellschaftliche Be-

reitschaft und technologische Offenheit erfolgreich sein. Alle Beteiligten müssen mit ihrer Leistungsfähigkeit und ihrem Interesse an der Umgestaltung des Energiesystems einbezogen werden.

Sie ist auch die Voraussetzung für einen bezahlbaren Klimaschutz. Organisieren wir Klimaschutz vor allem über Effizienz, ist er derzeit für die Menschen infolge der damit verbundenen hohen Kosten eher ein Schreckgespenst.

Nur bei einem undogmatischen Herangehen kann sich daher zeigen, welches die effizientesten und kostengünstigsten Wege zur Reduzierung von CO₂-Emissionen sind.

Die energetischen Anforderungen dürfen auf gar keinen Fall noch weiter verschärft werden. Und dass die Bundesrepublik den derzeitigen gesetzlichen Status als Niedrigstenergiestatus definiert und an die EU gemeldet hat, ist ein sehr positives Zeichen. Die Zeiten, in denen suggeriert wurde, viel Dämmung hilft viel, scheinen erst einmal gebannt. Für eine erfolgreiche Klimaschutzpolitik und die Energiewende brauchen wir andere Instrumente. Das Energieeinsparrecht und die Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO₂-Minderungsziel ausgerichtet werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz.

Die Wohnungswirtschaft steht bereit, die Energiewende in den Städten voranzubringen. Mieterstromprojekte sind dafür ein elementarer Baustein. Wohnungsbauunternehmen drohen jedoch noch immer gravierende Steuernachteile bei der Vermietung von Wohnraum, wenn sie ihren Mietern Solarstrom anbieten. Das vor einem Jahr vom Deutschen Bundestag verabschiedete Mieterstromgesetz hat kaum Abhilfe geschaffen und muss dringend nachgebessert werden.

Fest steht, die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren – vor allem in Hinblick auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – sind zahlreich und ihre Bewältigung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt essenziell.

Und über die Fragen, wie das Miteinander der Menschen, die gelebten Ideen von Demokratie, Rechtsstaatlichkeit, Religionsfreiheit und Menschenwürde in den Quartieren besser als bislang klappt, über die Verantwortung von Staat, aber auch unseren Unternehmen, haben wir an dieser Stelle noch gar nicht gesprochen. Sie sind aber mindestens so wichtig wie das Wohnen selbst. Und sie verdienen unser aller Achtsamkeit.

Als Fachmedium der Branche wird die DW mit ihrer umfangreichen Berichterstattung dabei ein wichtiger Begleiter sein. ■

NICHT VERPASSEN

Aareon Forum 2018
27.11. – 28.11.2018

www.aareon-forum.de



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

www.aareon.de →

WE MANAGE IT FOR YOU



Quelle: Wolfisier/Shutterstock.com

Heimat ist Urvertrauen - das Gefühl, sicher, geborgen und nachbarschaftlich aufgehoben zu sein. Egal ob auf dem Land oder in der Stadt

Heimat 4.0

Deutschland braucht einen heimatlichen Aufbruch

Die Boomstädte brauchen das, was das Land hat - bezahlbaren Wohnraum. Und das Land braucht das, was die Stadt hat - die Verbindung von Arbeit und Leben.

Quelle: Jürgen Bauer



Prof. Dr. Heribert Prantl
Mitglied der Chefredaktion
Leiter des Ressorts Meinung
Süddeutschen Zeitung
München

Das Wort Heimat gehört zu den schönsten der deutschen Sprache. Es ist zart und kraftvoll. Es scheint in die Kindheit, es weckt Erinnerungen,

es steht für Sehnsüchte. Kann man mit diesem Wort Politik machen? Man kann. Deshalb war das Wort jahrzehntelang suspekt. Das Wort Heimat ist missbraucht worden; es wurde verarbeitet zum Duft- und Lockstoff der Deutschtümler. Aus einem der deutschesten der deutschen Wörter wurde, wohl gerade deswegen, ein ungutes, eines, das vor allem in den ranzigen und braunen Ecken der Gesellschaft zu Hause war. Das war ein Fehler. Diesen Fehler hat die demokratische Politik erkannt - des-

halb gibt es immer mehr „Heimatministerien“ in Deutschland. Gute Heimatpolitik holt die Heimat heraus aus der braunen Ecke.

Was ist Heimat? Heimat ist mehr als eine Postleitzahl, mehr als irgendeine Adresse irgendwo. Heimat ist mehr als ein großes Postfach. Heimat ist das, was Halt gibt. Heimat ist das, was Boden unter die Füße gibt. Heimatpolitik ist eine Politik, die Halt gibt, also ist Heimatpolitik eine Politik gegen den Extremismus.

Heimatliche Politik ist eine Politik, die den Menschen ihre Unsicherheit nimmt; gute Heimatpolitik denkt weniger an die Sanierung von Denkmälern, sondern an die Sanierung der Mietpolitik, an die Sanierung der Wohnungsbaupolitik und an die Sanierung der Rentenpolitik. Wenn man sich das Leben im Alter nicht mehr leisten kann, weil die Rente hinten und vorn nicht reicht, dann ist man entheimatet. Wenn die Alten auf dem Land erleben, dass sie in einer sterbenden Provinz leben, weil die Jungen weggezogen sind, dann sind sie entheimatet. Wenn man sich das Wohnen in den Städten nicht mehr leisten kann, weil die Immobilienpreise explodiert sind und bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird, dann ist man entheimatet.

Die Heimatlichkeit in der deutschen Provinz leidet an Leerständen; sie leidet daran, dass alles leer steht. Die Heimatlichkeit in den deutschen Boomstädten leidet daran, dass alles voll ist.

Es ist was faul im Staate Deutschland: Von 1962 bis 2015 stiegen bundesweit die Baulandpreise um 1.600%, die Mieten um 495%, der Preisindex hingegen nur um 302%. Für München, so sagt es der frühere Münchner Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel immer wieder besorgt und erschüttert, ergibt sich für die Zeit von 1950 bis 2015 eine Steigerung der Baulandpreise um 34.263%. Heimatpolitik ist eine Politik gegen die Entheimatung der Menschen. Der Wunsch, eine Heimat zu haben, ist kein reaktionärer Wunsch, er ist schlicht ein menschlicher. Heimat ist Urvertrauen – das Urvertrauen, sicher und geborgen zu sein, nachbarschaftlich aufgehoben zu sein.

Erstens, die Provinz

Die Welt zur Heimat machen, das fängt in Kleinkleckersdorf an. Es fängt damit an, dass es dort Poststelle, einen Bäcker und Ärzte gibt und ein Krankenhaus in erreichbarer Nähe. Eine kluge Lokalpolitik lockt nicht einfach nur Investoren in den Ort; sie stärkt die Grundversorgung, den sozialen Zusammenhalt und die gewachsenen Traditionen ihrer Bürger und ihre Offenheit für die, die neu kommen.

Der deutschen Provinz wird dabei seit Jahren übel mitgespielt, nicht nur von der Bundeswehr, die so viele Garnisonsstandorte geschlossen hat. Post, Telekom und Bahn haben sich radikal aus der Fläche zurückgezogen, kaum dass sie ein wenig privatisiert waren. Schulen wurden und werden ausgedünnt, zusammengelegt oder geschlossen. Und auch bei den Sparkassen gibt es ein großes Filialschließen; es muss gespart werden – und manchmal sägt man dann aus Spargründen den Ast ab, auf dem man sitzt. Es gibt einprägsame Slogans, die den Sparkassen nicht gefallen ►

Photovoltaik lohnt sich – wirtschaftlich und ökologisch

„Wir erzeugen unseren Strom selbst“ ist heute Triebfeder für viele Bauherren und Investoren.

Eigenverbrauch ist dabei das zentrale Thema.

Wer seinen benötigten Strom selbst erzeugen kann, spart Kosten.



Durchdringungsfrei und auf den Dachaufbau abgestimmt – BauderSOLAR UK FD und BauderSOLAR GD

Photovoltaik für Flach- und Gründach. Sonnenenergie über Photovoltaikmodule in elektrische Energie umzuwandeln lohnt sich. Doch nicht selten werden Flachdächer beim Aufbringen von Abdichtung, Wärmedämmung und Photovoltaikanlage bzw. beim Einbau einer Photovoltaikanlage perforiert, ohne weitere fachgerechte Abdichtung. Folgeschäden sind vorprogrammiert. Mit BauderSOLAR UK FD und BauderSOLAR GD bietet die Paul Bauder GmbH & Co. KG durchdringungsfreie und auf den Dachaufbau abgestimmte Unterkonstruktionen an, die sich schnell, einfach und werkzeuglos montieren lassen. Die Unterkonstruktionen sind für gerahmte Standardmodule geeignet.

BauderSOLAR UK FD, die durchdringungsfreie Unterkonstruktion für die werkzeuglose Montage von gerahmten Standardmodulen wurde für Flachdächer mit Bitumen- und Kunststoffabdichtungen entwickelt. **Die Unterkonstruktion BauderSOLAR UK GD** ist die ideale Kombination von Photovoltaik mit Dachbegrünung. Sie sorgt für wesentlich niedrigere Umgebungstemperaturen als Kies- oder Nacktdächer, die Temperatur der Photovoltaikmodule bleibt geringer: Das führt zu einem Mehrertrag.

Paul Bauder GmbH & Co. KG

Korntaler Landstraße 63

70499 Stuttgart

Tel. +49 (0)711 / 8807-0

info@bauder.de

www.bauder.de

70
JAHRE DW

BAUDER
macht Dächer sicher



können; einer der einprägsamsten lautet: „Ein Alter ohne Schalter.“

Vielorts verrotten die Ortskerne. Die Dörfer, die Klein- und auch noch die Mittelstädte sehen aus wie ein Donut, also wie dieser amerikanische ringförmige Krapfen – ein abgeflachter Teigballen, der in der Mitte ein Loch hat. Diese Donut-Orte, es gibt hunderte, es gibt tausende in Deutschland, sind innen hohl. Aber außen herum wachsen, gut finanziert von den Sparkassen, die Eigenheim-siedlungen immer weiter.

„Landlust“ heißt zwar eine der erfolgreichsten Zeitschriften an den Kiosken. Aber die Landlust gibt es in erster Linie dort und bei der Nachfrage nach Omas Apfelkuchenrezept. Ansonsten existiert eher der Landfrust. Viele Bürgermeister führen bizarre Kämpfe um schnelle Datenleitungen, die in einer hoch entwickelten Industriegesellschaft eigentlich überall längst selbstverständlich sein sollten. Landfrust: In den verödeten Ortskernen kämpfen die verbliebenen Einzelhändler am verkaufsoffenen Sonntag mithilfe von Eventagenturen, die Trallafitti organisieren, um Kunden.

Man muss sich der provinziellen Depression nicht ausliefern. Ja, der Einwohnerrückgang und die Veränderung der Altersstruktur haben Auswirkungen auf die Infrastruktur; dabei darf aber nicht vornehmlich der Abbau die Zielsetzung sein, sondern der Umbau. In der Mitte der Dörfer, Märkte und Städte dürfen keine Löcher sein. Statt den Stadtrand immer weiter hinauszuschieben, müssen sich die Kommunen wieder um ihre Kerne kümmern samt Abriss und Neubau im Bestand; nur so können Städte Orte der Begegnung sein oder wieder werden, Orte, an denen man zusammenkommt. Die Ortskerne in Dörfern, Klein- und Mittelstädten müssen wiederbelebt werden.

Die Entvölkerung ländlicher Räume ist kein Naturgesetz. Sie ist eine Folge dessen, dass Arbeit und Leben dort nicht oder viel zu wenig vereinbar sind. Stadt und Land müssen viel besser verzahnt werden. Es geht um einen besseren Nah- und Mittelverkehr. Es braucht auch Glasfaserkabel bis ins letzte Dorf. Die Debatte, was das für die Arbeitswelt bedeutet, hat eben erst begonnen. Wer stabil ans schnelle Internet angebunden ist, muss nicht jeden Tag an seinen zentralen Arbeitsplatz. Einige Pendelei wird sich dann vermeiden lassen. Die Landflucht könnte gestoppt, vielleicht langsam wieder umgekehrt werden. Das wäre ein Akt der neuen Wertschöpfung für das Land und seine Kommunen.

Zweitens, die Boomstädte

Auch sie brauchen Heimatlichkeit. Auch für Normalverdiener werden Mieten in deutschen Ballungszentren zunehmend unerschwinglich. Die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen ist in den vergangenen Jahren drastisch gesunken, obwohl die Zahl der Anspruchsberechtigten steigt. Im Koalitionsvertrag stehen Steueranreize für den Mietwohnungsbau, dort steht auch eine Passage über ein neues Baukindergeld. Macht das viel Sinn? Eigentlich fehlt es nicht an willigen Investoren noch an Häuslebauern. Es fehlt in erster Linie an Bauland. Die steigenden Grundstückspreise sind der zentrale Grund, warum die Mieten und das Bauen so teuer geworden sind.

Eine Neuordnung des Bodenrechts ist kein kommunistischer Unfug, sondern eine Notwendigkeit. Die Neuordnung der Grundsteuer, die das Bundesverfassungsgericht anordnen wird, kann da ein guter Anfang sein. Mit einem intelligenten Steuermodell ließe sich nicht nur die Ungerechtigkeit im Steuer-

bescheid glätten, sondern auch der Umgang mit den begehrten Flächen steuern. Der Schlüssel dazu liegt darin, nicht am Wert der gesamten Immobilie anzuknüpfen, der ohnehin nur mit gigantischem Aufwand zu ermitteln ist, sondern am Wert des Bodens. Das könnte ein Beitrag zur Entspannung der Immobilienmärkte sein, hilfreicher als die gescheiterte Mietpreisbremse.

Eine Stadt muss ein Gemeinwesen sein und bleiben, es darf nicht Goldgrube für Spekulanten sein. Wenn Flächen jahrelang brach liegen, weil Landbanker ihr Geld im Schlaf verdienen wollen, dann muss eine Kommune etwas dagegen tun. In Berlin sind die Bodenpreise in den vergangenen fünf Jahren um 345% gestiegen, die Verkaufspreise für Neubauwohnungen nur um 60%. Warum also bauen, sagen sich die Landbanking-Spezialisten, wenn Nichtstun mehr Rendite bringt? Das kann, das darf ein Gemeinwesen nicht hinnehmen. Bodenhaltung muss teuer werden, und Bauen billiger.

Städte sind Gemeinwesen, keine Spekulationsobjekte. Städte müssen anders funktionieren als Wetten auf Schweinehälften. Grund und Boden ist kein nachwachsender Rohstoff. Ich bin daher der Meinung, dass Grundstücke von der öffentlichen Hand aus Verantwortung für die nachfolgenden Generationen, an privat nur per Erbbaurecht vergeben werden. So könnte der soziale Fortschritt, wie er in verschiedenen Landesverfassungen propagiert wird, ausschauen: Den Menschen bezahlbare Heimat schaffen.

Deutschland braucht einen heimatlichen Aufbruch. Die Boomstädte brauchen etwas von dem, was das Land hat – bezahlbaren Wohnraum. Und das Land braucht das, was die Stadt hat – die Verbindung von Arbeit und Leben. Das ist Heimatpolitik. ■



Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

Seit 25 Jahren sind wir erfolgreich als Berater und Finanzierer der Wohnungswirtschaftsunternehmen und gehören heute zu den führenden Finanzierern der Branche in Deutschland. Zunehmend auch für privatwirtschaftliche Unternehmen. Mit detaillierten Marktkenntnissen und kapitalmarktnahen Produkten entwickeln wir für Sie maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen. Wir setzen auf Kontinuität, die für unsere Geschäftsphilosophie unabdingbar und beste Basis einer langfristigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Ihnen ist. Mehr zu unseren Strukturierungs- und Beratungsleistungen finden Sie unter: www.nordlb.de/wohnungswirtschaft

Baukultur – Altes erhalten, Neues schaffen

Die Zukunft aus dem Bestand heraus gestalten

Die Zukunft wird häufig mit neuen Gebäuden und Infrastrukturen assoziiert – und möglichst vielen Neubauwohnungen. Tatsächlich sind in Deutschland aber bereits mehr als 90% der Stadt der Zukunft gebaut. Wie wir also heute mit dem Bestand umgehen, wird wesentlich das zukünftige Gesicht der Städte und Orte im Jahr 2030 bestimmen. Und viele wissen, dass auch das brisante Thema des bezahlbaren Wohnens am besten aus dem Bestand heraus anzugehen ist.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Foto: Tili Blüde



Reiner Nagel
Vorstandsvorsitzender
Bundesstiftung Baukultur
Potsdam

Mit dem neuen Baukulturbericht „Erbe – Bestand – Zukunft“, der am 7. November 2018 auf dem Kongress der Baukultur in Potsdam vorgestellt werden wird, rückt die Bundesstiftung das Thema des gebauten Bestands in den Fokus der Aufmerksamkeit.

Bestand prägt Orts- und Landschaftsbilder, Bestand hilft neuen sog. Flächenverbrauch zu verhindern und Bestand vermeidet Ressourcenverbrauch. Im Europäischen Kulturerbejahr 2018 lenken Deutschland und Europa unter der Überschrift „Sharing Heritage“ den Blick u. a. auf ihr bauliches Erbe als sichtbaren Ausdruck der gemeinsamen europäischen Bau- und Kulturgeschichte. Dieses Erbe liegt in unseren Städten, Dörfern und Kulturlandschaften, schafft Verbindung, regionale Vielfalt, Wiedererkennung und Gemeinschaft. Ortsbildprägende und denkmalgeschützte Bau-

werke halten einen wichtigen Schlüssel für Identität und das Gefühl von „Heimat“ bereit. Aber das Erbe bringt auch spezielle Herausforderungen bei der Instandhaltung, Nutzung und im Betrieb mit sich. Neben den denkmalgeschützten Bauten gehört eine Vielzahl an heterogenen Bauwerken zu einem erweiterten Begriff des gebauten Erbes. Dazu zählen insbesondere die Bauten in der nutzungsgemischten und vielfältigen europäischen Stadt und diejenigen der Nachkriegsmoderne.

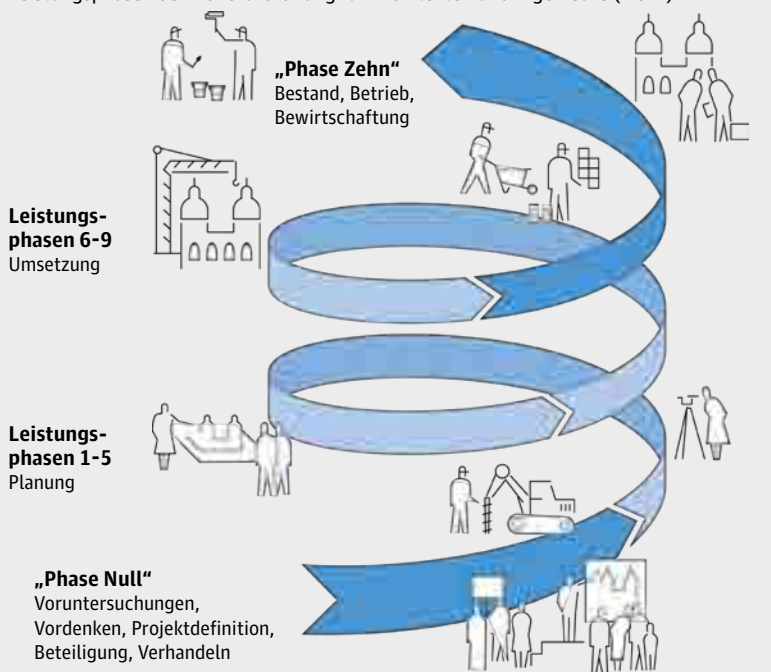
Der Bestand von heute ist das Erbe von morgen

Das Erbe von morgen bildet sich aus dem Bestand von heute. Diese Dimension ist in baulichen Entscheidungen mitzudenken. Zur Weiterentwicklung unserer Dörfer, Städte und Infrastrukturen müssen wir daher die Gesamtheit des baulichen Bestands zum jetzigen Zeitpunkt untersuchen, um den baukulturell relevanten, ortsbildprägenden und erhaltenswerten Bestand zu identifizieren. Welche Möglichkeiten bietet der Bestand in der Weiterentwicklung unserer Städte und Dörfer, der Infrastrukturen? Bei der Frage nach Abriss oder Erhalt gilt es, den ökonomischen, den ökologischen und den immateriellen Wert der heterogenen Bestandsbauwerke zu erkennen und einzuschätzen.

Während der komplexe Umgang mit dem vorhandenen Bestand in großen Städten scheinbar schwieriger ist als Abriss und Ersatzneubau, wird in kleineren Städten deutlich, welche Chancen für eine positive Entwicklung in der aktivierenden Nutzung des Bestands liegen. Hier treffen wir häufig auf den Donut-Effekt, die Ausdünnung der zentralen Nutzungen im Ortskern bis hin zu Leerständen, bei gleichzeitigem Wachstum in Einfamilienhausgebieten.

PROJEKTSTUFEN „PHASE NULL“ UND „PHASE ZEHN“

Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)



Quelle aller Abbildungen: Bundesstiftung Baukultur, Gestaltung: Heimann und Schwantes Berlin

Um Immobilien mit hoher Qualität und Nachhaltigkeit bauen und betreiben zu können, ist es sinnvoll, zwei weitere Projektstufen von Beginn an mitzudenken

BAUKULTURBERICHT



Der alle zwei Jahre erscheinende Baukulturbericht ist das wichtigste Instrument und Medium der Bundesstiftung Baukultur. Als offizieller Statusbericht zum Planen und Bauen in Deutschland ist er zugleich ein politisches Instrument und dient dazu, positive politische Prozesse zu initiieren und zu fördern: Die Bundesstiftung Baukultur ist gesetzlich beauftragt und berechtigt, dem Bundeskabinett und dem

Bundestag über das zuständige Ressort alle zwei Jahre sog. „Berichte zur Lage der Baukultur in Deutschland“ vorzulegen. Aufgrund dieses Vorlagerechts werden die Baukulturberichte vom Bundeskabinett behandelt und an Bundestag und Bundesrat überwiesen. Der erste Baukulturbericht „Gebaute Lebensräume der Zukunft: Fokus Stadt“ wurde im Sommer 2014 in den jeweiligen Fachausschüssen beraten. Der zweite Baukulturbericht „Stadt und Land“ folgte 2016. Beide wurden im Bundestag öffentlich debattiert und vom Bundestag öffentlich fraktionsübergreifend mittels Entschließungsanträgen an die Bundesregierung beschlossen. Immer noch lesenswert ist, welche Aufträge an Regierung und Bundesstiftung hierdurch erfolgten – z. B. die Themen „Grün in der Stadt“ aufzugreifen und „Baukultur und Tourismus“ zu bearbeiten. Der Baukulturbericht 2018/19 „Erbe – Bestand – Zukunft“ wird nach Kenntnisnahme durch die Bundespolitik auf dem Konvent der Baukultur im November 2018 in Potsdam der Öffentlichkeit vorgestellt. Anmeldungen sind auf der Website der Bundesstiftung möglich. Dort kann auch der neue Baukulturbericht vorbestellt werden.



Weitere Informationen:
www.bundesstiftung-baukultur.de

Die damit verbundene Abwärtsspirale schrumpfender Attraktivität, die zu einem Reputationsverlust des Ortes insgesamt und damit auch zu einem Verfall der Einfamilienhauspreise im Donut-Ring führt, lässt sich nur durch konsequentes Gegensteuern – durch Reaktivierung des Bestands – umdrehen. Hier gilt es anzusetzen und auf der Basis bezahlbarer Grundstücke und durch Sanierungen mit Augenmaß eine attraktive Zukunftsperspektive aus dem Bestand heraus zu entwickeln.

In den großen Städten verhält es sich – mit anderen wirtschaftlichen Vorzeichen – ganz ähnlich. Auch hier sind neben den steigenden Baukosten vor allen Dingen die Grundstückskosten, also die Kostengruppe 100, der maßgebliche Kostentreiber. Deshalb empfiehlt es sich, den Bestand genauer anzusehen und mit Aufstockungen, An- und Erweiterungsbauten die bestehende Stadt weiterzubauen. Gleichzeitig müssen bei höheren Dichten auch neue, die Nachteile von Dichte ►

Mit PÿUR wird Wohnen digital

Das Digitalzeitalter steht für schnellen Wandel und bietet der Wohnungswirtschaft zudem enorme Chancen für ein Mehr an Effizienz, Nachhaltigkeit und Sicherheit. Als moderner Netzbetreiber leistet PÿUR weit mehr als eine zukunftssichere Breitbandversorgung der Bestände. Mit schlüsselfertigen Lösungen machen wir die Wohnungswirtschaft digital.



Fragen der Digitalisierung sind für Vermieter ein zunehmend zentrales Thema zur Fortentwicklung des eigenen Geschäfts. Jean-Pascal Roux, Chief Sales Officer Housing Industry der Tele Columbus AG, dem Unternehmen hinter der Marke PÿUR, will genau hier ansetzen: „Wir entwickeln aus unserer Position als Multimediaversorger heraus Antworten, die unsere Partner der Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in die Digitalisierung weiterbringen.“ Dabei stellen die aktuellen Produkte Smart Infoscreen, Quartiers WLAN oder der Data-Access-Telemetriekanal nur einen Startpunkt dar. Mit der PÿUR Geschäftssektion für Unternehmenslösungen in Leipzig stehen dem Unternehmen eigene Entwicklungsressourcen zur Verfügung.

Die Frage nach dem Wohnen im Alter und nach dem Nutzen von Anwendungen unter dem Sammelbegriff Smart Home sowie die Veränderung der Lebens- und Arbeitswelt der Mieter fordern die Wohnungswirtschaft heraus. Mit PÿUR als Multimediaversorger ihrer Objekte hat sie einen leistungsfähigen Partner an ihrer Seite, um diese Herausforderungen anzugehen.



PÿUR
Jean-Pascal Roux
Chief Sales Officer Housing Industry
Tele Columbus AG
Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin
Tel. +49 (0)30 25 777 505
vertriebssupport@pyur.com
www.pyur.com/wohnungswirtschaft

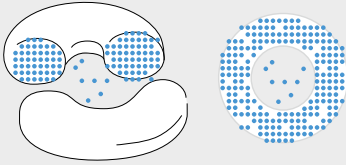
70
JAHRE DW

PÿUR

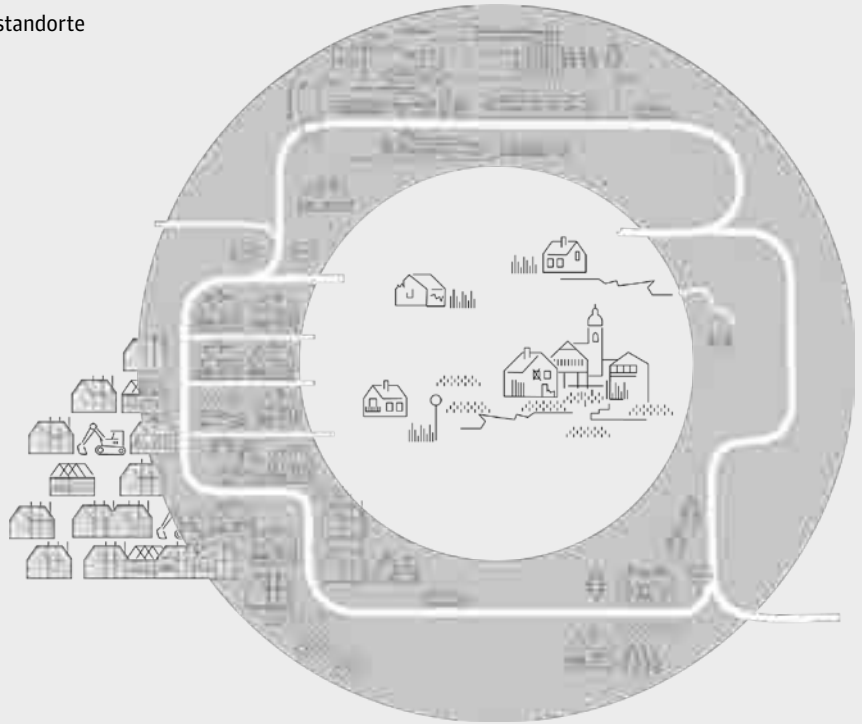
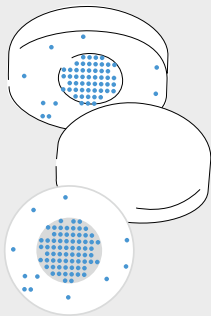
DER DONUT-EFFEKT

Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Donut-Effekt: prosperierender Rand, sterbender Ortskern



Krapfen-Effekt: vitale Gemeinde



und Nähe kompensierende Nutzungs- und Freiraumqualitäten entwickelt werden.

Erbe, Bestand, Zukunft

Ausgehend von genau diesen Fragen und dem Wissen um die Bedeutung des Bestandes, legt die Bundesstiftung Baukultur jetzt den „Baukulturbericht 2018/19 Erbe - Bestand - Zukunft“ vor. Er thematisiert u. a. die konstruktive, energetische und zur Verbesserung des Umfeldes bisweilen auch gestalterische Erneuerung der Bestandsarchitekturen und -infrastrukturen als eine der größten Bauaufgaben in den nächsten Jahren.

Bereits heute fließen etwa 70% aller Bauinvestitionen in Deutschland in den Bestand, mit prognostiziert steigender Tendenz. Damit kommt ihm auch eine wichtige baukonjunkturelle Bedeutung zu. Die Nutzung des Bestands kann viele positive Effekte haben - in erster Linie natürlich die Sicherung von Identität und Charakter vorhandener und wertgeschätzter Baustrukturen. Aber auch dem verantwortungsvollen Umgang mit in Gebäuden gebundener, sog. grauer Energie kommt angesichts der Klimaziele immer mehr Bedeutung zu. Denn kein Wirtschaftszweig verbraucht so viel Materialien und produziert in Ge-

bäuden so viele Abfälle wie die Bauwirtschaft. Ein möglicher weiterer Effekt der Bestandsqualifizierung: der Flächenverbrauch bzw. die Flächenneuinanspruchnahme durch Neubau wird verhindert.

Identitätsstiftende, ortsbildprägende, gesellschaftliche Aspekte

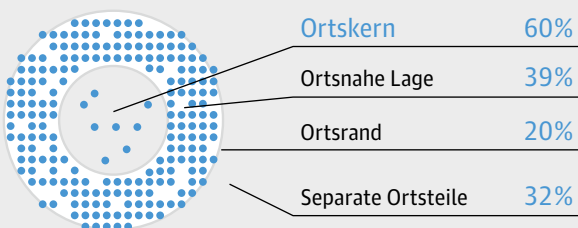
Der Bestand, denkmalgeschützt oder nicht, hat zudem einen immateriellen Wert, leistet einen Beitrag zur Charakteristik eines Ortes. Auch diesen identitätsstiftenden, gesellschaftlichen Aspekt gilt es zu berücksichtigen. Darüber hinaus bergen ortsbildprägende Bauten oftmals auch

LEERSTAND

Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten Leerstand?

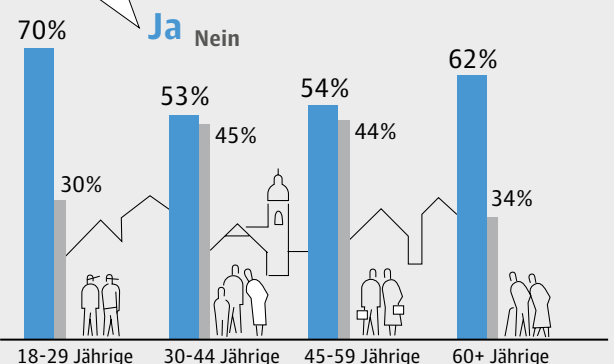
Ja
33%

Wenn ja, wo gibt es eine räumliche Konzentration von Leerstand?



DIE SOZIALE BEDEUTUNG DES ZENTRUMS

Unser Ortskern ist ein zentraler Treffpunkt für Jung und Alt.



touristisches Potenzial. Erst durch eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Bestand lassen sich diese baukulturellen Chancen erkennen und nutzen.

Neben relevanten Einflussfaktoren für eine erfolgreiche Umbaukultur zeigt der Baukulturbericht beispielhaft gelungene Umbauprojekte aus ganz Deutschland. Ergebnisse aus Kommunal- und Bevölkerungsumfragen liefern Fakten zur aktuellen Stimmungslage, etwa zur Umnutzung von Kirchen und zur Akzeptanz und Wertschätzung von Baudenkmalen. Als Handreichung bietet der Baukulturbericht Empfehlungen für die Praxis, die sich an Akteure aus Politik, Verwaltung, Planung und Bauwirtschaft richten.

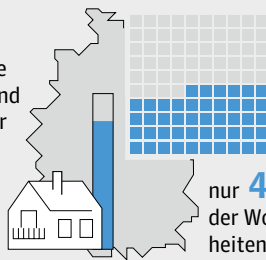
Gute Beispiele, wie mit dem Bestand umgegangen und er weiterentwickelt werden kann, gibt es zuhauf. Sich diese zum Vorbild zu nehmen und weitere gute Beispiele zu verwirklichen, sollte – insbesondere vor dem Hintergrund der großen (Wohnungs-) Bauaufgaben in den wachsenden Städten – Ansporn und Aufgabe aller an Stadtentwicklung, Wohnungs- und Städtebau Beteiligten sein. ■

WIE WIRD GEWOHNT?

Wohnungszählung Zensus 2011 aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

83%

der Wohngebäude in Deutschland sind Einfamilienhäuser



nur **46%** der Wohneinheiten sind darin untergebracht

Gibt es in Ihrer Gemeinde **neu entstehende** Einfamilienhausgebiete?

Ja

84%

Gemeinden gesamt

Ja

64,7%

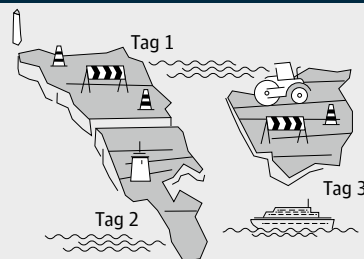
in stark schrumpfenden Gebieten

FLÄCHENVERBRAUCH

Helgoland alle drei Tage komplett beplant

Planerisch werden in Deutschland pro Tag **69 ha** Fläche in Anspruch genommen (Schnitt 2011-2014)

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020: Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf **20 ha** pro Tag



Die Ressource „Fläche“ ist nicht unendlich verfügbar. Die Schaffung von „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ geht mit dem Verlust von landwirtschaftlichen oder naturbelassenen Flächen einher

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. **Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de**

EIN  FÜR DETAILS

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

HVG
Grünflächenmanagement

Mobilitätskonzepte

Intelligent mobil im Wohnquartier

Wohnungsunternehmen, Kommunen und Mobilitätsdienstleister arbeiten gemeinsam an intelligenten, umwelt- und sozialverträglichen Mobilitätskonzepten für Wohnquartiere – das ist der neue Kooperationsansatz, der im Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ mit Leben gefüllt wird. Das Projekt, das der Verkehrsclub Deutschland (VCD) gemeinsam mit seinen Projektpartnern Öko-Institut und Deutscher Mieterbund bearbeitet, läuft noch bis Ende 2019.



René Waßmer
Projektleiter
Verkehrsclub Deutschland e. V.
Berlin



Helena Köfler
Regionalkoordinatorin
Verkehrsclub Deutschland e. V.
Berlin

Wie Menschen mobil sind, entscheidet sich an der Haustür. Mehr als 80% aller Wege in Deutschland starten und enden in den eigenen vier Wänden. Täglich entscheiden sich dort Millionen Menschen für ein Verkehrsmittel und beeinflussen so die damit verbundenen Emissionen an Treibhausgasen. Dabei gilt: Je attraktiver sich der Zugang zu einem Verkehrsmittel gestaltet, desto mehr wird es genutzt. Ein gut ausgebautes Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr, eine fußläufige Bushaltestelle oder das Bereitstellen neuer Möglichkeiten wie eine wohnungsnaher Elektro-Carsharing-Station, gemeinschaftlich organisierte Mobilitätsangebote wie Lastenrad- und Elektroradverleih oder Mietertickets motivieren, andere Mobilitätsoptionen als den eigenen Pkw wahrzunehmen.

Hier setzt „Wohnen leitet Mobilität“ an: Ziel des Vorhabens ist es, den Zugang zu nachhaltigen und intelligenten Verkehrsmitteln am Wohnstandort zu erleichtern. Das durch die Nationale Klimaschutzinitiative geförderte Projekt unterstützt und begleitet durch Wissenstransfer, Vernetzung und Austausch langfristige Prozesse zur Förderung nachhaltiger Mobilität am Wohnstandort. Der VCD koordiniert das Projekt, unterstützt von den Projektpartnern Öko-Institut und Deutscher Mieterbund.

Vernetzt denken: Wohnen, Mobilität, Energie

Viele Wohnungsunternehmen investieren seit Jahren in energetische Sanierung oder produzieren Strom mit Solaranlagen und Blockheizkraftwer-

ken. Die Verzahnung von Strom und Wärme mit Elektromobilität ist da ein naheliegender nächster Schritt. Das Bremer Energie-Institut prognostiziert, dass sich bis zum Jahr 2030 Elektromobilität so stark durchsetzt, dass für alle Gebäude mit 12 oder mehr Wohneinheiten mindestens ein Ladepunkt für Elektro-Pkw benötigt wird. E-Fahrräder sind aktuell schon weiter verbreitet: Bereits bis 2020 wird voraussichtlich mindestens ein Mieter jedes Wohngebäudes ab sechs Wohneinheiten ein E-Rad besitzen. Das zeigt, dass die Nachfrage da und intelligente Mobilität als Thema im Wohnungsbau angekommen ist. So eröffnen die wirtschaftliche Integration von Energie- und Mobilitätsdienstleis-

tungen mittel- bzw. langfristig neue Geschäftsfelder und zusätzliche Ertragsquellen.

Kostenfaktor Pkw-Stellplätze

Die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsoptionen in Wohnquartieren trägt aber auch maßgeblich zur Kostenreduktion bei. Gerade die Pflicht zum Bau von Pkw-Stellplätzen und Tiefgaragen stellt einen relevanten Kostenfaktor im Wohnungsbau dar. Im Gegensatz dazu sind Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs wesentlich günstiger: so sind Fahrradbügel schon ab 120 € zu haben und eine hochwertige Fahrradbox, die Schutz vor Diebstahl, Vandalismus und Witterung bietet, ist mit Beträgen ab 1.000 € immer noch weit preiswerter als der günstigste Kfz-Stellplatz.

Gute Beispiele – im Neubau und Bestand

Deutschlandweit gibt es eine Reihe von Wohnquartieren, die sich durch innovative Mobilitätslösungen auszeichnen und beweisen, dass es gelingen

„WOHNEN LEITET MOBILITÄT“ – SERVICE FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

- Projektlaufzeit: Januar 2017 bis Dezember 2019
- Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative
- Projektregionen mit Regionalkoordinatoren: Hannover, Nord (Kiel), Berlin-Brandenburg (Berlin-Lichtenberg), Sachsendreieck (Chemnitz), Rhein-Main (Darmstadt)
- regelmäßige Dialogforen an allen Standorten mit Fachbeiträgen, Workshops und Diskussionen zum Zukunftsthema Wohnen und Mobilität sorgen für einen umfassenden Wissenstransfer und informieren über Erfolgsfaktoren intelligenter Mobilität am Wohnstandort
- Themenkompass „Intelligent mobil im Wohnquartier“ steht online zum Download bereit



Weitere Informationen:
www.womo.vcd.org



Viel Platz für Fußgänger und Radfahrer, kaum Autos – so könnten und sollten Stadtteile zukünftig aussehen, sofern integrierte Mobilitätslösungen Bestandteil von Quartiersplanung und Immobilienbewirtschaftung werden

Intelligente Mobilitätskonzepte existieren bereits in einigen Quartieren der Wohnungswirtschaft, z.B. bei der Hamburger Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG oder der WOGENO München eG (u.)

kann, Quartiersentwicklungskonzepte mit einem umfangreichen Mobilitätskonzept zu verknüpfen – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Die Projekte sollen anregen, neue Maßnahmen einzuführen oder bestehende Konzepte zu überarbeiten.

So etwa die Gartenstadt Farmsen in Hamburg. Hier hat die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft mgf Gartenstadt Farmsen eG eine Carsharing-Station und einen E-Rad-Verleih für seine Mitglieder eingerichtet. Darüber hinaus erfolgten in Verbindung mit einem Parkraumkonzept Infrastrukturmaßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, die maßgeblich zu einem barrierefreien Umbau der denkmalgeschützten, in den 1950er Jahren nach den Grundsätzen der organischen Stadtbaukunst errichteten Siedlung beitrugen. Auch andere Maßnahmen der mgf tragen zur Verkehrsreduktion bei – so z. B. Sammelaufträge für Reparaturmaßnahmen zur Reduzierung von Einzelfahrten oder Informati-

onen über Mobilität und Umweltauswirkungen in der Mieterzeitung.

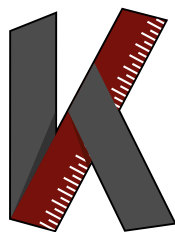
Die Siedlung „Stellwerk 60“ in Köln dagegen wurde bereits in der Planung als große Fußgängerzone gestaltet, die eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet. Das auf dem Gelände eines ehemaligen Bahnausbesserungswerkes entstandene autofreie Quartier im innenstadtnahen Kölner Stadtteil Nippes setzt sich vor allem für Fuß- und Fahrradfreundlichkeit ein und fördert eine bequeme und sichere Alltagsnutzung von Fahrrädern. In der Siedlung mit rund 430 Wohnungen gilt das Prinzip „Teilen statt Besitzen“: Eine Mobilitätsstation bietet Handkarren oder Fahrradanhänger zum Verleih an, gewerbliches und privates Carsharing sowie diverse Fahrradverleihsysteme (u. a. auch für Elektro-Lastenräder) runden das Angebot ab. Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und ein Bewohner- und Nachbarschaftsverein sorgen zudem dafür, dass das vom Immobilienentwickler Bouwfonds (heute BPD) ►



Quelle: mgf Gartenstadt Farmsen eG



Quelle: WOGENO München eG, Foto: Annette Hempfling



KÜCHENTHAL

IMMOBILIENCONSULTING PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Bauleitung/Projektleitung Ihrer Projekte –
gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere

Angebots-/Rechnungsprüfung & Freigabe
auf Ihren internen (SAP) Systemen

Wir integrieren uns, als temporärer Teil
Ihrer Bauabteilung, in Ihr internes System

Rahmenvertragspartner
großer Wohnungsbaugesellschaften

Küchenthal Immobilienconsulting . Projektmanagement GmbH
Geschwister-Scholl-Str. 9, 04808 Wurzen

Telefon: +49 3425/ 82 39 100
E-Mail: wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de
www.kuechenthalconsult.de



errichtete Viertel, in dem auch die Kölner GAG Immobilien AG rund 70 Wohnungen bewirtschaftet, ein attraktiver Wohnstandort wurde.

Die Genossenschaft WOGENO München eG hat sich bei ihren ca. 75 Wohneinheiten im Münchener Neubauviertel Domagkpark ebenfalls dem Sharing-Gedanken verschrieben: Eine Mobilitätsstation bündelt verschiedene Angebote und bietet E-Carsharing, E-Fahrräder, Lastenräder, E-Roller und Monatstickets für den ÖPNV an. Das Parkkonzept umfasst nur oberirdische Kurzzeitparkzonen sowie Carsharing-Parkplätze mit Ladestationen. Neubauten der WOGENO werden konsequent mit Mobilitätsangeboten ausgestattet, um den Hausgemeinschaften Alternativen zum eigenen Auto anzubieten. Auch die Preisgestaltung erfolgt so, dass Kurzausleihen attraktiv sind. Auch die Tagespreise sind ab einer bestimmten Zeit gedeckelt. Dadurch kann die Zahl privater Autos ohne Komfortverlust dauerhaft reduziert werden. Auch der Blick zu den Nachbarn lohnt sich. Die Seestadt Aspern in Wien zeichnet sich durch die Umsetzung eines sehr ehrgeizigen und innovativen Mobilitätskonzepts aus. Kurze Wege (Einkaufsstraße statt Einkaufszentrum), hohe Aufenthaltsqualität, reduzierter Stellplatzschlüssel, einfaches Sammelgaragensystem, vielfältige (E-) Sharing-Angebote für PKW und Fahrräder und in-

tensive Service- und Kommunikationsleistungen für die Bewohner sind die wesentlichen Bausteine für über 20.000 Menschen, die bis 2028 in den rund 10.500 Wohneinheiten leben sollen.

Aufwertung und Wertsteigerung für Bestand und Neubau

Die Beispiele zeigen, wie vielfältig ein umfassendes Mobilitätskonzept sein kann. Doch schon mit kleinen, niederschweligen und kostengünstigen Angeboten - etwa (digitalen) Aushängen zu ÖPNV-Fahrplänen, sicheren Gehwegen oder Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl und Qualität - lässt sich viel erreichen und Mieter zum Umstieg bewegen. Vermieter haben eine Fülle an Möglichkeiten, um maßgeschneiderte Mobilitätsangebote für ihre Mieterschaft anzubieten. Hier die wichtigsten Handlungsfelder:

- **Nachhaltige Mobilität im Wohnumfeld als wichtiges Thema für Wohnungsunternehmen verankern:** Dies geht einher mit dem Bekenntnis, Mieter über nachhaltige Mobilitäts Optionen zu informieren und das Thema ins eigene Leitbild zu integrieren.
- **Infomappe für (Neu-)Mieter:** Wohnungsunternehmen können entschei-

dend dazu beitragen, ihre Mieterschaft für nachhaltige Mobilität zu begeistern - z. B. in Form einer Infomappe, in der alle wichtigen standortspezifischen Angebote (zu ÖPNV, Car- und Bikesharing etc.) zusammengefasst sind.

- **Ermäßigungen und Gutscheine für Mieter:** Konzepte wie das Mieterticket, in dem Wohnungsunternehmen als Großkunden auftreten und die reduzierten Tickets an ihre Mieter weitergeben, erfreuen sich großer Beliebtheit und sorgen für eine hohe Zufriedenheit bei den Bewohnern.
- **Attraktive Infrastruktur für den Fußverkehr schaffen:** Wege innerhalb der Wohnsiedlung sollten barriere- und umwegfrei zurückzulegen sein - besonders für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen. Geeignete Abstellplätze für Kinderwagen oder Rollatoren runden das fußgängerfreundliche Angebot ab.

Ein intelligentes Mobilitätskonzept braucht eine Mischung aus den richtigen Maßnahmen, die auch zu einer höheren Lebens- und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld beitragen können. Die einzelnen Bausteine - von niederschwellig bis anspruchsvoll - sollten dabei nicht getrennt voneinander gedacht werden



- **Gute Rahmenbedingungen für den ruhenden und fließenden Radverkehr:** Anordnung und Qualität der Fahrradabstellanlagen (sowohl fürs Kurz- als auch Langzeitparken) sind ein wichtiges Kriterium, ob sich Bewohner für das Fahrrad als Verkehrsmittel entscheiden. Die Stellplätze müssen bequem zu erreichen sein und auch entsprechende Flächen für Sonderfahräder wie Lastenräder und Pedelecs (in Kombination mit adäquaten Ladestationen) vorsehen. Gibt es Sharing-Angebote mit Lastenrädern, Fahrradanhängern, Pedelecs oder E-Scootern, können Mieter die ganze Vielfalt des Fahrradfahrens erleben.
- **Parkkonzept für den motorisierten Individualverkehr (MIV) überdenken:** Das Parkplatzangebot für den MIV ist ein wichtiger Faktor für Autobesitz und -nutzung, dessen Flächenbedarf jedoch auch den Platz für andere Funktionen reduziert. Dabei gilt: je attraktiver das Abstellen des eigenen Autos ist, desto öfter wird dieses genutzt, Lärm und Emissionen steigen. Hier sind auch rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Pkw-Stellplatzverpflichtung) zu prüfen und zu überlegen, wie sich Wohnen und Parken finanziell entkoppeln lassen, d. h. nur wer einen Stellplatz braucht, soll dafür bezahlen. Wohnungsnahe Stellplätze sollen vorrangig für gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge vorgesehen werden. In vielen Städten ist es schon möglich, Kfz-Stellplätze zu reduzieren, wenn dafür ein umfassendes Mobilitätskonzept vorgelegt wird. Die neue Landesbauordnung Baden-Württembergs sieht z. B. einen flexibleren Umgang mit den Stellplätzen vor. Hier gibt es ab 2015 die Möglichkeit, durch mehr Fahrradstellplätze auf einen Teil der Kfz-Parkplätze zu verzichten: vier Radplätze ersetzen einen Autostellplatz.
- **Auf kompetente Kooperationspartner vertrauen:** Zusammenarbeit mit Mobilitätsdienstleistern, um Angebote und Infrastruktur, etwa für Car- und Bikesharing-Angebote, zu schaffen.
- **Mobilitäts- und Servicestation:** Viele Dienstleistungen unter einem Dach – eine Mobilitäts- und Servicestation bietet ein Depot für Waren- und Paketannahme an, kombiniert mit einer Mobilitätsstation, in der verschiedene Mobilitätsdienstleistungen angeboten werden. Der Münchner Domagkpark bietet eine solche Conciergestation bereits an.
- **Aktionstage für Mieter:** Veranstaltungen, um über aktuelle Mobilitätstrends zu informieren und gleichzeitig Möglichkeiten

zum Ausprobieren zu schaffen, sind eine ideale Gelegenheit, um unmittelbar mit den Mietern in Kontakt zu treten und sie direkt für innovative Mobilitätskonzepte zu begeistern. In diesem Rahmen lässt sich auch abschätzen, welche Maßnahmen von welcher Bewohnerstruktur überhaupt nachgefragt werden.

Fazit

Die Erfahrungen aus den noch relativ wenigen Good-Practice-Beispielen zeigen allerdings, dass die Verknüpfung von Wohnungs(neu-)bauvorha-

ben mit zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten ein lukratives Geschäftsmodell sein kann und neue Wertschöpfungspotenziale generiert werden. Gemeinsam mit dem GdW arbeitet der VCD intensiv daran, den Dialog und die Vernetzung zwischen den Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, den Kommunen und den Mobilitätsdienstleistern über die Projektlaufzeit Ende 2019 hinaus bundesweit zu verstetigen und für einen kontinuierlichen Wissens- und Kompetenztransfer zu sorgen. Alle Wohnungsunternehmen sind herzlich eingeladen. ■



TECE
close to you

LÖSUNGEN, KEINE PROBLEME.

„Just in Time“ auf die Baustelle

»Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke.«





Quelle der Fotos: Bauverein AG

Das Luftbild aus dem Mai 2016 zeigt die zu entwickelnden Flächen

Konversion

Blaupause für die nachhaltige Entwicklung neuer Stadtteile

2014 erwarb die Bauverein AG das sog. Lincoln-Village. Seitdem entsteht auf dem Darmstädter Konversionsareal ein neuer Stadtteil für bis zu 5.000 Menschen. Vieles von dem, was hier umgesetzt wird, ist innovativ - vom Mobilitätskonzept über das Quartiersmanagement bis hin zu den Wohnformen. Bauverein und Stadt arbeiten bei der Entwicklung eng zusammen. Damit ist Lincoln - wie der Stadtteil fast freundschaftlich genannt wird - ein Modell, das auch für weitere Konversionsflächen nutzbar ist.



Bernd Bärfacker
Bereichsleiter Bau
und Instandhaltung
Bauverein AG
Darmstadt

Als die Bauverein AG im Spätsommer 2014 den Kaufvertrag für die Lincoln-Siedlung unterzeichnete, war Wohnraum in der Schwarmstadt Darmstadt bereits ein knappes Gut. Der Erwerb eröffnete dem 1864 gegründeten kommunalen Immobilienunternehmen daher ungeahnte Chancen - nicht nur hinsichtlich des dringend benötigten Wohnraums, sondern auch, um hier das Konzept für einen zu-

kunftsfähigen urbanen Stadtteil im südlichen Darmstadt umzusetzen. Denn eines war von Beginn an klar: Lincoln sollte mit Beteiligung der Bürger geplant und ein autoarmes Quartier werden. Fest stand auch: Es wird Wohnraum für alle Alters- und Einkommensklassen geschaffen und Platz für die Realisierung neuer Wohnkonzepte (zielgruppenorientiertes Wohnen) reserviert.

Die neue Lincoln-Siedlung wird ein modernes Erscheinungsbild haben, unterschiedliche Bautypologien aufweisen und in einigen Jahren ca. 5.000 Menschen ein Zuhause geben



Während die mit der Entwicklung beauftragte Bauverein-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG im Spätsommer 2014 damit begann, die Bausubstanz der seit Abzug der amerikanischen Streitkräfte 2008 leerstehenden Bestandsgebäude zu prüfen, definierten Stadt und Bauverein AG Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags. In diesem ist nicht nur die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes und alternativer Wohnformen (30% der Flächen) festgeschrieben, der Vertrag regelt auch den Anteil der geförderten Wohnungen (25%) und legt die Verantwortung für die Erstellung bestimmter Flächen fest. So ist auf Lincoln die Stadt für einen Teil der Planung – etwa für öffentliche Gebäude wie Schule oder Kindergarten – verantwortlich. Andere öffentliche Flächen wie z. B. den Quartierspark wie-



Modernisierte Bestandsbauten

derum realisiert die BVD im Auftrag der Stadt. Die Bauverein AG dagegen kümmert sich ihrer Kompetenz entsprechend um den Bau von Wohnungen sowie deren Vermietung.

Das ist schon passiert

Bereits zu Beginn der Entwicklung wartete eine Herausforderung: Das 25 ha große Areal sollte möglichst schnell bewohnbar gemacht werden. Gleichzeitig galt es, den neuen Stadtteil sorgfältig zu planen. Das kommunale Unternehmen ►

Was steckt hinter Projektsicherheit mit Sto?

Bauleiter wie Dieter Kellermann, für den Teamarbeit mit der Planung beginnt.



Vertrauen ist ein kostbares Gut am Bau. Wie es entsteht? Durch echte Teamarbeit. „Wir waren von der Idee des Architekten begeistert, durch flächenbündige Reliefs mit Licht und Schatten an der Fassade zu spielen“, sagt Bauleiter Dieter Kellermann von der WGH-Herrenhausen eG. „Aber die Umsetzung war für uns neu.“ An Musterflächen entwickelte Sto Detaillösungen und schulte die Fachhandwerker. Mehr Projekteinblick gibt's auf: www.zukunft-fassade.de/stories





Quelle: Bauverein AG

Interview mit Armin Niedenthal

„Lincoln zu entwickeln, gelingt nur in Kooperation“

Auch in Darmstadt herrscht ein großer Wohnraumbedarf. Die in Hessen und Rheinland-Pfalz vielfach vorhandenen Konversionsareale der US-Armee bieten sich für Wohnungsbau und Stadterweiterung an. Der technische Vorstand der Bauverein AG Darmstadt erklärt, was die Stadtentwicklung auf Konversionsflächen ausmacht.

Warum ist Lincoln zukunftsweisend?

Weil wir hier auf vielen Gebieten Neues wagen. So reagieren wir mit dem Mobilitätskonzept darauf, dass in den Städten Flächen für den ruhenden Verkehr immer rarer werden und bieten eine Alternative zum Transportmittel Pkw. Mit dem Wohnungsmix wiederum tragen wir dem Wunsch nach neuen Wohnkonzepten Rechnung.

Was macht Lincoln zu einem Leuchtturmprojekt?

Die Bauverein AG und die Stadt Darmstadt arbeiten hier sehr eng zusammen und bündeln Know-

how und Kompetenzen. Gemeinsam schaffen wir aus einer Vision heraus ein Quartier, das sich eng an den Bedürfnissen künftiger Generationen orientiert. Das ist nicht immer einfach und braucht seine Zeit, weil viele Interessen berücksichtigt werden müssen und uns gleichzeitig die Zeit im Nacken sitzt. Aber: Der durch die Entwicklung etablierte Dialog mit städtischen und gemeinnützigen Institutionen ist äußerst fruchtbar.

Erst Lincoln, danach Cambrai-Fritsch/Jefferson – warum ist die Bauverein AG gut für die nächste Konversion gewappnet?

Wir verfügen über mehr als 150 Jahre Know-how in Sachen Bauen und Vermieten. Mit der Konversion von Lincoln beweisen wir, dass wir auch in dieser Dimension der geeignete Partner sind, um Darmstadts Bevölkerungswachstum professionell zu begleiten. Die auf Lincoln gemachten Erfahrungen werden beiden Seiten nutzen. Auf dem Cambrai-Fritsch-Gelände haben wir so die Chance, aus Gutem etwas noch Besseres zu machen.

Vielen Dank!

Die Fragen stellte Maren Cornils.

entschied sich daher, einige Bestandsgebäude im Norden der Siedlung zu überarbeiten, um diese noch vor dem Jahreswechsel 2014/2015 für Studenten-WGs nutzbar zu machen. Danach begann man mit den Infrastrukturarbeiten (Kanalarbeiten, Straßen, Versorgungsleitungen) sowie dem sukzessiven Abriss der Gebäude, deren Bausubstanz keine weitere Verwendung möglich machte (18 Gebäude). Sechs gut erhaltene Häuserzeilen im Süden der Siedlung mit 108 Wohnungen wurden pinselsaniert und im Frühjahr 2016 in die Vermietung gegeben.

Danach ging man an die Planung der Neubaufelder, von denen einige an Investoren veräußert werden sollten. Zur Gestaltung der Felder, die im Besitz der Bauverein AG bleiben sollten, wurden 2015 und 2016 Gestaltungswettbewerbe veranstaltet. 2017 startete dann das erste Neubauvorhaben, zwei weitere folgten bis Ende 2017, das vierte im Sommer 2018. 2019 sollen vier Wohnanlagen bezugsfertig sein und ein gemeinschaftliches Wohnprojekt der Bauverein AG an den Start gehen. 2017 begannen ferner auf drei Baufeldern die Bauarbeiten für weitere Vorhaben.

Vielfalt ist Trumpf

Lincoln soll ein bunter Stadtteil sein, und das spiegelt sich in der Sozialstruktur wider. Die Siedlung ist ein Paradebeispiel für ein gut gemischtes Quartier. Noch bevor die ersten Neubauten fertig sind, leben dort Studenten, Familien, Senioren und Flüchtlinge. 25% des Wohnraums, der in der Siedlung entsteht, ist öffentlich gefördert. Bezieht man die Wohnungen ein, die für Bezieher

mittlerer Einkommen reserviert sind, liegt der Anteil an geförderten Wohnungen sogar bei 40%. Die Bauverein AG geht mit diesem Anteil weit über die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Quote von 15% hinaus. 46% ihrer insgesamt 16.000 Wohnungen – davon 12.000 in Darmstadt – unterliegen deshalb Mietpreis- und Belegungsbindungen. Ca. 30% der Lincoln-Fläche sind für zielgruppenorientiertes Wohnen reserviert. Drei alternative



Blick auf den künftigen Quartiersplatz und -park



MünchenerHyp

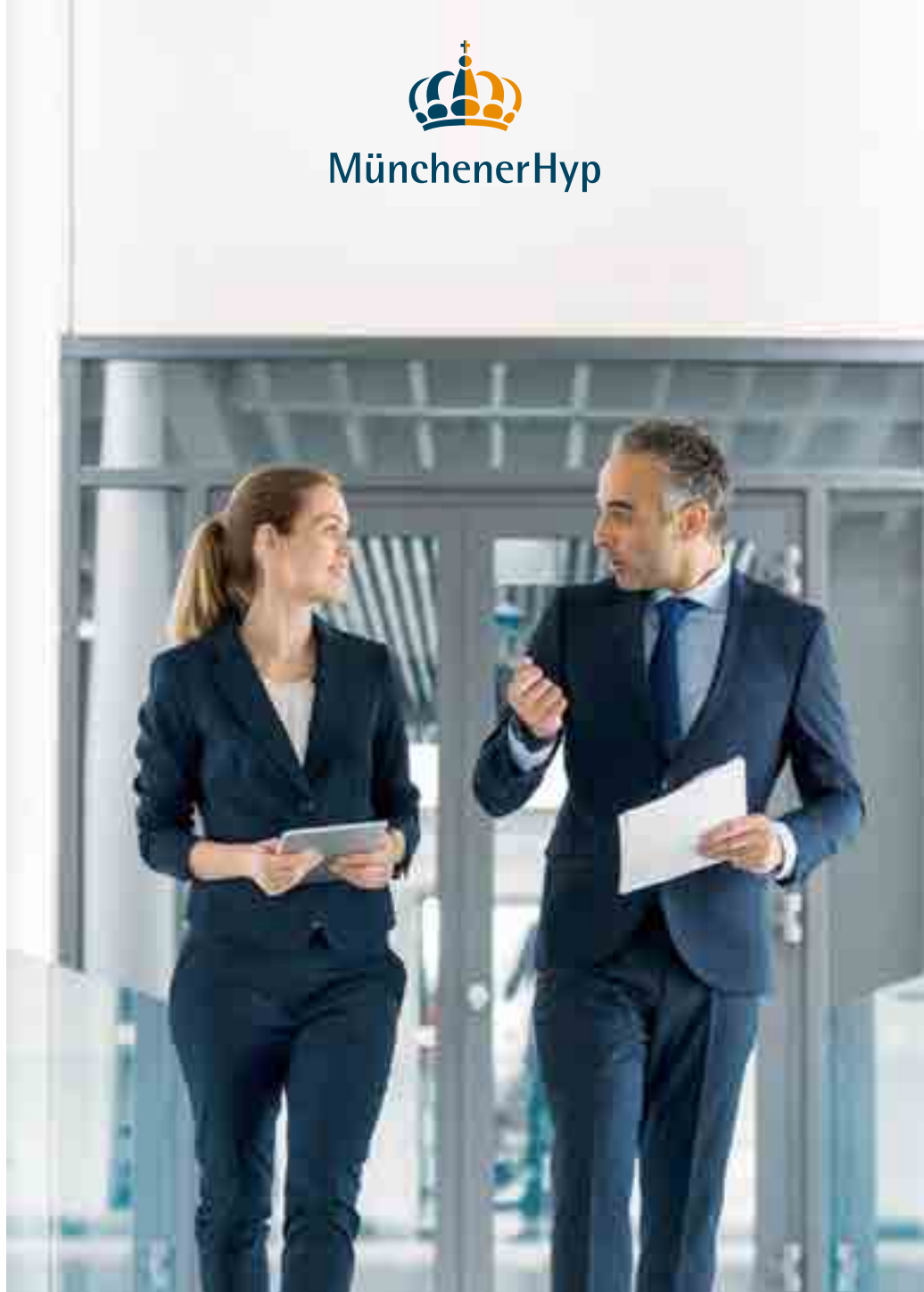
Wohnprojektgruppen haben hier die Chance, ihre Vision vom Mehrgenerationenwohnen zu realisieren. Darüber hinaus stellt die Bauverein AG in ihren Neubauten Flächen für Wohnprojekte gemeinnütziger Träger wie der Nieder-Ramstädter Diakonie, der Darmstädter Werkstätten oder der Caritas bereit. Hinzu kommen seniorengerechte Wohnungen. Das kommunale Wohnungsunternehmen ist aber auch selber mit einem Mehrgenerationenwohnprojekt, dem „ZusammenHaus Lincoln“, vertreten und unterstützt darüber hinaus die Neue Wohnraumhilfe e. V. bei dem Bau eines „Passiv-Haus-Sozial-Plus“ genannten Modellprojekts zur Reduzierung von Nebenkosten im sozialen Wohnungsbau.

Die Wohnungsgrößen in den Neubauten sind am Markt orientiert. In Absprache mit der Stadt werden hier auch große Wohnungen für kinderreiche Familien geschaffen. Welche Größenordnung das geplante Bauverein-Bauvolumen hat, zeigt ein Blick auf die Zahlen: Bis zum Ende der Konversion will der kommunale Immobiliendienstleister ca. 1.000 Wohnungen auf Lincoln schaffen; allein 2019 werden knapp 500 Wohnungen fertig.

Bevölkerung und Bewohner einbinden

Zukunftsweisend bei der Entwicklung des neuen Stadtteils ist zudem die frühzeitige Einbeziehung der Bevölkerung. Dies geschieht zum einen über die Stadt und die BVD New Living, zum anderen - und das ist ungewöhnlich - über zwei benachbarte Kirchengemeinden, die sich in einer Initiative engagieren. Auch Caritas und Diakonie sind über das Quartiersmanagement eingebunden.

Ganz gleich, ob es um die Gestaltung des Quartiersparks, den darin befindlichen Spielplatz, das Anlegen einer Parcoursanlage für Jugendliche, um den Bau einer Schule oder das Thema Mobilität geht: Immer wieder waren und sind die Bürger Darmstadts aufgerufen, sich einzubringen. Und so gibt es regelmäßig runde Tische und ►



Ihr Partner für gewerbliche Immobilienfinanzierungen. International. Zuverlässig. Langfristig.

- Attraktive Konditionen
- Große Produktvielfalt
- Schnelle und verlässliche Entscheidungen

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Herzlichen Glückwunsch zum 70-jährigen Jubiläum!



Übersichtsplan über das Lincoln-Areal, auf dem bis 2022 Wohnungen für insgesamt 5.000 Menschen entstehen

- Flächen für öffentliche Einrichtungen
- Bauflächen für Bestandsentwicklung
- Bauflächen für Neubau
- Bestandsgebäude
- Temporäre Nutzung von Bestandsgebäuden
- Wohnprojekte
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Öffentliche Grünflächen
- Prinzipielle Fußwegeverbindung in Baugebieten
- ⇄ Wegverbindung geplant
- Ⓜ Mobilitätszentrale/Quartierswerkstatt

coln mobil“ eine eigene E-Mobil-Flotte an. Die Autos sind auf Lincoln stationiert und können 16 Stunden pro Monat kostenlos genutzt werden. Darüber hinaus verfügt Lincoln über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung. Herzstück des Mobilitätskonzeptes aber ist die von der städtischen Tochter HEAG Mobilo angebotene, vor Ort untergebrachte Mobilitätsberatung, die die Bewohner dabei unterstützen soll, nachhaltige Mobilität zu nutzen. Welche Rolle diese spielt, zeigt sich zudem an der Radinfrastruktur. So gibt es nicht nur Leihräder für jeden Bedarf. In der Planung werden pro Haushalt auch 2,4 Radabstellplätze eingeplant. Zudem ist Lincoln an das Radwegenetz der Stadt angeschlossen. 2018 wurde das Mobilitätskonzept der Siedlung bereits mit dem Deutschen Verkehrsplanungspreis ausgezeichnet.

Was man aus Lincoln gelernt hat

Einen neuen Stadtteil so zu planen, dass er den Anforderungen zukünftiger Bewohner und der Entwicklung Darmstadts Rechnung trägt, ist eine Herkulesaufgabe. Vier Jahre nach Start der Konversion aber steht längst fest: Lincoln ist auf einem guten Weg. Bauverein AG, städtische Ämter und gemeinnützige Institutionen arbeiten zum Wohle des Quartiers eng und lösungsorientiert zusammen, Nachbar- und Bewohnerschaft engagieren sich in einem außergewöhnlichen Maß - wie etliche Feste und Initiativen zeigen. Das Mobilitätskonzept hat Fahrt aufgenommen. Viele Prozesse sind mittlerweile eingespielt; aus Anfangsfehlern hat man gelernt. Das sind gute Voraussetzungen, um mit dem sog. Cambrai-Fritsch-Areal eine weitere am Südende der Stadt gelegene, zuerst von der Wehrmacht und später von der US-Armee genutzte Konversionsfläche zu beleben - mit der Bauverein AG als Partnerin der Stadt in Sachen Stadtentwicklung.

Bürgerbeteiligungsveranstaltungen. Vor Ort sind zudem zwei Quartiersmanagerinnen im Einsatz, die zu Teilen über die Stadt sowie soziale Träger finanziert werden und die Entstehung des Quartiers begleiten. Sie sind eng mit dem Sozialmanagement der Bauverein AG vernetzt.

Autoarm und multimodal

Darmstadts Straßen sind überfüllt, die CO₂-Werte hoch und Stellplätze Mangelware. In dem neuen

Stadtteil wird daher auf nachhaltige Mobilität und eine Reduktion des Autoverkehrs gesetzt. Das spiegelt sich in der Stellplatzordnung, die pro Haushalt nur noch 0,65 Parkplätze vorsieht, und diese überwiegend in Sammelgaragen. Mobilität wird dennoch großgeschrieben, denn das multimodale Angebot für die Bewohner umfasst u. a. Carsharing, Leihräder sowie die Nutzung von Lastenrädern. Seit 2016 bietet die Bauverein AG ihren Mietern in der Siedlung zudem mit „my lin-



Um ein Wohnungsangebot unterschiedlicher Typen, Standards und Preisklassen zu schaffen, war auch der Abriss bestehender Gebäude erforderlich



Nikola Treichel

Olaf Berger

Ulrike Trampe

Annika Klaußmann

Die Redaktion bedankt sich bei allen Lesern!

Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch auf der Expo Real vom 8. bis 10. Oktober in München, Stand der BID in Halle B2.220



SEIT 70 JAHREN FACHINFORMATIONEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Jetzt informieren:
www.diewohnungswirtschaft.de



Quelle: VIVAWEST

Toolbox für die Quartiersentwicklung

Wie Integration im Quartier gelingen kann

„Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“: Unter diesem Titel haben sechs Experten in einer „Denkfabrik“ sowie vier internationale und interdisziplinäre Planungsteams in einer „Werkstattphase“ an Lösungsansätzen für gelingende Integration im Quartier gearbeitet. Jetzt stellen die Initiatoren RAG-Stiftung, RAG Montan Immobilien GmbH und Vivawest Wohnen GmbH die Ergebnisse in Form einer umfassenden Toolbox vor.



Stefan Weber
freier Journalist
Meerbusch

Jeder Handwerker benötigt einen gut sortierten Werkzeugkasten, um seine Arbeit zu erledigen. Damit ist er für viele Herausforderungen gewappnet: Ein Griff und er hat das in der jeweiligen Situation nötige Tool zur Hand. Wäre es nicht gut, wenn auch Wohnungswirtschaft und Stadtplaner bei der Lösung einer ihrer großen Herausforderungen über eine umfangreiche Toolbox verfügen würden: nämlich bei der Integration im Quartier, also der

Förderung des Zusammenhalts von Bewohnern verschiedener Nationen und Altersgruppen, unterschiedlicher Bildung oder sozialer Herkunft? Dann hätten Quartiers- und Flächenentwickler einen Instrumentenkasten zur Hand, aus dem sie sich jederzeit bedienen könnten. Passgenau könnten sie zu den Maßnahmen greifen, die jeweils vor Ort erforderlich sind. Schließlich steht jedes Quartier vor unterschiedlichen Herausforderungen.

Toolbox mit sechs Schubladen

VIVAWEST und RAG Montan Immobilien haben eine solche Toolbox entwickelt und im Rahmen des Symposiums „Glückauf Nachbarn – Impulse für erfolgreiche Integration im Quartier“ am 20. Juni 2018 auf dem UNESCO-Welterbe Zollverein

in Essen vorgestellt. Die Toolbox bietet eine systematische Zusammenstellung von Lösungsansätzen und zukunftsweisenden Umsetzungsideen, wie Menschen gut, gerne und ohne Vorbehalte zusammenleben können.

Der Werkzeugkasten umfasst sechs Handlungsfelder oder – um im Bild zu bleiben – Schubladen:

- „Wohnen +“,
- „Nahversorgung und Infrastruktur“,
- „Mobilität“,
- „Öffentlicher Raum und Freiraum“,
- „Bildung“ sowie
- „Lokale Ökonomie“.

Hinzu kommen Managementansätze, die eine Klammer um alle Aktivitäten bilden. Die Schubladen der Toolbox sind gefüllt mit insgesamt 26

Lösungsansätzen und 52 Umsetzungsideen. „Die einzelnen Elemente sind vielfältig kombinierbar, ganz so, wie es die Gegebenheiten und Notwendigkeiten im jeweiligen Quartier erfordern“, betont VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld. Klar sei aber auch, dass ein einzelnes Wohnungsunternehmen nicht sämtlichen Anforderungen an Integration gerecht werden kann. „Hier müssen Kommunen, soziale Träger und Bewohner mit an den Tisch“, so Goldenfeld.

Entwickelt wurde die Toolbox anhand zweier Beispielquartiere. Das ist zum einen Duisburg-Vierlinden mit Bergarbeiterwohnungen im Bestand von VIVAWEST - einst gebaut für die nahe gelegene und 2008 geschlossene Zeche Walsum. Zum andern handelt es sich um das Quartier Friedrich-Heinrich und die Fläche des 2012 stillgelegten Bergwerks West in Kamp-Lintfort, die RAG Montan Immobilien entwickeln will. Doch das Projekt geht weit über diese beiden Quartiere hinaus. „Es soll auch eine Debatte anstoßen, wie man Quartiere neu und integriert denken kann - nicht nur was das Bauen, sondern auch was das Quartiersmanagement und das Miteinander von Menschen angeht“, meint Markus Masuth, Vorsitzender der Geschäftsführung von RAG Montan Immobilien. Und das nicht nur im Ruhrgebiet, das sich für die Zeit nach dem Bergbau als lebenswerte Region profilieren will, sondern in von Wandel gezeichneten Ballungsräumen und Großstädten im Allgemeinen.

Vielfältige Handlungsfelder

Wie also können Flächen- und Quartiersentwickler dazu beitragen, dass Integration gelingt? Was steckt konkret in der Toolbox, z. B. in der Schublade „Wohnen +“? Dr. Rainer Fuchs, Bereichsleiter Strategie von VIVAWEST, betont: „Wichtig sind hier vor allem zwei Dinge. Zum einen, Wohnungsangebote zu schaffen, die unterschiedlichen Ansprüchen etwa an Größe, Zuschnitt und Preis genügen. Zum anderen, Orte und Räume zu entwickeln, an denen

„Glückauf Nachbarn - Modellquartier Integration“ erarbeitete u. a. eine Toolbox für die Quartiersentwicklung, die Lösungsansätze für verschiedene Handlungsebenen empfiehlt



Quelle der Fotos: VIVAWEST / Lina Nielewowski

Kontakte geknüpft werden können und damit gelebte Nachbarschaft entstehen kann.“

Umsetzungsideen aus der Toolbox dazu sind: Mietergärten oder gemeinschaftliche Dachgärten, durchlässige Wohnhöfe mit Platz für Aktivitäten im Hinterhof und - aus Sicht der Ideenentwickler besonders förderlich für die Kommunikation - multifunktional nutzbare Räume. Erdgeschosse in Wohngebäuden können als großzügig verglaste Räume für Ateliers oder Handwerksproduktion, die Nahversorgung mit Lebensmitteln oder Gemeinschaftsräume für Jugend- oder Seniorentreffs konzipiert werden.

In Bezug auf das Handlungsfeld „Nahversorgung und Infrastruktur“ betonen die Entwickler der Toolbox, wie wichtig es ist, im Quartier ein sichtbares Zentrum des sozialen Lebens zu schaffen. Das

gelingt z.B. über die Etablierung oder Neuausrichtung eines Wochenmarktes, eines Kulturclubs oder eines Ortes, an dem Waren geliehen oder getauscht werden können. Auch Kioske und Trinkhallen sollten eine Aufwertung erfahren, denn auch sie seien Plätze, die einen Anreiz zum Verweilen und damit zur Kommunikation bieten.

Im Handlungsfeld „Mobilität“ geht es nicht nur darum, ein Quartier möglichst gut anzubinden, etwa über ein gut funktionierendes öffentliches Verkehrssystem oder ein dichtes Straßennetz. Wichtig ist auch die Verbesserung des Wegenetzes innerhalb des Quartiers, z.B. über durchgehende, barrierefreie Fuß- und Radwege. Weitere Ideen: Digital vernetzte Stationen für Car- und Bike-Sharing, Fahrradtaxen und Bürgerbusse, die das öffentliche Verkehrsangebot ergänzen. ▶

3. Fachforum Wohnungswirtschaft Trends – Energie – Vernetzung



Wann: 6.11.2018, 9.30 – 16.00 Uhr

Wo: Ehemaliges Hauptzollamt, Hamburg

Neugierig? Nähere Informationen erhalten Sie über detlef.meine@buderus.de

Scannen Sie den QR-Code und gelangen so auf unsere Veranstaltungsseite.

Buderus





Quelle: VIVAWEST/ Lina Nikelowski

Im Rahmen des Symposiums „Glückauf Nachbarn - Impulse für erfolgreiche Integration im Quartier“ auf der Zeche Zollverein in Essen diskutierten Fachöffentlichkeit und Initiatoren Ende Juni 2018 die Ergebnisse des Glückauf-Nachbarn-Projekts

Ein attraktiver *öffentlicher Raum* kann maßgeblich dazu beitragen, sich in einem Quartier wohlfühlen. Dazu gehören neben Grünflächen und Ruhezeiten mit komfortablen Stadtmöbeln differenzierte Angebote für unterschiedliche Zielgruppen: bspw. ein Aktivpark, ein Andachtsort, ein Streichelzoo, ein Jugendtreff, ein Werkhof oder ein Schreberpark.

Sprache und Bildung sind elementar für das Gelingen von Integration in einem Quartier - was im Handlungsfeld „*Bildung*“ Berücksichtigung findet. Stadtplaner und Immobilienwirtschaft können ihren Teil dazu beitragen, indem sie Bildungseinrichtungen baulich einladender gestalten („Betoneingänge zurückbauen“) und eine Mehrfachnutzung von Gebäuden anstreben: „Kindergärten, Schulen, Volkshochschulen, Bibliotheken könnten sich für sekundäre Nutzungen öffnen, um im Alltagsleben der Bewohner präsent zu sein“, schlägt Bernd Lohse vor, Projektleiter bei RAG Montan Immobilien. Auch der Austausch und die Vernetzung von Bildungsinstitutionen mit Vereinen, Kirchen und anderen Akteuren seien wünschenswert.

Wohnen und Arbeiten sollten in enger Nachbarschaft erfolgen, ist doch Arbeit ein Schlüssel für Integration und gesellschaftliche Teilhabe. Im Handlungsfeld „*Lokale Ökonomie*“ wird die Schaffung von niedrigschwelligen gemeinschaftlichen Produktionsstandorten vorgeschlagen, die allen Bewohnern offen stehen. Kostengünstige und platzsparende Lösungsansätze für kleingewerbliche Nutzungen können beispielsweise per Modulbauweise errichtete Gebäude darstellen oder Gewerbehöfe in nicht mehr genutzten Gebäuden.

Managementansätze

Jeder einzelne Griff in die Toolbox, so die Empfehlung der Initiatoren, sollte über Managementan-

sätze koordiniert erfolgen. Es bedürfe einer Stelle, die das „große Ganze“ im Blick behalte. Es müsse deshalb Akteure vor Ort geben, die sich kümmern - engagierte Leute, „lokale Helden“ möglichst, die gut vernetzt seien und bei der Realisierung der Projekte mitwirken. „Die Lösungsansätze und Umsetzungsideen sind von uns auf Übertragbarkeit auf andere Quartiere überprüft worden und lassen sich in Abhängigkeit der Bedarfe eines Quartiers kombinieren und zu einem spezifischen ganzheitlichen Konzept zusammenfügen“, betont Dr. Rainer Fuchs.

Von der Denkfabrik bis zum fertigen Produkt

Die Toolbox ist das Ergebnis des Projekts „Glückauf Nachbarn - Modellquartier Integration“ (siehe auch DW 9/2017, S. 14), das Anfang 2016 im Rahmen der Initiative „Glückauf Zukunft“ entstanden ist. Die Initiatoren RAG-Stiftung, RAG Montan Immobilien und VIVAWEST wollen damit richtungsweisende Impulse setzen, wie sich das Ruhrgebiet auch nach dem Ende des aktiven Bergbaus als attraktive und lebenswerte Region weiterentwickeln kann.

Das Projekt folgte einem innovativen 2-stufigen Prozess: In der ersten Phase, der „Denkfabrik“, entwickelten sechs Experten aus unterschiedlichen Fachdisziplinen Thesen, wie Integration im Quartier gelingen kann. In der darauffolgenden „Werkstattphase“ erarbeiteten vier internationale Planungsteams aus Architekten, Stadtplanern und Soziologen auf Basis dieser Thesen umfassende Konzepte mit Lösungsansätzen für eine integrationsfördernde Gestaltung von Quartieren. Dabei wurden die Bewohner miteingebunden. „Ich kenne kein Beispiel in der Quartiersentwicklung, das eine derart breite Allianz von interdisziplinärem Expertenwissen in der Denkfabrik mit planerischer Konzeption in der Werkstattphase

verbindet“, betont VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld.

Die Quartiere von heute auf die Herausforderungen von morgen vorzubereiten, ist für VIVAWEST die zentrale Zukunftsaufgabe. Die Frage, in welchen Nachbarschaften und in welcher Art von Wohnumfeld die Menschen heute und in zehn bis 20 Jahren leben möchten, in welchem Quartier sie sich deshalb niederlassen, beschäftigt das Unternehmen grundsätzlich und bei jeder Investition, die in einem der ca. 600 Quartiere geplant wird. Die soziodemografischen Veränderungen, die durch die Alterung der Gesellschaft, durch Migration und zunehmende Segregation sowie durch erodierende gesellschaftliche Stabilisierungsmechanismen in den Statistiken der Kommunen ablesbar sind, finden letztendlich in den Quartieren statt. Sie zu „modernisieren“ heißt nicht allein, Gebäude und Wohnungen zu sanieren, sondern vielmehr, diese auch so mit ihrem Umfeld zu vernetzen, dass Nachbarschaften gestärkt und Interaktionen gefördert werden.

Das Unternehmen investiert daher zunehmend in die kommunikationsfördernde und auf Sicherheit ausgelegte Gestaltung des Wohnumfelds und macht die Quartiere damit zu Treffpunkten mit öffentlichem Charakter auf der einen, und privaten Rückzugsräumen auf der anderen Seite. Begleitet wird dies durch den verstärkten Einsatz von Menschen vor Ort - den sog. Quartiersmeistern. Das Projekt „Modellquartier Integration“ ist beispielgebend für diesen aus Sicht von VIVAWEST zentralen Erfolgsfaktor bei der Gestaltung zukunftssicherer und lebenswerter Quartiere. ■



Weitere Informationen:
www.glueckauf-zukunft.de/projekte/glueckauf-nachbarn/toolbox-glueckauf-nachbarn

Partner der
Immobilienwirtschaft



**Hier zieht
das Netz der
Zukunft ein**

Punkten Sie mit dem zukunftsfähigen Kabel-Glasfasernetz.

Sichern Sie sich für Ihre neue Immobilie den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten.
Mit dem leistungsstarken hybriden Kabel-Glasfasernetz von Vodafone.
Eine Entscheidung für die Zukunft.

Erfahren Sie jetzt, welche Produkte für Sie verfügbar sind, unter:

0800 505 45 86

The future is exciting.
Ready?

 **vodafone**

Entwurf der
Praxedis-Gärten

Quelle: Baugenossenschaft HEGAU eG



Mikrowohnungen

HEGAU realisiert Praxedis-Gärten

Die Baugenossenschaft HEGAU eG baut derzeit das größte Mehrfamilienhaus der Unternehmensgeschichte in Singen. In der Romeiasstraße entstehen mit den sog. Praxedis-Gärten 73 barrierefreie Kleinstwohnungen mit Größen zwischen 45 m² bei 2-Zimmer-Wohnungen und 65 m² bei 3-Zimmer-Wohnungen. Mit dem Wohnungsmix entspricht die Genossenschaft dem demografischen Trend zu kleineren Haushalten und fördert eine gemischte soziale Bewohnerstruktur. Das Angebot richtet sich insbesondere an Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Das Gebäude wird im Passivhausstandard realisiert. Für die künftigen Mieter ist aufgrund des geringen Heizwärmebedarfs eine Heizkosten-Flatrate vorgesehen, womit eine Heizkostenabrechnung entfällt. Alle Wohnungen haben sowohl eine Verbindung zum ruhigen nordöstlichen Innenhof als auch zur sonnigen südwestlichen Straßenseite. Daneben verfügen alle über einen Balkon oder Freisitz. Der Baubeginn ist für das letzte Quartal 2018 geplant.



Weitere Informationen:
www.hegau.com

Genossenschaftlicher Wohnraum Albert-Schweitzer-Carré nimmt Gestalt an

Auf einem ca. 11.000 m² großen Areal in Röhlinghausen realisiert die Wohnstätten Wanne-Eickel eG bis Ende 2020 u. a. 85 barrierefreie Wohnungen, darunter 17 Penthouse-Wohnungen, und sechs Doppelhaushälften. Das sog. Albert-Schweitzer-Carré ist als Wohnviertel für etwa 170 Menschen geplant. Vorgesehen sind Wohnungen mit einer Größe von etwa 60 bis über 100 m². Der Mietpreis liegt zwischen 7,80 und 8,30 €/m². Dazu kommt das Albert-Schweitzer-Haus mit zwei ambulant betreuten Senioren-Wohngemeinschaften. Dort sind außerdem kleinere Wohnungen für Angehörige der Wohngruppenbewohner vorgesehen. Im kommenden Jahr sollen die ersten Mieter einziehen. Die Genossenschaft investiert 27 Mio. € in das Projekt.



Quelle: Wohnstätten/Roland Hentschel

Die Erschließung des Geländes hat bereits im November 2017 begonnen



Weitere Informationen:
www.wohnstaetten.de

Hochhaus

10-Geschosser für Berlin-Friedrichsfelde



Quelle: WG Vorwärts

Mögliche Ansicht des geplanten Hochhauses

100 neue Wohnungen realisiert die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft „Vorwärts“ eG (WG Vorwärts) in der Otto-Schmirgal-Straße. Es werden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen entstehen, von denen ein Teil barrierefrei geplant ist. Die Wohnflächen werden bei Größen zwischen 40 bis 80 m² liegen. Für den 10-geschossigen Neubau ist ein hoher Vorfertigungsgrad vorgesehen. Außerdem sollen Wohnungen, die einen gleichen Grundriss haben, übereinander gebaut werden. Durch den hohen Wiederholungsgrad kann die Genossenschaft entsprechend kostengünstig bauen. „Wir wollen zurück zu einfachen Grundrissen mit einer soliden Grundausstattung ohne Schnickschnack. Nur so sind die Baukosten und eine moderate Mietgestaltung darstellbar“, sagt Genossenschaftsvorstand Detlef Siedow. Das Projekt setzt die WG Vorwärts mit dem Projektentwickler Kondor Wessels um. Die ersten Mieter sollen im Sommer 2020 einziehen.



Weitere Informationen:
www.wg-vorwaerts.de



Das Modellprojekt entsteht im Hamburger Stadtteil Neugraben

Modellprojekt

Wohnungen für 8-€-Nettokaltmiete

Eine Nettokaltmiete von 8 €/m² ohne jede Förderung: Dass dies möglich ist, soll ein Modellprojekt im Hamburger Neubauquartier Vogelkamp Neugraben zeigen, das seit 2014 von der IBA Hamburg GmbH entwickelt wird. Der Grundstein für die 44 Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern wurde bereits gelegt. Sie werden von der Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft realisiert. Um die Baukosten und die Energiebilanz der beiden Gebäude in Holzbauweise zu senken, wurde u. a. die Bautiefe vergrößert. Derzeit liegen die Mietpreise in der Hansestadt im nicht geförderten Segment bei rund 12 €/m². Der 8-€-Wohnungsbau soll nun als neues Segment entwickelt werden, um ein mittleres Mietpreisniveau zwischen dem des geförderten und dem des frei finanzierten Mietwohnungsbaus zu etablieren. Neben den Modellvorhaben im Vogelkamp Neugraben und im Bramfelder Dorfgraben sind weitere 8-€-Wohnungsbauprojekte in der Hansestadt geplant. Der Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Andreas Breitner, äußerte sich zu diesen Plänen angesichts der hohen energetischen Anforderungen an Neubauten und der fehlenden Kapazitäten in der Bauwirtschaft bereits skeptisch.

 Weitere Informationen:
www.iba-hamburg.de

Neubau

Grundsteinlegung für das Goethequartier



Quelle: Zech-Group

Zwischen Berliner Straße, Goethering und Bernardstraße in Offenbach entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt lässt auf einer rund 1,8 ha großen Brachfläche am Offenbacher Stadteingang 327 Mietwohnungen, darunter 83 geförderte Wohnungen, sowie Gewerbeflächen errichten. Der Projektentwickler Wohnkompanie Rhein-Main realisiert das sog. Goethequartier schlüsselfertig für das Wohnungsunternehmen. Die neue Wohnanlage bekommt eine Blockrandbebauung mit bis zu sieben Geschossen, im Innenhof entstehen sieben Stadtvillen mit je fünf Geschossen. Die Wohnungen werden zwischen zwei und fünf Zimmer haben. Die Wohngebäude werden als KfW-70-Effizienzhaus mit Fernwärmeversorgung errichtet. In den Gebäuden sind zudem eine Kita, Gewerbeeinheiten mit zusammen rund 4.000 m² und ein Edeka-Markt mit rund 2.000 m² Verkaufsfläche geplant. Die Anlage soll 2022 fertiggestellt werden.

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

ALHO Modulbau



ZUKUNFT BAUEN
FÜR GENERATIONEN!

Modulbau - die Nachhaltigkeit spricht dafür! Denn dank der Modulbauweise schonen Sie beim Bau Ihrer **Wohngebäude** nicht nur die Umwelt, sondern reduzieren die **Life Cycle Costs** um rund 12 %:

- Optimierter Ressourceneinsatz
- Umweltfreundliche, wohngesunde Materialien
- Saubere und leise Baustelle
- Flexibel umnutzbar
- 100% recyclebar

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com

NACHHALTIGER BAUEN

Mit der ALHO
MODULBAUWEISE



Neubauensemble

308 Mietwohnungen in Marzahn-Hellersdorf

An der Louis-Lewin-Straße in Marzahn-Hellersdorf realisiert die Berliner Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit der Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH ein neues, 3-teiliges Gebäude-



Quelle: Contura Architekten und Ingenieure

Jede der neuen Wohnungen verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

ensemble mit insgesamt 308 Mietwohnungen. In der Wohnanlage entstehen vor allem kleine Mietwohnungen mit insgesamt 17.300 m² Wohnfläche. Der Wohnungsmix beträgt, bezogen auf die Gesamtwohnfläche, 61% 2-Zimmer-Wohnungen, 29% 3-Zimmer-Wohnungen und 10% 4-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Letztere verfügen teilweise auch über einen Gartenzugang. Ein Drittel aller Wohnungen wird barrierefrei errichtet. Eins der drei neuen Gebäude wird über sechs Geschosse sowie ein Staffelgeschoss verfügen, die anderen beiden über jeweils fünf Geschosse mit einem Staffelgeschoss.

Die Hälfte der Wohnungen wird nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin errichtet und für 6,50 €/m² nettokalt vermietet. Die frei finanzierten Wohnungen wird das landeseigene Wohnungsunternehmen durchschnittlich für 9 €/m² nettokalt anbieten. „Weitere Projekte in dieser Dimension werden folgen, denn wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2027 um 10.530 Neubauwohnungen zu wachsen. Dafür werden wir ca. 2 Mrd. € investieren“, erklärt Ingo Malter, Geschäftsführer bei Stadt und Land.

Genossenschaftswohnungen

Neue Wohnungen für Ahrensburg und Norderstedt

In Ahrensburg realisiert die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG in vier Gebäuden insgesamt 44 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 59 und 101 m² für eine Grundmiete ab 681 € pro Monat. Alle Gebäude haben einen Aufzug und verfügen über insgesamt 48 Pkw-Stellplätze. Im Dezember 2018 sollen die ersten Häuser bezugsfertig sein. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 11 Mio. €.

Auch in Norderstedt entstehen derzeit 20 Genossenschaftswohnungen der Neuen Lübecker. Im sog. Quartier Röntgengang/Friedrichsgaber Weg werden

die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen barrierearm und teilweise barrierefrei errichtet. Das sog. Starterhaus wird dabei nach den neuesten energetischen Standards gebaut und an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen. Das ca. 4 Mio. € teure Projekt soll Mitte 2019 bezugsfertig sein.



In Ahrensburg entstehen 44 neue Wohnungen

Quelle: NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Weitere Informationen:
www.neueluebecker.de

Modernisierung

Barrierefreier Zugang in Frankfurt-Nord

Die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG hat die Umsetzung umfangreicher Baumaßnahmen in der Prager Straße 34 im Stadtteil Nord abgeschlossen. Zuletzt wurden eine Rampe sowie eine automatische Hauseingangstür für einen barrierefreien Zugang zu dem Punkthochhaus installiert. In den zurückliegenden Jahren hatte die WohnBau Frankfurt einige der Wohnungen bereits durch eine Verbreiterung der Türen auf 80 cm sowie die Einrichtung von offenen Küchen barrierearm herrichten lassen.

Mitte der 2000er Jahre wurde das Wohnhaus gedämmt. In den zurückliegenden Jahren investierte die WohnBau Frankfurt in die Erneuerung der Be- und Entwässerung sowie der Verteilerspinnen. Sie stattete die Wohnungen mit neuen Badheizkörpern aus und zentralisierte den Zählerplatz. Außerdem wurden die Elektrosteigestränge, der Elektro-Hausanschluss sowie die gesamten Wohnungsunterverteilungen erneuert. Die Mieter erhielten in diesem Zuge zusätzliche Steckdosen.

Auch in die Sicherheit des Gebäudes investierte die Genossenschaft und stattete es mit neuen Brandschutztüren, einer Sicherheitsbeleuchtung sowie einer Brandmeldeanlage aus. Im Rahmen der Arbeiten an den Außenanlagen entstand auf der Nordseite ein Müllstellplatz, der seitdem den nicht mehr zeitgemäßen Müllabwurfsschacht ersetzt.

Weitere Informationen:
www.wohnbau-frankfurt.de



Im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung sind u. a. neue Parkflächen für die Mieter entstanden

Wohnumfeld

Hofgestaltung abgeschlossen

Die Wohnbau GmbH Prenzlau hat das Wohnumfeld ihres Bestandes in der Grabowstraße aufgewertet: Der Hof hinter dem Wohnhaus wurde komplett neugestaltet. Den Mietern stehen nun neu angelegte Wege und Grünflächen, ein Wäsche-, ein Müllplatz und ein Fahrradhaus zur Verfügung. Zudem hat die Wohnbau Prenzlau 24 Pkw-Stellflächen, davon zwei behindertengerechte, realisiert – dies soll die Parksituation im Prenzlauer Innenstadtgebiet entspannen.

Die Parkplätze werden seit September vermietet, bis dahin konnten die Mieter diese kostenfrei nutzen. Für die jüngsten Bewohner wurde außerdem ein kleiner Spielplatz geschaffen.



Weitere Informationen:
www.wohnbauprenzlau.de

Neubauprojekt

WOBAB baut Wohnungen und Firmensitz

Auf einem 10.900 m² großen Grundstück in Blankenfelde realisiert die Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft Blankenfelde mbH (WOBAB) u. a. 22 Wohnungen und ihren neuen Firmensitz. Bis Ende des kommenden Jahres soll ein 2- und teilweise 3-stöckiges Gebäude mit insgesamt 2.800 m² Fläche entstehen. In diesem sind 2-, 3- und eine teilbare 7-Zimmer-Wohnung als Handicap-Wohnung für die Lebenshilfe untergebracht, außerdem ein Seniorentreff der Volkssolidarität mit über 100 m² und im Erdgeschoss der neue Firmensitz mit ca. 350 m².

Zusätzlich wird das Gebäude teilunterkellert und in den Außenanlagen entstehen Pkw-Stellplätze. Diese werden z. T. mit einer Ladestation für E-Autos ausgestattet. Die Gebäude werden mit Flachdächern versehen, auf denen auch ein Teil der Haustechnik, z. B. für die zentrale Lüftung, installiert wird. Die Häuser werden gegen zukünftig möglichen BER-Fluglärm extra gedämmt und nach der aktuellen EnEV gebaut. Alternative Energien werden aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe bezogen. Die Gemeinde Blankenfelde als Gesellschafter der WOBAB übertrug ihr das Grundstück kostenlos. Das gesamte Bauvolumen von 7,5 Mio. € finanziert das Wohnungsunternehmen zum Großteil aus Eigen- und Gemeindemitteln.



Weitere Informationen:
www.wobab.de

NEU



nie wieder
bohren.

Badaccessoires zur Sofortmontage – jetzt noch schneller klebend befestigen!

Der neue **nie wieder bohren.-**
Profiadapter macht Schluss mit Wartezeiten:

Badaccessoires sind sofort montierbar,
nach 6 Stunden voll belastbar und
bei Bedarf auch wieder rückstandsfrei
entfernbar.

tesa nie wieder bohren GmbH

René Trageser • Mail: rene.trageser@niewiederbohren.de •

Mobil: +49 (0)162 241 6955 • www.niewiederbohren.com/b2b/

Ein tesa Unternehmen 

Geförderter Wohnungsbau

Wohnungen auf der Mauer

Direkt auf dem ehemaligen Mauerstreifen, in zentraler Wohnlage in Berlin-Mitte, realisiert die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit der Instone Real Estate Group 139 überwiegend geförderte Wohnungen. Das 8-geschossige Gebäude an der Stallschreiberstraße, in dem auch eine Kita mit bis zu 50 Plätzen entsteht, ist Teil des Projektes „Quartier Luisenpark“ des Projektentwicklers Instone Real Estate mit insgesamt 548 Miet- und Eigentumswohnungen. Der geplante Mietwohnungsanteil umfasst 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit 33 bis 70 m² Wohnfläche. Fast 90% davon sind 1- bis 2-Raum-Wohnungen für Studenten, Singles, Paare und Senioren. „Unsere Zusammenarbeit mit Instone basiert auf dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Das bedeutet, dass die HOWOGE alle Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sowie die Kita nach deren Fertigstellung übernimmt. So haben wir die Möglichkeit, für Haushalte mit geringeren Einkommen Wohnungen zu schaffen, die heute insbesondere in zentralen Innenstadt-



Quelle: Bloomimages

Mit dem Neubau im „Quartier Luisenpark“ schafft die HOWOGE ein Angebot für Haushalte mit geringeren Einkommen

lagen keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden“, erläutert HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch.

In Berlin-Marzahn konnte das Unternehmen bereits Richtfest feiern: 166 Mietwohnungen errichtet die HOWOGE im Ortsteil Ahrensfelde. Auf dem 5.140 m² großen Grundstück entsteht ein 3-flügeliges Gebäude mit sieben Geschossen und einem Staffelgeschoss. Die Wohnungen haben ein bis vier Zimmer, sind barrierefrei zu erreichen und verfügen über Terrassen oder Balkone. Das Vorhaben entsteht zusammen mit Treucon Real Estate.

 Weitere Informationen:
www.howoge.de

Spessart-Gärten

Sahle Wohnen kauft Grundstücke

Die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG aus Greven hat zwei Baugrundstücke in Aschaffenburg von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Auf den rund 6.550 m² großen Flächen soll öffentlich geförderter Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten entstehen. In vier 3-bis 4-geschossigen Gebäuden sollen insgesamt rund 100 Wohneinheiten entstehen. Sie sollen Angebote für 1- bis 4-Personen-Haushalte umfassen. Die ersten Bauarbeiten haben bereits mit dem Abriss von Bestandsgebäuden in der Schoberstraße begonnen.

Die neuen Wohnungen sollen Teil der sog. Spessart-Gärten werden, einem neuen Wohngebiet auf einem ehemaligen amerikanischen Kasernengelände, das das Wohnungsunternehmen auf den nun erworbenen Grundstücken mitentwickelt. In direkter Nähe des zentral gelegenen Areals befinden sich ein Stadtteilpark und der Spessart.



Quelle: Sahle Wohnen

Vertreter von Stadt, Land, Projektentwickler und Wohnungsunternehmen beim Start der Abrissarbeiten

 Weitere Informationen:
www.sahle-wohnen.de

LITERATURTIPP

Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ herausgegeben. Sie soll insbesondere kommunale Bauherren dabei unterstützen, schnell neuen Wohnraum zu schaffen. Die Praxisstudie stellt anhand erfolgreicher Projekte die dazu notwendigen Maßnahmen dar, von der Machbarkeitsstudie zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs über die Planung der Wohnungstypen bis zur Umsetzung eines konkreten Neubauprojektes.

In Fortbildungen, Projektkonzeptionen und Konzeptpräsentationen tauschten sich die beteiligten kommunalen Bauherren mit einem externen internationalen Begleitgremium und Vertretern des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus, um die jeweiligen Projekte weiterzuentwickeln und in die konkrete Planung einzusteigen. Die dabei gesammelten Erfahrungen stehen nun weiteren interessierten Bauherren und Fachplanern zur Verfügung.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Praxisstudie – Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau, 2018, 92 Seiten, Download unter www.verkehr.bayern.de/med/aktuell/archiv/2018/180515bezahlbareswohnen

Ersatzneubau

Wohnungen statt Kundencenter

Auf dem Grundstück eines früheren Kundencenters hat die wbg Nürnberg GmbH ein Wohngebäude mit vier Etagen und 11 Wohneinheiten errichtet. Die frei finanzierten Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 980 m² teilen sich auf zwei 1,5-Zimmer-Wohnungen, eine 2-Zimmer-Wohnung, sieben 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-



Quelle: wbg

Visualisierungen des neuen Wohngebäudes, das im August fertig gestellt wurde

Wohnung auf. Sie verfügen alle über Balkone oder Terrassen mit Gartenanteil im Erdgeschoss. Acht der elf Wohnungen wurden barrierefrei nach DIN 18040 gestaltet.

Die Planung erfolgte durch den Geschäftsbereich Architektur und Städtebau der wbg Nürnberg in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde, da sich der Neubau in einem Ensembleschutzbereich befindet. Dem Neubau vorausgegangen war der Abbruch des Bestandsgebäudes samt den dazugehörigen früheren Werkstätten des Regiebetriebes, die nicht mehr betriebsnotwendig waren. Die wbg Nürnberg investierte rund 2,8 Mio. €.

Weitere Informationen:
www.wbg.nuernberg.de

Anzeige

Aus Siemens wird Bosch. Die Elektro-Warmwassergeräte von Bosch im neuen Gewand – mit bewährter Technologie.

Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder gewerblich genutzten Objekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung.

Unsere Produkthighlights:



Einfache Installation durch Clickfix plus®-Montagetechnik für eine zeitsparende Installation im Neubau und bei Austausch von Altgeräten.



Exklusiv bei Tronic 8500 – AquaStop-Technologie, verhindert jede Art von Wasserschaden am Kaltwasserzulaufschlauch oder durch undichte Stellen im Gerät.



Exklusiv bei Tronic 3500 TO 5 T – Tropfstop für ein tropffreies Aufheizen des Speicherinhaltes.

www.bosch-einfach-heizen.de

70 JAHRE DW



BOSCH
Technik fürs Leben





Quelle: Sergey Nivens/Shutterstock.com

Unsere Gesellschaft verändert sich und unsere Wohnbedürfnisse gleich mit. Die Wohnung der Zukunft muss darauf flexibel reagieren können

Blick in die Zukunft

Leben und Wohnen von morgen

Im Wohnen spiegeln sich gesellschaftliche Entwicklungen. Aus ehemals 3-teiligen „Normal-Biografien“ sind Multigrafien geworden und die verschiedenen Lebensphasen verlaufen für gewöhnlich alles andere als linear. Für die Wohnung der Zukunft bedeutet das vor allem eins: Ein hohes Maß an Flexibilität.



Jeanette Huber
Associate Director
Zukunftsinstitut GmbH
Frankfurt/Main

Bis in die 1970er Jahre lebten die meisten Menschen ihr Leben gemäß einer 3-teiligen „Normal-Biografie“. Sie bestand aus Kindheit und Jugend,

danach folgten das Erwerbs- und Familienleben und zum Schluss der Ruhestand, eine Zeit des Ausruhens und der Vorbereitung auf den Tod. Das Leben erschien dadurch nicht nur kurz, sondern auch berechenbar und rollensicher.

Heute werden Menschen bei guter Gesundheit nicht nur viel älter als früher, sie haben außerdem ein anderes Lebenskonzept. Geradezu unermüdlich streben sie nach individueller Freiheit und Selbstverwirklichung. Das bringt neue biografi-

sche Abschnitte hervor. Zwischen Jugend und Erwachsenen schiebt sich so die Post-Adoleszenz, eine Art „Nach-Jugend“ in dem Alter zwischen 20 und 30. In dieser Zeit beobachten wir eine „Kultur der Herausögerung“, die eigentliche Berufswahl wird auf die Zeit nach ausgedehnten Auslandsreisen und einem Praktikum in Guatemala oder Tansania verschoben und statt in der bürgerlichen Ehe leben Menschen zum Ausprobieren zuerst einmal in serieller Monogamie. Das

Heiratsalter schiebt sich auf die Zeit nach dem 30. Geburtstag.

In der sich anschließenden Lebensphase wird es ziemlich eng, weil jetzt alles zusammenkommt: Partnerschaft, erstes Kind und Karriere. Das bleibt nicht ohne Folgen. In der „Rush Hour“ liegen als Meilensteine nicht nur Hauskauf und erste Führungsverantwortung, sondern auch die erste Ehescheidung.

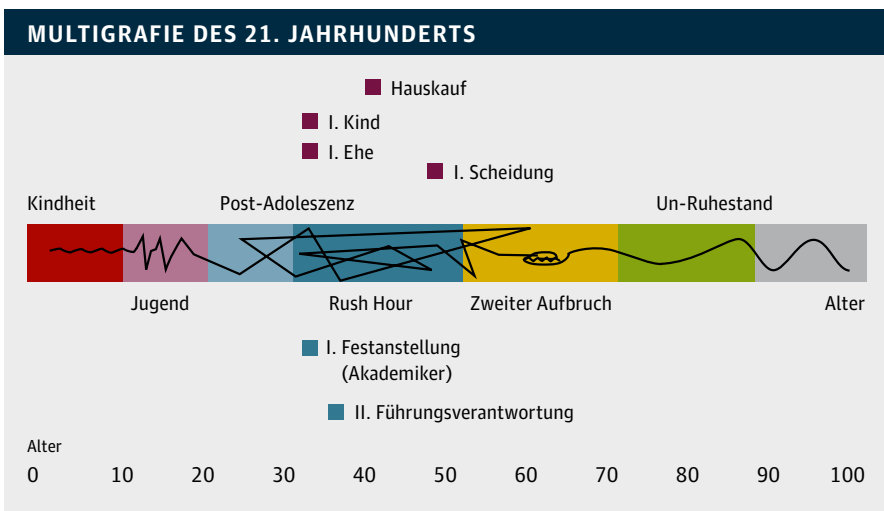
Danach nehmen die Turbulenzen ab, doch so richtig ruhig wird es nicht. Denn etwa ab Anfang 50 driften Männer und Frauen in den „Zweiten Aufbruch“, eine zweite neue Lebensphase, die der Neuorientierung im mittleren Alter gilt. Für manchen kommt sie einer zweiten Pubertät gleich, in der die interne Festplatte neu gebootet wird. Menschen in dieser Phase wollen nochmal etwas vom Leben, erfinden sich neu: ein neuer Lebenspartner, eine neue Aufgabe, ein Umzug vom Reihenhaus in die Stadtwohnung.

Das Leben als Achterbahn

All diese Lebensphasen sind durchzogen von Veränderungen, da gibt es Höhen und Tiefen, Kursänderungen und Brüche. Die Haltbarkeits-

dauer der Familien sinkt. Aber gleichzeitig entstehen soziale Netze, die die Zeiten überdauern: die Wahlfamilien, in denen der Ex, seine neue Partnerin und deren Kinder, gute Freunde, die Nachbarn und der Psychotherapeut enthalten sind. So werden Familien größer, aber sie schrumpfen auch. Jede fünfte deutsche Familie ist alleinerziehend, im Löwenanteil aller Fälle

heißt das Mutter und Kind. Der Wandel ist eine Konstante, nicht nur im Privaten, auch im Arbeitsleben. Im Laufe ihres Lebens gehen Menschen völlig unterschiedlichen Berufen nach, sie arbeiten einmal angestellt, dann wieder selbstständig, sie verdingen sich in befristeten Projekten, sie verdienen viel oder engagieren sich im Ehrenamt. ▶



Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung. Außerdem haben wir das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.skibatron.de

EIN FÜR DETAILS

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

SKIBATRON
Mess- und Abrechnungssysteme

DIE WOHNUNG DER ZUKUNFT



Ganz so wird sie wohl nicht aussehen: die Wohnung der Zukunft

Quelle: Sergey Nivens/Shutterstock.com

Wird die Küche künftig das neue Wohnzimmer sein?

Die Verschmelzung von Küche und Wohnzimmer wird (auch) morgen der Drehpunkt moderner Wohnungen sein. Sie ist Zeugnis dafür, dass Menschen auch abseits von Facebook und Co. ein soziales Netzwerk haben. In Zukunft wird die Küche außerdem „grüner“, z. B. durch organische Materialien und durch Möglichkeiten der schonenderen Lagerung und Zubereitung von Nahrungsmitteln.

Weshalb wird das Schlafzimmer an Bedeutung gewinnen?

Je unruhiger und digitalisierter der Alltag der Menschen, desto wichtiger wird die richtige Erholung. Das moderne Schlafzimmer entwickelt sich zum Rückzugsort und macht damit dem Wohnzimmer als wichtigem Raum der Wohnung Konkurrenz. Auch hier spielen natürliche, wohngesunde Materialien eine immer größere Rolle.

Ist das Bad der Zukunft ein Hightech-Tempel?

Für viele Menschen fällt die Entscheidung für oder gegen eine Wohnung mit dem Bad und seiner Ausstattung. Die kann bereits heute sehr unterschiedlich ausfallen: Das Spektrum reicht von freistehenden Badewannen, Hightech-Duschen und Spiegel mit integriertem TV-Bildschirm bis zu Boudoirs mit Möbeln, Tapeten, Teppichen und üppigen Vorhängen. Das spiegelt unterschiedliche Funktionalitäten. Für die einen ist das Bad Gesundheitszentrale, für die anderen ein Ort der Unterhaltung und für die meisten noch immer eine Oase der Entspannung. Technologie kann im Bad der Zukunft alle drei Funktionen unterstützen, vor allem aber suchen Menschen „CalmTech“, eine einfache, ruhige Technologie im Hintergrund.

Werden die Wohnungen größer oder kleiner?

Beides! Wenn die Mittel es erlauben, ist Größe Trumpf. Doch auch „normalbetuchte“ oder z. B. ältere Menschen schließen sich immer häufiger zusammen, um in selbstgewählten Gemeinschaften zu wohnen. Das spart nicht nur Kosten, sondern schützt auch vor Vereinsamung. Und für solche (Alters-) WGs braucht es Platz.

Das andere Ende der Skala markieren die Winzlinge. Die Zahl der Single-Haushalte wird weiter steigen, gleichzeitig schießen Mikroappartement-Konzepte wie Pilze aus dem Boden. Ein Beispiel aus der deutschen Wohnungswirtschaft ist das „PC 30“ der Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH. Auf einer Gesamtwohnfläche von knapp 2.400 m² hat das Unternehmen 48 Wohnungen realisiert – die kleinste hat gerade einmal 29 m². Die intelligente Brücke zwischen Größe und Kleinheit veranschaulicht auch „The Collective“, ein neues Hochhaus in London. Die Apartments wurden minimalistisch geplant, einige von ihnen haben gerade einmal 10 m². Die Bewohner haben allerdings Zugang zu über 1.100 m² gemeinsamem Wohnraum, darunter Co-Working-Spaces, ein Fitness- und Wellnessbereich, eine Wäscherei sowie Küchen. Miet-Zielgruppe sind die Millennials, die viele vormals materiellen Besitztümer als digitale Services nutzen.

Der Grundriss als Spiegel der Gesellschaft

Wohnungen sollten diese Entwicklung spiegeln und flexible Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Man könnte sich eine Wohnung als eine Art Leermodul vorstellen, das von seinen Bewohnern je nach biographischen Anforderungen und individuellen Vorlieben gefüllt wird. Einmal brauchen Kinder Spielraum, dann wieder ist die Wohnung Treffpunkt für Freunde, und im zweiten Aufbruch, nach der beruflichen Neugründung, nimmt vielleicht das Home-Office eine zentrale Stellung ein.

Eine solche Veränderungsfähigkeit von Wohnraum kommt auch der dynamischen und komplizierten demografischen Entwicklung in Deutschland entgegen. Deutschland altert, aber es schrumpft nicht mehr, zumindest in weiten Teilen des Westens nicht. Die langfristigen Effekte der Zuwanderung sind noch nicht absehbar. Daraus erwächst eine neue Herausforderung: Das Gebäude oder die Wohnung der Zukunft punkten weniger mit perfekt organisierter Monofunktionalität als mit modularer Wandelbarkeit. Leben und Arbeiten und die Nutzung durch junge Menschen, Familien und ältere Menschen sollten möglich sein. Das Ziel ist Nutzungsvielfalt, ohne massive Kosten zu verursachen.

Landlust ist Trend

Auch in Deutschland, wo wir Megastädte wie in Asien oder Afrika nicht kennen, liegt der Urbanisierungsgrad, also der Anteil der Stadtbevölkerung an der Gesamtbevölkerung, bei ungefähr 80%. Trotzdem boomt seit geraumer Zeit die Landsehnsucht. Auf die Frage „Wo haben die Menschen Ihrer Ansicht nach ganz allgemein mehr vom Leben: auf dem Land oder in der Stadt?“ antworteten 1956 noch 54% der Deutschen, man habe in der Stadt mehr vom Leben. Dieser Wert sank bereits 1977 auf 39% und erreichte 2014 nur noch die 21%-Marke. D. h., nur noch jeder Fünfte ist der Meinung, in der Stadt lebten die Menschen besser als auf dem Land. Landlust ist Trend. Das sieht man am Zeitungskiosk und das belegen die Zahlen.

Im Jahr 2014 zogen zum ersten Mal mehr Deutsche aus Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart weg als neu hinzukamen. Das Wachstum der Städte wird von ausländischen Bewohnern getragen. Man muss genau hinschauen: Zwar leben 80% der Deutschen in Städten, aber nicht einmal jeder dritte Deutsche lebt in einer Großstadt mit über 100.000 Einwohnern.

Die Gründe für den Aufwind der ländlichen Regionen nur in horrenden städtischen Mietpreisen und besserer Netzanbindung kleinerer ►

**OFFEN FÜR ALLE
MÖGLICHKEITEN**

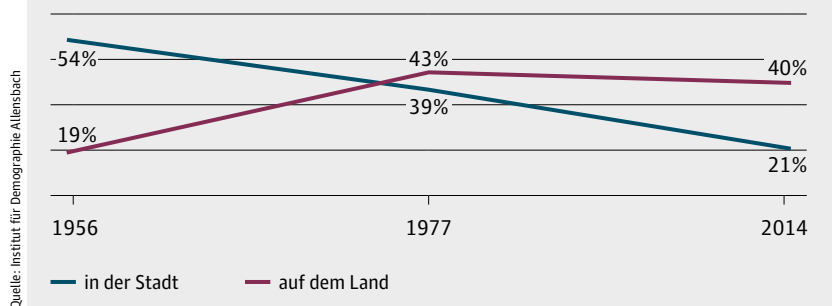


**MODERNE FASSADEN MIT
BALKONVERGLASUNG**

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

DIE SEHNSUCHT DER STÄDTER NACH LÄNDLICHKEIT

„Wo haben die Menschen Ihrer Ansicht nach ganz allgemein mehr vom Leben: auf dem Land oder in der Stadt?“



Quelle: Institut für Demographie Allensbach

Städte zu suchen, greift zu kurz. Eine Allensbach-Umfrage wirft ein helleres Licht auf die Attraktivität von Stadt und Land. Während die Stadt mit Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangeboten punktet, aber eben auch für Lärm und Schmutz steht, erhofft man sich vom Land „gute Luft“, „günstigen Wohnraum“, „Nachbarschaftshilfe“ und Zufriedenheit. Das Land wird zu einer Projektionsfläche des guten Lebens, ganz wesentlich wegen besserer menschlicher Beziehungen, die Menschen dort vermuten. In der Stadt gehen häufig soziale Dichte und soziale Isolation Hand in Hand, deshalb beklagen Menschen die fehlende soziale Wärme.

Die Wohlfühl-Stadt der Zukunft

Daraus kann man eine Zukunftsaufgabe der Städte ablesen: Die Verbindung von urbanem Lebensgefühl und lebendigen Nachbarschaftsbeziehungen. Schon heute ist die Suche nach diesem neuen Wir spürbar: in Co-Working-Spaces arbeiten Selbstständige der Vereinsamung entgegen oder man gärtnergärt zusammen, wie z. B. in den Prinzessinnengärten in Berlin. Nachbarn kochen zusammen, es werden Straßenfeste organisiert oder Spielplätze angelegt. Sogar die Gartenzäune fallen. Quartiere organisieren Märkte und Einkaufshilfe für Ältere. Auf diese Weise entwickelt sich, insbesondere auch mit der Unterstützung sozial orientierter Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, eine neue Stadtkultur: die aktiv engagierte Stadt-Community ersetzt anonymes, flüchtiges Stadtleben. Die Städter holen sich sozusagen ein Stück Dorfleben in die Metropolen.

Wohnqualität entsteht im Miteinander

Einen weiteren Indikator für das Bemühen um bessere Beziehungen in den Städten stellen, neben den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, auch die Baugruppen dar – heute bereits eine dritte Säule des Immo-

bilienmarktes. Baugruppen spiegeln das Konzept der Wahlfamilie wider. Anstatt im anonymen Mehrfamilienhaus mit Fremden zu leben, baut man das Haus gemeinsam mit Freunden, Bekannten und Gleichgesinnten. Die Baugruppe stärkt die Beziehungen untereinander und ermöglicht darüber hinaus auch Normalverdienern einen Weg zum Immobilienbesitz.

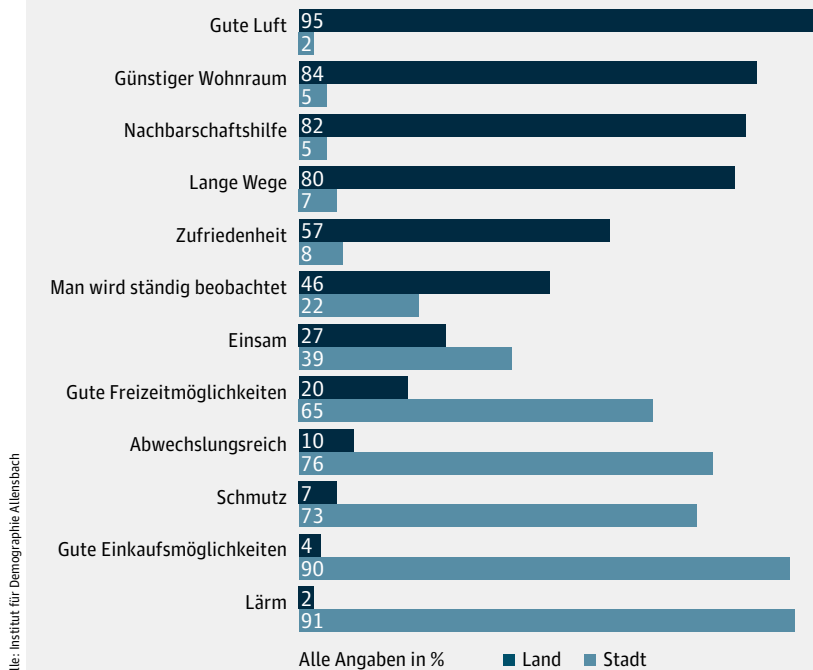
Die Wohnung der Zukunft

In Zukunft denkt man über das Konzept der Einzelwohnung hinaus. Eine Immobilie wird eher als ein flexibles Raumsystem verstanden, in dem es private Zonen gibt und gemeinschaftliche Bereiche, die man bei Bedarf dazunutzt: den (Dach-) Garten, das Gästezimmer, den Co-Working-Space

oder die Kleinstwohnung für pflegebedürftige Angehörige. Damit ist die Gemeinschaftsimmoblie der Zukunft ein Wohnraum, der die größtmögliche Auswahl aus einem „Modulbaukasten Wohnen“ bietet und je nach Wunsch und Lebenssituation neu konfiguriert werden kann. Dadurch wird die Vielfalt zusätzlicher Raum- und Serviceangebote zum Qualitätsmerkmal. Doch in erster Linie definiert sich Wohnqualität beim Gemeinschaftswohnen über das Miteinander mit den Nachbarn. Diese Suche nach dem „Wir beim Wohnen“ könnten auch traditionelle Bauträger und Immobilienunternehmen unterstützen bzw. sich zu Nutze machen, indem sie Mieter oder Käufer bereits vor Baubeginn einbinden - und zwar nicht nur bei der Auswahl des Bodenbelags. ■

LEBENSQUALITÄT IN STADT UND LAND

„Was davon würden Sie spontan eher mit dem Leben auf dem Land verbinden, und was spontan eher mit dem Leben in der Stadt?“



Quelle: Institut für Demographie Allensbach

Herzlichen Glückwunsch
und Dank für 70 Jahre
hervorragende Arbeit!



Zuhause.

Wir schaffen Lebensräume und bieten
Menschen dauerhaft eine sichere Zukunft.

Mieterbefragung 2018

Was bedeutet „gutes Wohnen“?

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Die eigene Wohnung ist Heimathafen und Rückzugsort. Für die meisten Menschen ist sie ein Raum, mit dem sie emotional eng verbunden sind. Hier können sie „einen Gang runterschalten“ und das tun, was sie selbst möchten. „Hygge“, „Cocooning“ und auch „Achtsamkeit“ sind Schlagwörter, die diese Sehnsucht beschreiben. Nicht zufällig haben sie gerade Hochkonjunktur. Denn sie bilden einen Gegenpol zu einer beschleunigten Außenwelt.

Quelle: A-K/Olympia Sprenger



Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse & Konzepte
Hamburg

Selbstverständlich spielen die Größe und der Schnitt sowie die Lage der Wohnung nach wie vor eine entscheidende Rolle bei der Beurteilung der Wohnqualität. Hinzu kommt die Bezahlbarkeit der Miete. Denn: Eine Wohnung, die der Mieter sich auf Dauer leisten kann, bedeutet Sicherheit - und Sicherheit ist ein Grundbedürfnis.

Die Mieter von heute sind gut in der Lage, die Höhe ihrer Miete realistisch einzuordnen. Denn die Diskussion um bezahlbares Wohnen und die Mietpreisbremse in vielen Städten haben sie für das Thema sensibilisiert: Wer eine bezahlbare Wohnung hat, weiß dies umso mehr zu schätzen. Entsprechend beurteilen 58% der befragten Mieter im „Servicemonitor Wohnen 2018“ die Höhe ihrer Miete als angemessen, 11% sogar als gering oder sehr gering. Besonders gut schneiden in dieser Beziehung die städtischen und kommunalen Wohnungsunternehmen sowie die Wohnungsgenossenschaften ab.

Wohlfühlfaktor Service

Doch nicht nur die harten Fakten sind es, die für die Mieter zählen. Die Menschen wünschen sich ihre Wohnung als einen Ort, der möglichst frei von Problemen ist. Hier möchten sie „herunterschalten“ und zur Ruhe kommen, anstatt mit neuen Aufgaben konfrontiert zu werden.

Ein guter Service des Vermieters kann hierzu beitragen. Denn er hilft, Schwierigkeiten in der



Was bedeutet gutes Wohnen?

Wohnung oder deren Umfeld schnell aus der Welt zu schaffen - sei es der tropfende Wasserhahn, die defekte Klingel oder Ruhestörungen aus der Nachbarschaft. Wie wichtig dieser Aspekt ist, zeigt sich daran, ob die Bewohner im Falle eines Umzugs bestimmt oder wahrscheinlich wieder eine Wohnung beim selben Vermieter wählen würden. 2016 bejahten noch 68% der Mieter diese Frage. 2018

waren es nur noch 61%. Noch deutlich geringer ist die Wiedermietbereitschaft bei Haushalten, die innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen möchten: Von ihnen planen nur 18%, erneut beim selben Vermieter einen Vertrag zu unterschreiben, 45% lehnen dies ab. Diese Zahl korrespondiert mit der Zufriedenheit: Denn 44% derer, die in den kommenden zwei Jahren umziehen möchten, sind

Quelle: STT



Blick in ein Studentenzimmer in den sog. Moholt Timber Towers in Trondheim, Norwegen: Dieses Studentenwohnheim, verknüpft erschwinglichen Wohnraum mit Umweltaspekten und dem Community-Gedanken (mehr dazu auf S. 54 in dieser DW)

mit den Leistungen ihres Vermieters nicht zufrieden. Es bewahrheitet sich also: Nicht nur die harten Fakten sind entscheidend, sondern das Gesamtpaket der Vermieterleistungen.

Im Hinblick auf den Service rangieren der professionelle Umgang mit Beschwerden und die Verbindlichkeit von Zusagen ganz oben auf der Wunschliste der Mieter: Jeweils 68% der Befragten beurteilen diese Aspekte als sehr wichtig, 28% als wichtig. Fast ebenso entscheidend ist es für sie, dass der Bestand zuverlässig instandgehalten wird. Hier schließt sich der Kreis zur Wohnung als Wohlfühlort.

Wichtig ist den Mietern auch weiterhin eine gute Erreichbarkeit des Vermieters. Schließlich ist diese zumeist dann gefragt, wenn in der Wohnung Probleme auftreten. Wenn sie den Kontakt suchen, greifen die Mieter immer noch überwiegend zum Telefon - nämlich in 65% der Fälle. Doch die Kontaktaufnahme per Internet und E-Mail holt auf: 14% der Befragten wählen heute diesen Weg. Die Studie belegt, dass die Vermieter in den letzten Jahren viel investiert haben, um für ihre Kunden besser ansprechbar zu sein: Sowohl die Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit per Telefon als auch per E-Mail sind deutlich angestiegen. Wenn Anfragen eingehen, reagieren am schnellsten die privaten Einzelvermieter, gefolgt von den Wohnungsgenossenschaften.

Sozialer Halt in der Nachbarschaft

„Nette Nachbarn“ stehen ebenfalls auf der Wunschliste der Mieter. Denn Menschen brauchen Gemeinschaft - idealerweise in der Nachbarschaft. Sie wünschen sich ein Umfeld, in dem man sich versteht und sich gegenseitig hilft. Wohnungsunternehmen können mit gutem Quartiersmanagement, einfühlendem Sozialmanagement und einer entsprechenden Vermietungspolitik zu solchen intakten Nachbarschaften beitragen. ▶

Hydraulische Durchflussregelung für Heiz- und Kühlsysteme



Effiziente Lösungen für die Gebäudetechnik

Von der Wärmequelle über die Wärmeabgabe bis hin zur Wärmeverteilung: Flamco, Meibes und Simplex bieten ein breites Spektrum innovativer Systeme für die Gebäudetechnik.



Der Schwerpunkt liegt dabei auf technischen Produkten und Systemen in den Bereichen Installation, Heizung, Kühlung und Solaranlagen.

VIELE PROJEKTE
EINE LÖSUNG



Flow of Innovation

hydraulic-flow-control.com

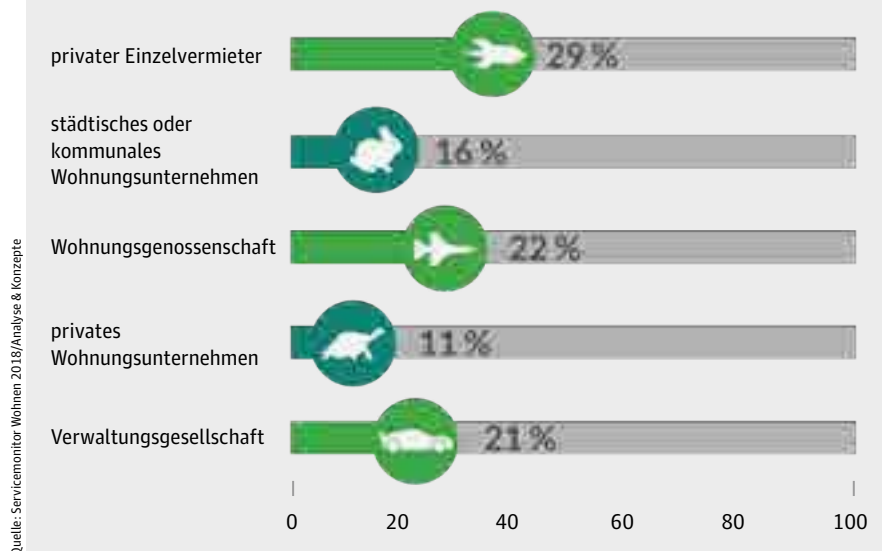
Darf's ein bisschen smarter sein?

Menschen wünschen sich ein Umfeld, das ihrer Vorstellung entspricht und das sie nach ihren eigenen Wünschen gestalten können. Hierzu gehören handwerkliche und dekorative Arbeiten ebenso wie technische Weiterentwicklungen. Der Servicemonitor Wohnen 2018 zeigt: Schon heute haben 18% aller Mieter eine oder mehrere Smart-Home-Anwendungen im Einsatz. Auf Platz eins liegt dabei die Heizungssteuerung, gefolgt von digitalen Assistenzsystemen und digitalen Analysen der Verbrauchswerte. Damit steckt diese Entwicklung zwar noch in den Kinderschuhen, aber das Interesse wächst. Denn Smart-Home-Anwendungen erhöhen die Wohnqualität und den Komfort – und steigern so das Wohlfühl. Die wichtigste Voraussetzung hierfür sind eine leistungsfähige Internetverbindung und die Sicherheit der Produkte. Für Wohnungsunternehmen bedeutet das nicht nur eine Verantwortung. Vielmehr eröffnet sich hier ein weites Feld für neue Geschäftsmodelle.

E-Mobilität setzt sich ebenfalls erst langsam durch. Bisher verfügen 7% aller Mieterhaushalte in Deutschland über einen E-Roller, ein E-Bike oder E-Auto. Künftig wird aktuellen Studien zufolge allerdings insbesondere der Anteil der E-Bikes ansteigen. Dann bedeutet gutes Wohnen auch, für diese Fahrzeuge einen sicheren Stellplatz mit entsprechender Ladevorrichtung anzubieten. Aktuell wird stattdessen das Vorhandensein von Stellplätzen für konventionelle Pkw und Fahrrä-

der, aber auch für Kinderwagen und Rollatoren als wichtig gesehen. Fehlende Abstellmöglichkeiten hierfür gehören zu den häufigsten Kritikpunkten bei Mieterbefragungen.

Die meisten Wohnungsunternehmen entwickeln ihren Bestand und ihre Dienstleistungen ständig weiter. Dies ist in ihrem eigenen wirtschaftlichen Interesse, denn die konsequente Ausrichtung von Produkten und Dienstleistungen am Markt ist auch in der Wohnungswirtschaft die Voraussetzung für dauerhaften, konjunkturunabhängigen Erfolg. ■

ANTEIL DER MIT DER REAKTIONSGESCHWINDIGKEIT DES VERMIETERS VOLLKOMMEN ZUFRIEDENEN MIETER**ANALYSE & KONZEPTE**

In diesem Jahr feiert das unabhängige Beratungs- und Forschungsunternehmen Analyse & Konzepte, das sich auf die Wohnungswirtschaft und den Immobilienmarkt spezialisiert hat, 25-jähriges Bestehen. In interdisziplinären Teams arbeiten Ökonomen, Stadtplaner, Sozialwissenschaftler und Geografen zusammen.



Quelle: Nathan Fertig/Unsplash

Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden – was das für den Einzelnen bedeutet, ist sehr individuell



Ihre Energielösung vor Ort.

Als Schlüssel für ein nachhaltigeres Leben bietet Vattenfall der Immobilienwirtschaft mit InHouse eine ganzheitliche Energielösung aus einer Hand. Sie umfasst Wärme, Strom, elektrisches Laden für Fahrzeuge und digitale Abrechnungen.

InHouse ist ein weiterer Schritt, um innerhalb einer Generation ohne fossile Brennstoffe auszukommen.

Begleiten Sie uns auf dem Weg dorthin:
vattenfall.de/fossilfrei

VATTENFALL 

Social Housing

Bezahlbares Wohnen neu definiert

Gibt es heute überhaupt noch eine Entschuldigung für schlechte Qualität beim Bau von Sozialwohnungen? Ist noch irgendjemand davon überzeugt, dass nur in die Höhe zu bauen die einzige Lösung ist, den nötigen Wohnraum für alle zu schaffen? Mittlerweile ist klar, dass es gut und anders geht, wie einige internationale Beispiele zeigen.



Oona Horx-Strathern
Zukunftsinstitut GmbH
Internationale Gesellschaft für
Zukunfts- und Trendberatung
Frankfurt/Main und Wien

Der Architekt Stefano Boeri vertritt die These, dass bezahlbarer Wohnraum nicht zwangsläufig bedrückend oder hässlich sein muss. Berühmt geworden durch das Luxusappartementprojekt Bosco Verticale in Mailand, wendet er nun die Idee der vertikalen Bewaldung im sozialen Wohnungsbau an. Das Projekt Trudo Vertical Forest im niederländischen Eindhoven richtet sich an die unteren Einkommensschichten, insbesondere an junge Menschen mit urbanem Lebensstil. In dem 19-stöckigen Gebäude mit 125 Wohneinheiten sollen Hunderte unterschiedliche Bäume und Pflanzen auf den Balkonen angepflanzt werden. Das Hochhaus von Eindhoven zeigt, dass es möglich ist, sowohl die großen Herausforderungen des Klimawandels als auch der Wohnraumangel in einem Projekt anzugehen. „Urbane Bewaldung ist für die Verbesserung der Umwelt in allen Städten der Welt notwendig und bietet zudem die Chance zur Verbesserung der Lebensbedingungen von weniger begünstigten Stadtbewohnern“, erklärte Stefano Boeri im Dezeen Magazine. Und auch die Projektleiterin Francesca Cesa Bianchi bestätigte: „Der Trudo Vertical Forest setzt neue Wohnmaßstäbe. Jedes Appartement wird eine Wohnfläche von unter 50 m² haben, aber exklusiv mit einem Baum, 20 Sträuchern und über 4 m² Terrasse ausgestattet sein. Dank des Einsatzes von Fertigteilen, der Rationalisierung technischer Lösungen bei der Fassade und der consequenten Optimierung von Ressourcen wird dies der



Quelle: Stefano Boeri Architeti © The Big Picture

Visualisierung des Trudo Vertical Forests in Eindhoven: Die 125 Wohneinheiten sollen zu bezahlbaren Mieten an untere Einkommensschichten vermietet werden. Die Präsentation war Anfang 2018 in Mailand

Kleine Riesen –
professionelle Lösung für einen
intensiven Waschtalltag.

Miele Professional. Immer Besser.



Quelle: Stefano Boeri Architeti

Konzept eines Appartements
im Trudo Vertical Forest

erste Prototyp eines Vertical Forests im sozialen
Wohnungsbau sein.“

Situation in Deutschland und Österreich

Eines ist klar: Wir brauchen künftig in den Städten mehr attraktiven und bezahlbaren sozialen Wohnraum. Jedoch existiert keine einheitliche Definition von sozialem Wohnraum. Hinzu kommen immense Unterschiede von Land zu Land, was man von einer Sozialwohnung erwartet und was sie kostet. In den USA etwa dürfen die Ausgaben 30% des Haushaltseinkommens nicht überschreiten, wohingegen sich die Mietpreise für Sozialwohnungen in Ländern wie Deutschland nach der Quadratmeterzahl richten. In einigen Ländern wird den Bewohnern Kündigungsschutz garantiert (anders als bei privater Vermietung kann den Mietern nicht kurzfristig gekündigt werden), und Familien und Personen mit der größten Bedürftigkeit haben Vorrang.

Laut einem Bericht im Onlinejournal Critical Housing Analysis ist der Anteil des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland (funktional definiert als Mietwohnungen, die derzeit über ein Sozialwohnungsprogramm mit speziellen Beihilfen, Höchstmieten und Belegungsvereinbarungen bezuschusst werden) mit nur 3,3% am gesamten deutschen Gebäudebestand und 6% am Vermietungsmarkt recht gering. Im Vergleich dazu befinden sich in Österreich 24% aller Wohnungen und 57% aller Mieteinheiten in Trägerschaft der öffentlichen Hand bzw. von gemeinnützigen Wohnungsbauvereinigungen. Dieser hohe Anteil an Sozialwohnungen ist historisch bedingt - vor allem Wien blickt auf eine lange Tradition des kommunalen Wohnungsbaus zurück, alleine von 1925 bis 1934 entstanden zur Zeit des „Roten Wiens“ mehr als 60.000 Gemeindewohnungen. Seit ►



Waschmaschinen, Trockner und Mangeln

- Leistungsstark: 6,5 kg Waschen 36 min, Trocknen 49 min
- Robust: gebaut und getestet für 30.000 Betriebsstunden
- Gründlich: Spezialprogramm für Blut, Fett, Mehl, Desinfektion
- Konform: Maschinenrichtlinie 2006/42/EG
- Kompakt: Waschen und Trocknen auf 0,5 m² Stellfläche

Mehr erfahren:

Telefon 0800 22 44 644 oder www.miele-professional.de



Quelle: Marcel van der Burg, Amsterdam

Terras op Zuid in Amsterdam: 28 der insgesamt 50 Wohneinheiten sind erschwingliche Lofts mit unbezahlbarer Aussicht

2006 stagniert allerdings auch in Österreich die „Produktion“ im geförderten Wohnbau, hingegen nehmen die frei finanzierten Neubauprojekte zu. Im Jahr 2010 wurde sogar ein Rückgang um 25% bei den öffentlich bezuschussten Wohnungen verzeichnet.

In Deutschland ist das Problem gravierender: Immer mehr Menschen, vorwiegend in den Städten, haben theoretisch ein Anrecht auf geförderten Wohnraum – praktisch sind jedoch diese günstigen Wohnungen überhaupt nicht vorhanden. Seit 1990 hat sich die Anzahl von Sozialwohnungen in Deutschland halbiert: von 2,87 Mio. auf 1,26 Mio. im Jahr 2016. Gründe hierfür sind, dass seit den 1990er Jahren Städte und Bundesländer Teile ihres Bestands an Sozialwohnungen an private Investoren verkauft haben – in vielen Fällen aus Geldnot. Was damals verkauft wurde, muss nun wieder neu gebaut werden; für private Immobilienentwickler lohnt es sich nämlich kaum, Woh-

nungen als geförderten Wohnraum anzubieten – vor allem nicht bei den aktuell vorherrschenden Mietpreisen. Derzeit steckt der Bund 1,5 Mrd. € an Fördergeldern in den Neubau von Sozialwohnungen durch Länder und Kommunen. Bedingt durch die vergleichsweise hohen Zuwandererzahlen schwerpunktmäßig in den Ballungszentren in Deutschland und Österreich ist es derzeit zu einer großen Wohnungsnachfrage gekommen, sodass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren nicht gedeckt werden kann. Stefan Kofner, Professor für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an der Hochschule Zittau/Görlitz, fordert in seiner Analyse „Social Housing in Germany“ konkrete Schritte der Politik: nämlich, dass „die Kosten für Bauland/Grundstücke zur Sicherung der Bezahlbarkeit von Sozialmieten [...] direkt von den kommunalen Behörden festgesetzt werden müssten. Primär kann dies über die bedingte Bereitstellung von Wohn-

bauland erfolgen. Benötigt wird eine zukunftsorientierte Bodenbestandspolitik, die planungsbezogene Wertsteigerungen vergesellschaftet und bezahlbares Bauland für zielgruppenorientierten Wohnungsbau bereitstellt.“

Sozialer Wohnungsbau als architektonische Herausforderung

Die gute Nachricht ist jedoch, dass sich sozialer Wohnungsbau aus architektonischer Sicht zu einer großartigen, möglicherweise sogar prestigeträchtigen und gefragten gestalterischen Herausforderung gemauert hat. Dies zeigt auch die diesjährige Ausstellung „Wohnen für Alle“ im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt/Main. Über 100 Architekten aus ganz Europa präsentierten ihre Entwürfe und nahmen am Wettbewerb um den Architekturpreis für bezahlbares und gutes Leben teil. Die Bandbreite und Intensität der kreativen Lösungen lässt hoffen, dass sich künftig die Lebensbedingungen für zahlreiche Menschen verbessern werden (siehe Infokasten unten).

• Terras op Zuid: Licht, Luft, Sonne

Ein herausragendes Projekt ist Terras op Zuid der NL Architects in Amsterdam. 28 der insgesamt 50 Wohneinheiten sind erschwingliche Lofts mit unbezahlbarer Aussicht. Die sonnigen Terrassen in Südlage sind mit vertikalen Gärten ausgestattet. Die terrassenförmig angeordneten Balkone – sprich, der jeweils obere Balkon ist zurückversetzt – bieten optimale Sonneneinstrahlung und einen beinahe grenzenlosen Ausblick. Kein darüberliegender Betonboden wirft Schatten oder begrenzt den Blick nach oben in den Himmel. Hinzu kommen kleine, aber durchdachte Details wie die bündig mit der Terrasse in den Boden eingelassenen Pflanzgefäße bzw. „Blumentöpfe“ sowie die Wahlmöglichkeit der Bewohner bei der Gestaltung der Begrünung. nlarchitects.nl; terrasopzuid.nl

• Hunziker Areal: Mehr als wohnen

Co-Living ist ein wichtiger Trend – und längst nicht mehr nur ein Wohnmodell für Studierende. Auch Alters- und Berufstätigen-WGs sowie Mehrgenerationenhäuser werden immer populärer. Mit unterschiedlichen Wohnräumen vom Studio bis zur 7,5-Zimmer-Wohnung, vom Wohnatelier bis zur 12,5-Zimmer-Gemeinschaftswohnung, mit zumietbaren Wohn- und Arbeitszimmern und einem Angebot an Gemeinschaftsräumen (sog. „Allmendräumen“) ist das Züricher Hunziker Areal zum Inbegriff für ein gelungenes Bauprojekt mit Mischnutzung geworden. Es ist nicht einfach nur eine Siedlung, sondern ein Gesamtkunstwerk ►

WANN IST EINE WOHNUNG BEZAHLBAR?

Als generelle Empfehlung für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland gilt, dass die Mietkosten nicht höher als 30% des Haushaltseinkommens sein sollten: Ein Drittel des Einkommens wird als kritische Schwelle angesehen. Hiervon sind vor allem Geringverdiener betroffen: Zwei Drittel der Haushalte, die über weniger als 2.000 € monatlich verfügen, geben davon mehr als 30% für die Miete aus. Das belegt eine Umfrage der Süddeutschen Zeitung, an der deutschlandweit 57.000 Mieter teilgenommen haben.

Anspruch auf eine Sozialwohnung hat in Deutschland nur derjenige, der einen Wohnberechtigungsschein besitzt. Im Bundesgesetz ist hierfür eine Einkommensgrenze festgesetzt, jedoch gelten in den Bundesländern und auch in zahlreichen Kommunen Sonderregelungen. Zur Berechnung der angemessenen Kosten für die Übernahme der Mietkosten bei Hartz IV wird der Quadratmeterpreis zugrunde gelegt. Im ländlichen Raum sollte der Quadratmeterpreis 4€ nicht überschreiten, in Großstädten wie München ist ein Preis von bis zu 9 € angemessen. Jede Kommune legt allerdings die Höchstgrenze selbst fest – Vorgaben gibt es lediglich zu der Größe des Wohnraums pro Person – so steht einem Einpersonenhaushalt bis zu 50 m² zu, jeder weiteren Person dann jeweils 15 m² mehr.

MORGEN

nutzen wir die Energie,
die wir heute sparen.



techem

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

WIE ZUFRIEDEN SIND DIE MENSCHEN MIT IHRER WOHSITUATION?

Obwohl die Mieten in Österreich im Vergleich zu Deutschland recht günstig sind, ist doch knapp die Hälfte der Österreicher unzufrieden mit ihrer Wohnsituation: Zu teuer, zu klein, zu laut sind die häufigsten Gründe, die in einer Umfrage des Immobilienportals Immowelt genannt werden. In Deutschland sind es sogar mehr als die Hälfte, in der Schweiz jeder Zweite. Doch diese Unzufriedenheit bedeutet nicht, dass die Konsequenz lautet: Umzug. Die Mehrheit der von der Süddeutschen Zeitung für das Projekt #MeineMiete Befragten, die nicht umziehen wollen, suchen keine neue Wohnung, weil dies eine Mieterhöhung bedeuten würde oder ihnen die Suche zu aufwändig ist.

Wirtschaftswissenschaftler sprechen hier von dem Lock-in-Effekt: Diese Menschen sind regelrecht in ihrer Wohnsituation gefangen. Paare bleiben trotz Familiengründung in einer zu kleinen Wohnung, Studierende bis zum Abschluss bei den Eltern, andere nehmen lange Pendelzeiten zum Arbeitsplatz in Kauf. Am überraschendsten ist allerdings, dass Paare nach dem Auszug der Kinder oder ältere Menschen nach dem Tod des Partners in einer zu großen Wohnung bleiben, weil die Mieten für die kleineren Wohnungen in der Zwischenzeit so immens gestiegen sind, dass sie sich eine kleinere Bleibe schlichtweg nicht leisten können. Laut Stadtforscher Jürgen Friedrichs braucht der Wohnungsmarkt Fluktuation, damit er funktioniert: eine Umzugsquote von mindestens 10%. 2016 lag die Quote in den 20 größten deutschen Städten jedoch nur bei 8,6%, in München und Berlin noch deutlich darunter bei 6,7%. Der Lock-in-Effekt ist längst zu einem Massenphänomen geworden. Es ist höchste Zeit für neue Konzepte im sozialen Wohnungsbau.

innerhalb des Stadtgefüges. Der Mix aus 450 Wohnungen, Geschäften, Restaurants und Arbeitsbereichen sowie Künstlerateliers steht unter dem Motto der Community „mehr als wohnen“.

mehralwohnen.ch

- **Moholt Timber Towers: Holztürme für mehr studentische Lebensqualität**
Castings für ein WG-Zimmer, monatelange Wartelisten für einen Studentenwohnheimplatz – das ist inzwischen zur Normalität für jeden Studienanfänger geworden. Meist entscheidet das Schauspielertalent oder das (Los-) Glück, ob man eine bezahlbare Wohnung oder ein Zimmer im Studentenwohnheim ergattern kann. Einer Analyse von Savills Research zufolge gab es im Jahr 2006 in den 30 größten Hochschulstädten Deutschlands noch ein Angebot von über 1,7 Mio. Wohnungen mit erschwinglichen Mietpreisen für 1,1 Mio. Studierende. 2016 sank die Zahl der Wohnungen auf 1,1 Mio., hingegen wuchs die Zahl der Studierenden auf über 1,5 Mio. an. Ein wegweisendes Projekt für ein Studentenwohnheim, das erschwinglichen Wohnraum mit Umweltaspekten und dem Community-Gedanken verknüpft, sind die Moholt Timber Towers vom Osloer Büro MDH Arkitekter im norwegischen Trondheim. Das Ziel dieses Projektes: Studierende sollen ihre freie Zeit nicht mit Nebenjobs durcharbeiten müssen, um ihre Miete bezahlen zu können, sondern sich

auf ihr Studium konzentrieren können und ggf. früher ihren Abschluss erreichen.

mdh.no

Cluster-Living

Laut Schätzungen der Hans-Böckler-Stiftung fehlen in Deutschland in den Großstädten derzeit knapp 2 Mio. bezahlbare Wohnungen. Über 310.000 davon entfallen allein auf Berlin, wo man mit Projekten wie „Spreefeld“ kostengünstigen Wohnraum schaffen will. Die Bau- und Wohnungswirtschaft Spreefeld gilt als Pionier für gelungenes Gemeinschaftswohnen und -arbeiten. Die 44 Häuser zeichnen sich durch eine gemischte Nutzung für Familien und Einzelpersonen aus. Der Erfolg des Systems liegt hierbei im sog. „Cluster-Living“, bei dem man alleine innerhalb einer Gemeinschaft wohnt. In Österreich haben das Sonnenwendviertel in Wien und die Seestadt Aspern den sozialen Wohnungs- und Siedlungsbau deutlich befördert und das Image insbesondere im Bereich des kommunalen und öffentlichen Raums spürbar verbessert.

Modulares Bauen in den Innenstädten

Sofern es jedoch um die Bereitstellung bezahlbaren Sozialwohnraums in dem für Städte erforderlichen Maß geht, muss dies nach Auffassung von Andreas Martin-Löf schneller und unter Einsatz von modularer Bauweise erfolgen. Der schwedische Architekt plante früher ausschließlich Luxusprojekte, doch mit den steigenden Mietpreisen in seiner Heimat-

stadt Stockholm erkannte er die Notwendigkeit, kleine, bezahlbare Wohnungen zu errichten. Dafür hat er modulare 32-m²-Appartements entwickelt, die in einem Werk außerhalb Stockholms gefertigt und bedarfs- sowie standortorientiert in verschiedenen Höhen zusammengebaut werden. Wenn gleich dies unter die Rubrik der kosteneffizienten Bauweise fällt, so hat er es dennoch geschafft, hochwertige Materialien mit einer ansprechenden Gestaltung zu verbinden.

High-Density, Low-Rise: Architektur für die Menschen

Mittlerweile ist klar, dass es für schlechte Qualität beim Bau von Sozialwohnungen keine Entschuldigung mehr gibt. Zudem ist auch niemand mehr davon überzeugt, dass in die Höhe zu bauen die einzige Lösung ist, den nötigen Wohnraum für alle zu schaffen.

Guardian-Autor Simon Jenkins sagt mit Nachdruck: „Alternative Formen der Stadtsanierung sind kein Geheimnis. Wer nach einem gelungenen Beispiel für ‚High-Density, Low-Rise‘ sucht, braucht nur ins Londoner King’s-Cross-Viertel zu gehen. Dort findet sich als Ergebnis intelligenter Stadtplanung ein Mix aus Alt und Neu, Arbeit und Freizeit, Natur und Gemeinschaft – und das alles trotz der fast höchsten Bevölkerungsdichte in der Hauptstadt.“ Durch das Stadtsanierungsprojekt in öffentlich-privater Partnerschaft entstanden 2.000 neue Wohneinheiten, wovon knapp ein Drittel bezahlbarer Wohnraum ist. Über die Strategie sagt er: „Wohntürme spielen keine Rolle.“ Hingegen stehen die Menschen im Mittelpunkt. ■

Block, India: Stefano Boeri designs first tree-covered social-housing project. In: *dezeen.com*, 16.1.2018

Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing: *The State of Housing in the EU 2017*

Beitzer, Hannah/Ebitsch, Sabrina/Endt, Christian/Öchsner, Thomas/Schories, Martina/Zajonc, Moritz: Deutschlands Mietmarkt ist kaputt. In: *sueddeutsche.de/meinmietete*, 2018

Hans-Böckler-Stiftung: In Deutschlands Großstädten fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen. Pressemitteilung vom 8.4.2018

Dreiman, Jonna (Video): The secret to building affordable homes. In: *monocle.com*, 9.11.2017

Fischer, Stefanie: 56 Prozent der Deutschen sind mit ihrer Wohnung unzufrieden – das sind die größten Frust-Faktoren. In: *immowelt.de*, 18.8.2014

immowelt.at: Zu klein oder zu teuer: Knapp die Hälfte der Österreicher ist mit ihrer Wohnung unzufrieden. In: *immowelt.at*, 23.5.2018

Jenkins, Simon: Skyscrapers wreck cities – yet still Britain builds them. In: *theguardian.com*, 29.5.2018

Kofner, Stefan: Social Housing in Germany: an inevitably shrinking Sector? In: *Critical Housing Analysis*, Jg. 4, H. 1, 23.6.2017, S.61-71. [dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.325](https://doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.325)

Savills Research: Im Fokus: Studentenwohnungsmarkt Deutschland. 2018.

Schiko, Carolin: Zu laut, zu teuer: Jeder zweite Schweizer ist mit seiner Wohnung unzufrieden. In: *immowelt.ch*, 11.4.2018

Ganz neu.
Ganz Siedle.



Siedle Basic

Preisgünstig, einfach zu bedienen,
hervorragend zu verarbeiten:
Siedle Basic ist der neue Einstieg
in die Siedle-Welt.

www.siedle.de

Interview mit Axel Koschany und Michael Lauer „Die einzige Platte beim Modulbau ist die Bodenplatte“



Ist die Modulbauweise die Zukunft des Wohnungsbaus? Das renommierte Essener Architekturbüro Koschany + Zimmer KZA beschäftigt sich bereits seit Jahren intensiv mit der Modulbauweise für den Wohnungsbau und sieht darin viele Vorteile – sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch für Architekten. Mit einem Partner entstand ein Baukastensystem, das individuellen Wohnungsbau realisieren kann. Welche Chancen das modulare Bauen im Vergleich zur konventionellen Bauweise bietet und diese sinnvoll ergänzt, erläutern Architekt und Systemanbieter im Gespräch.

Wie schätzen Sie die Wohnsituation in Deutschlands aktuell Städten ein? Und wie kam es dazu, Wohnungsbau mit Modulen zu realisieren?

Lauer: Durch den erhöhten Zuzug der Menschen vor allem in die Städte müssen in den kommenden zehn Jahren in Deutschland jährlich zwischen 350.000 und 400.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Wir brauchen kostengüns-

tigen Wohnraum für Alleinstehende, Familien, Gering- und Normalverdiener – und das schnell und in großer Zahl. Und schnell geht, was vorproduziert ist.

Koschany: Nachverdichtung ist eine wesentliche Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, der sich direkt in ein gewachsenes, urbanes Umfeld einfügt. Viele Wohnungsunternehmen besitzen Grundstücke mit Siedlungsbeständen aus den

1950er und 1960er Jahren, die Raum für Nachverdichtung bieten. Das gilt auch für unseren gemeinsamen Bauherrn Vonovia. Dieser suchte ein Konzept, mit dem bundesweit schnell, kostengünstig und wiederholbar Wohngebäude auf diesen Grundstücken realisiert werden können. Schnell, um die Beeinträchtigung der Anwohner vor Ort so kurz wie möglich zu halten. So kamen wir auf das serielle Bauen.



Quelle: Altho Holding GmbH

Dank der kurzen Bauzeit vor Ort ist der Modulbau gerade für Nachverdichtungen, wie in der Dortmunder Imigstraße, und das Bauen im Bestand gut geeignet



Quelle: Altho Holding GmbH; Fotografien: Elena Engels

Axel Koschany und Michael Lauer trafen sich zum Dialog in der Musterwohnung, die im Vonovia-Gebäude in der Dortmunder Imigstraße für interessierte Besucher eingerichtet wurde



Quelle: Alho Holding GmbH, Fotografin: Elena Engels

Architektur und Industrie im Dialog:
Axel Koschany von Koschany + Zimmer
Architekten (KZA) und Michael Lauer
von Alho (L.)

Gemeinsam haben Sie ein modulares Baukastensystem entwickelt, mit dem überall in Deutschland individuell auf den Standort und die Aufgabe zugeschnittene Wohnungsbauprojekte entstehen können. Dieses Konzept war Grundlage für Ihren Beitrag zum GdW-Wettbewerb für serielles Bauen, bei dem er mit acht weiteren als Sieger hervorging. Könnten Sie das Konzept kurz erläutern?

Koschany: Eine Vorgabe lautete: „Entwickelt ein Konzept, das in der Fertigung wie Audi und im Einkauf wie Aldi ist.“ Serielle, industrielle Produktion sollte die Vorteile Tempo und Qualität in der Herstellung und über die Verwendung vieler gleicher Bauteile – Schalter, Leuchten, Armaturen, Einbaumöbel – im Einkauf bessere Konditionen bringen. Die zweite Vorgabe lautete, die heute im Wohnungsbau realisierten Flächen zu hinterfragen, denn auch der Flächenzuwachs der letzten Jahre hat die Baukosten steigen lassen.

Zu diesem Zeitpunkt tanden wir mit der Firma Alho noch gar nicht in Kontakt – aber gedanklich haben wir bereits „Module“ entwickelt. Als erste Konzeptskizzen vorlagen, kam die Industrie mit an den Tisch und mit ihr der Input der Hersteller in die Entwicklung. Mit 15 großen Unternehmen aus allen Bereichen des Bauens haben wir gesprochen. Die Modulbauindustrie war jedoch die einzige, die das bieten konnte, was der Bauherr in

puncto Zeit, Geld und Qualität forderte. Weil man material-unabhängig bleiben wollte, führten wir Gespräche mit Holz-, Beton- und Stahlmodulherstellern. Bei Stahl ist Alho führend. Stahlkonstruktionen ermöglichen es uns, die Konzepte optimal umzusetzen. Als es um die Bewerbung für die Teilnahme am GdW-Wettbewerb ging, war uns daher klar, mit der Stahlkonstruktion ins Rennen zu gehen.

Was bieten Sie, was die anderen Mitbewerber nicht bieten konnten?

Lauer: Wir haben einfach das flexibelste System. Das ist vor allem dem Werkstoff Stahl geschuldet, der große Spannweiten bei gleichzeitig schlanken Querschnitten statisch überbrücken kann. Im Innenbereich eines Modulgebäudes sind alle Wände nichttragend, es gibt hier keine Zwangspunkte, und man ist sehr frei in der Grundrissgestaltung. Indem wir das Bauen in die Industriehalle verlegen, „zerschneiden“ wir das Gebäude in einzelne Module, die wir dann auf die Baustelle bringen und dort zum fertigen Gebäude montieren. Architekten müssen manchmal aber auch erst lernen, so industriell-modular zu denken. ▶

■ Design-Heizkörper ■ **Komfortable Raumlüftung** ■ Heiz- und Kühldecken-Systeme ■ Clean Air Solutions

zehnder

always the
best climate

Immer das beste Klima für

JEDE SITUATION

Mit den **dezentralen Lüftungslösungen von Zehnder** meistern Sie jede Situation – egal ob Neubau oder Renovierung:

- **Nahezu unsichtbare Integration** an der Außenwand
- **Saubere Fassade** dank Enthalpietauscher
- **Maximaler Werterhalt** dank Sensorsteuerung zum Feuchteschutz, Erfüllung von Baustandards und Steigerung des Immobilienwerts
- **Höchste Flexibilität** mittels Zweitraumanschluss, beispielsweise für innenliegende Bäder

www.zehnder-systems.de/dezentrale-lueftung



Mehr über dezentrale Lüftungslösungen von Zehnder für den Wohnungsbau



Die Raummodule werden zu barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten 2- bis 4-Zimmerwohnungen zusammengesetzt



Quelle: Alho Holding GmbH

Im Modulbau werden die Bäder bereits ab Werk gefliest und mit Sanitärausstattung ausgerüstet

Koschany: Das stimmt. Der gesamte Prozess eines Projekts ist völlig anders als beim „klassischen“ Bauen. Ein großer Vorteil bei der Vorfertigung auf einer Werkstraße in der Halle sind die gleichbleibenden Bedingungen und die strenge Qualitätskontrolle. Die Ausführung der Module ist sehr präzise, die Toleranzen sind deutlich kleiner als im klassischen Massivbau. Alho hat wie wir einen hohen Anspruch an gute Architektur. Zudem bietet das System des Unternehmens eine große Varianz. Unsere architektonische Idee von einer „Individualität in Serie“ ist daher sehr gut umsetzbar.

Wie genau funktioniert kreatives Bauen mit einem modularen Baukastensystem?

Koschany: Die Ausgangsfrage bei der Entwicklung des Baukastens war: „Was ist das kleinste skalierbare Serienelement?“ Unsere Antwort: ein Modul mit seinen Inhalten. Dafür gibt es aber einen ganzen Kanon von Modulen, eine Matrix, aus der Wohnungen individuell konfiguriert werden können: z. B. ein Modul mit einem Wohnraum und einer Küche, eines mit einem Schlafzimmer und einem Bad, eines mit Kinderzimmer und Flur, usw. Zuerst werden Wohnungsgrundrisse aus diesen Modulen heraus maßgeschneidert und dann in einer Gebäudefigur um die jeweilige Erschließung komponiert. So entstehen aus dem Wohnungsmix heraus die Gebäude.

Normalerweise arbeiten wir Architekten ja eher umgekehrt: Aus einer städtebaulichen Situation heraus wird das Gebäude in seiner Kubatur konzipiert und mit daraus entwickelten Grundrissen versehen. Beim modularen Bauen, wie wir es betrachten, ist das eher andersherum: Es beginnt mit durchdachten Grundrissen – und die sind am Ende das Wichtigste für die späteren Bewohner. Dabei führen selbst identische Wohnungstypen aufgrund der immer unterschiedlichen Vorgaben so gut wie nie zu ein und derselben Kubatur.

Das Vorurteil einer „Tristesse in Serie“ oder die Sorge vor der „Platte 2.0“ sind aus unserer Sicht absolut unbegründet. Tatsächlich ist die einzige Platte bei der Modulbauweise die betonierte Bodenplatte. Es sei denn, die Gründung besteht aus Streifenfundamenten. Dann gibt es gar keine Platte. Aber im Ernst: Das Bauen mit Raummodulen ist eine Bauweise und kein Ausdruck städtebaulicher oder architektonischer Qualität! Es kommt darauf an, was man daraus macht.

Würden Sie beide sagen, in der Modulbauweise liegt die Zukunft des Wohnungsbaus?

Koschany: Wir sind zuversichtlich, dass die Modulbauweise einen nennenswerten Marktanteil bei den anstehenden Bauaufgaben erreichen wird. Wir brennen für die Idee des modularen Bauens im Kontext des Wohnungsbaus. Er bietet eben ganz andere Ansätze und Möglichkeiten als das konventionelle Bauen. Entscheidend für die Zukunft modularen Wohnungsbaus wird aber sein, dass es nicht mit belangloser, repetitiver Architektur in Verbindung gebracht wird. Darum werben wir auch dafür, dass sich die Architekten dem Thema widmen.

Von welchen Vorteilen der Modulbauweise kann die Wohnungswirtschaft denn besonders profitieren?

Lauer: Das sind vor allem die kurze Bauzeit, die guten Möglichkeiten der Nachverdichtung und die sauberen und leisen Baustellen. Gerade in der Nachverdichtung wird in einem oft sehr engen Wohnumfeld gebaut, in dem es wichtig ist, ohne lange Belästigung der Anwohner durch Lärm, Staub und Dreck zu bauen, wie das bei konventionellen Baustellen der Fall ist. Unsere im Werk vorgefertigten Module kommen mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad von 70 bis 80% auf die Baustelle. Sie werden innerhalb weniger Tage

montiert und dann bleibt nur noch eine sehr kurze Ausbauphase von maximal zwei bis drei Monaten, die im direkten Wohnumfeld stattfindet.

Wie sieht es mit den Kosten aus?

Lauer: Die Kosten für die Erstellung eines Modulgebäudes sind mit denen eines konventionell errichteten vergleichbar. Aber aufgrund der witterungsunabhängigen Produktion der Module haben wir keine Schlechtwetterperioden, welche die Bauzeit verzögern. Wir bauen das ganze Jahr hindurch, und die Gebäude werden bis zu 70% schneller fertiggestellt. Hierdurch lässt sich zum einen die Finanzierungsperiode entsprechend verkürzen, was sich wiederum positiv auf die anfallenden Zinsen auswirkt. Immobilien können schneller in Betrieb genommen und vermietet werden und erzielen früher Einnahmen. Die schnelle Bauzeit und frühere Bauverwendung muss also eigentlich als geldwerter Vorteil mit einkalkuliert werden. Das haben viele Bauherren noch nicht wirklich realisiert.

Im gemeinsamen Dialog mit KZA entwickeln wir das gesamte System ständig weiter. Gerade werden beispielsweise neue Elemente für statisch wie gestalterisch optimierte Balkone entwickelt. Und auch die Vorfertigung an sich wird weiter optimiert werden.

Was aber Entscheider auf Seiten der Investoren, Bauträger und Wohnungsunternehmen von vorneherein wissen müssen: Der gesamte Planungs- und Entscheidungsprozess ist beim modularen Bauen ein völlig anderer als beim klassischen Bauen, wo man ständig noch Entscheidungen umkehren und Details selbst im Baustadium ändern kann. Wir betreiben integrale Planung, bei der alle Fachdisziplinen von Anfang an zusammentreffen und alle Entscheidungen im Vorfeld gebündelt werden. Wenn wir dann die Produktion starten, läuft der getaktete Just-in-time-Prozess, bei dem der Endtermin auf den Tag genau fixiert ist. Änderungen sind ab da kaum mehr möglich. Aber genau darin liegt ja auch unsere Stärke: Qualität schnell zu schaffen bei absoluter Termintreue.

Koschany: An der Stelle möchte ich kurz ergänzen, dass wir gemeinsam den gesamten Planungsprozess BIM-tauglich abwickeln, was im Sinne der Qualitäten eines ständig optimierten Prozesses große Vorteile bringt.

Mit welchen Argumenten machen Sie bislang potenziellen Bauherren die Qualität der Modulbauweise deutlich?

Lauer: Wir haben den großen Vorteil, dass wir seit 50 Jahren Modulgebäude bauen. Wir haben darin eine große Erfahrung. Unser Portfolio umfasst dabei nicht nur den Wohnungsbau, sondern eine

breite Palette des Hochbaus, von Büroimmobilien über Pflegeheime, Schulen und Kindergärten bis zu Krankenhäusern.

Das Unternehmen versteht unter seriell in der Tat eine Wiederholung möglichst gleichbleibender Typen. Darin ist auch die Wirtschaftlichkeit des Systems begründet. Schaut man sich unsere Produktion mit ihren getakteten und prozessgesteuerten Abläufen an, dann versteht man die hohe Qualität, die wir bei gleichbleibenden, sich wiederholenden Typen herstellen können. Durch seine zertifizierten Abläufe und stetigen Kontrollen steht der Modulbau daher für Qualität.

Und zudem bringt der Baustoff Stahl per se schon Vorteile mit sich: Er lässt sich mit viel weniger Toleranzen verarbeiten als andere Baustoffe. Unsere Ausführungspläne sind in Millimetern vermaßt. Der (Alb-)Traum eines jeden Architekten!

Auf herkömmlichen Baustellen ist die Qualität hingegen oft dramatisch niedrig. Diese Schäden im Bauwesen kosten auch die Wohnungswirtschaft enorm viel Geld. Baumängel, die beseitigt werden müssen - das reduziert sich im Stahlmodulbau.

Koschany: Das Wichtigste ist jetzt, zeitnah gute Referenzobjekte zu realisieren, die zeigen: So sieht

gelungenes modulares Bauen aus. Denn Vorurteile spielen teilweise sogar bis in die Finanzierung hinein: Wenn ein Bauherr modular bauen will, das Gebäude aber über Banken finanziert werden soll, fragen diese manchmal allen Ernstes: „Ist dieses Gebäude denn so beständig wie ein normales? Ist es so viel wert wie ein konventionelles Bauwerk?“ Da ist also noch viel Überzeugungsarbeit zu leisten, aber das Interesse und die Neugier der Wohnungswirtschaft sind groß.

Was müsste von Seiten der Politik, z. B. bei den Landesbauordnungen, passieren, damit die Vorteile der modularen Bauweise greifen könnten?

Lauer: Laut Ausschreibung sollte beim GdW-Wettbewerb ja ein Referenzgebäude nach sozialen Wohnungsbau-Förderkriterien geplant werden, das dann möglichst bundesweit einsetzbar wäre. Aber das ist unmöglich.

Wir haben in Deutschland eine föderalistische Struktur. Jedes Bundesland hat seine eigene Bauordnung und Fördergesetze. Es ist schier unmöglich, ein bundesweit einheitliches Referenzgebäude zu erstellen. Via Musterbauordnung

könnte man theoretisch - weg von den 16 unterschiedlichen Landesbauordnungen - eine einheitliche Regelung hinbekommen.

Eine weitere Möglichkeit wäre, eine Typengenehmigung für ein serielles Wohnhaus zu erstellen, das dann natürlich bezüglich der Optik und der städtebaulichen Einordnung individuell anpassbar sein müsste. Die Genehmigungsverfahren würden dadurch sehr beschleunigt.

Koschany: Wir müssen aber auch die Bauverwaltungen vor Ort in den Städten, Kommunen und Gemeinden für die Idee des seriell-modularen Bauens gewinnen.

Gelingt uns das zusammen mit den Herstellern und mit den Bauherren an Beispielen mit guten Wohnungsbauprojekten, dann bin ich zuversichtlich, dass der seriell-modulare Wohnungsbau wichtige und bereichernde Akzente in Deutschland setzen wird.

Herr Koschany, Herr Lauer, vielen Dank für das Interview.

Das Gespräch führte Iris Darstein-Ebner, Architekturjournalistin, Stuttgart.

www.wisag.de



Gepflegt. Gewartet.
Gesichert. Full Service
für Wohnimmobilien.

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

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

Ihr Ansprechpartner:

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

Smart Home

„MiA“ zieht in Haushalte ein

3.000 Berliner Haushalte der Deutsche Wohnen SE werden bald eine neue Mitbewohnerin haben: „MiA - Meine intelligente Assistenz“. Damit können Mieter aus dem Krankenhausviertel in Pankow und den Siedlungen Wohnstadt Carl Legien und Weiße Stadt ihre Heizung mit einem Tablet oder über eine App zentral steuern. Angebracht wird das Tablet im Eingangsbereich der Wohnung. Dafür wird eine bereits vorhandene Steckdose oder ein Lichtschalter genutzt, sodass keine Umbauten notwendig sind. Die Raumtemperatur kann in jedem Zimmer individuell und zu bestimmten Uhrzeiten (vor-) eingestellt werden. Das System kann um weitere Geräte ergänzt werden wie z.B. Lichtsteuerung oder Sprachsteuerungsgeräte. Auch das Wohnungsunternehmen selbst plant die Erweiterung des Systems um smarte Service-Funktionen, die den Mietern das Wohnen erleichtern sollen.

Bereits seit 2017 stattet die Deutsche Wohnen ihre Bestandsgebäude mit dem schlüssellosen Zugangssystem KIWI des gleichnamigen PropTechs aus, um die Effizienz im Bestandsmanagement zu erhöhen und den Mieterkomfort zu verbessern. Das erwartet sich das Unternehmen nun auch von MiA.



Quelle: Deutsche Wohnen SE

Mit MiA können Mieter künftig die Heizung per Tablet steuern

Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

Roadtour

Innovationspfad macht digitales Bauen erlebbar



Quelle: 31moonlight31/stock.adobe.com

Der Innovationspfad „Digitales Bauen“ richtet sich an kleine und mittelständische Unternehmen aus dem Baugewerbe

Welche Möglichkeiten bietet die Digitalisierung dem Baugewerbe? Wie kann sie Kosten beim Planen und Bauen einsparen? Und wie kann sie auch in kleinen Bauhandwerksbetrieben umgesetzt werden? Fragen rund um die Digitalisierung des Baugewerbes werden im sog. Innovationspfad „Digitales Bauen“ erläutert. Der vom Kompetenzzentrum Digitales Handwerk initiierte begehbare Parcours ist im Oktober und November in sechs Städten zu Gast und bietet den Unternehmen die Möglichkeit, Anwendungen und Werkzeuge des digitalen Bauens auszuprobieren. Die 15 Stationen sind angelehnt an typische betriebliche Abläufe - von der Kundengewinnung über die Auftragsvergabe, Bauvorbereitung und -durchführung bis zur Abnahme sowie dem Kundenservice.

Daneben bieten das Bildungszentrum des Baugewerbes e.V. in Krefeld und die Bayerische Bauakademie ab Herbst kostenlose Schulungen zum Einsatz von digitalen Werkzeugen und Tools im Unternehmen an.

Weitere Informationen:
www.handwerkdigital.de und www.bzb.de

Solarthermie für Mehrfamilienhäuser
Bauverein lässt die Sonne rein

Im Freiburger Stadtteil Herdern hat die Bauverein Breisgau eG ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble aus der Gründerzeit mit einem Mikrowärmenetz ausgestattet: Es besteht aus einer Solarthermieanlage, einem Blockheizkraftwerk, das zugleich Mieterstrom erzeugt, und einem gasbetriebenen Spitzenlastkessel mit einer Gesamtleistung von 667 kW. Jede der 92 Wohnungen in den zehn Stadthäusern wurde mit einer Wärmeübergabestation für eine niedrige Rücklauftemperatur ausgestattet. Dadurch wird die Temperaturspreizung in den Speichern möglichst hoch

gehalten, wodurch insbesondere der Solarertrag optimiert werden soll. Initiiert hat das Demonstrationsprojekt die Stadt Freiburg im Rahmen der Solarthermie-Initiative, die das Potenzial der Solarwärme im Mehrgeschosswohnungsbau fördern will. Es wird vom Badenova Innovationsfonds und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert und vom Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (ISE) wissenschaftlich begleitet.



Quelle: Stadt Freiburg / Graphikbüro Gebhard | U+T

Energieeffizienz in Freiburg:
Pilotprojekt im Denkmalschutz

Weitere Informationen:
www.bauverein-breisgau.de und www.freiburg.de/solarthermie-initiative

Kooperationsprojekt

Klimaneutraler Gebäudebestand

460 Privathaushalte und 22 Gewerbebetriebe der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG in Berlin werden zukünftig umweltfreundlich durch drei „Energiezentralen“ versorgt. Bei dem Projekt im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg werden drei Energiezentralen in der fünften Etage unter den Dächern von Gebäuden der Bremer Höhe eingerichtet. Kernstück sind drei erdgasbetriebene Blockheizkraftwerke: Durch sie sollen zukünftig 233 t Treibhausgase vermieden werden. Die Anlagen erzeugen Strom und Wärme in einem Prozess. Die Installation der Energiezentralen soll zur nächsten Heizperiode abgeschlossen sein.

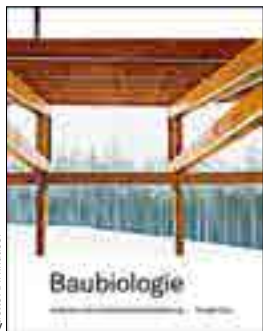
Umgesetzt wird das Projekt von der Berliner Energieagentur (BEA), mit der die Genossenschaft seit Jahren kooperiert. Über die Organisation Atmosfair erfolgt zudem eine Kompensation der verbleibenden CO₂-Emissionen, indem Bauern in Nepal die gesundheits- und umweltschädliche Verbrennung von Holz auf selbstbetriebene Kleinbiogasanlagen umstellen können.



Weitere Informationen:
www.bremer-hoehe.de

LITERATURTIPP

Baubiologie – Kriterien und architektonische Gestaltung



Quelle: Birkhäuser

Das Konzept der Baubiologie fokussiert – vor dem Hintergrund des Klimawandels und seiner Konsequenzen – nicht nur energieeffizientes, nachhaltiges und gesundes Bauen, sondern berücksichtigt auch sozioökologische und -kulturelle Lebensaspekte. Es verbindet dabei Aspekte der Bereiche Baukultur, Ökologie, Chemie, Biologie und Psychologie. Die Autorin Nurgül Ece, Architektin und Baubiologin am Institut

für Baubiologie und Nachhaltigkeit, erläutert die Prinzipien des noch jungen Fachgebiets und zeigt die zentralen Ansatzpunkte ressourcenschonender Bauweisen auf. Auf 176 Seiten und mit zahlreichen Abbildungen geht die Veröffentlichung sowohl auf die Etymologie des Begriffs als auch auf verschiedene Neubau- und Sanierungsobjekte ein. Den Abschluss bildet eine Bewertung sämtlicher im Buch vorgestellter Projekte anhand der ebenfalls behandelten „25 Grundregeln der Baubiologie“.

Die Publikation will damit Architekten wie Bauherren, interessierten Laien oder Studenten einen Einblick in das Konzept nachhaltigen Bauens ermöglichen.

„Baubiologie – Kriterien und architektonische Gestaltung“,
Verlag Birkhäuser, 176 Seiten, 59,95 €,
ISBN 978-3-0356-1179-3 (auch als E-Book erhältlich)

KLARE LINIE: Green Tech ist kein Modetrend. Sondern Ihr Marktvorteil.



STIEBEL ELTRON Energy Campus.
Technologie live erleben.

Zukunftssichere Lösungen
für Ihren Erfolg.



Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Green Tech statt Öl und Gas – die Zukunft gehört der umweltschonenden und effizienten Haustechnik. Unsere innovativen Produktlösungen und praktischen Tools wie die Energy Box helfen Ihnen dabei, die Wärmewende bei Ihren Kunden voranzubringen.



www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen

Anlageneffizienz

Heizungsanlagen im Fokus

Welches Potenzial gibt es bei bestehenden Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen im Gebäudebestand hinsichtlich weiterer Effizienzgewinne? Dieser Fragestellung ging eine gemeinsam vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) und dem ESD-Forum für Anlageneffizienz e.V. ausgerichtete Konferenz Ende Juli 2018 in Erfurt nach. Um die Antwort vorwegzunehmen: Bei der Mehrzahl der Anlagen lohnt es sich, die Bedingungen für einen optimalen und nutzergerechten Betriebsverlauf auf den Prüfstand zu stellen.

Rainer Nowak, vtw-Technikreferent, verwies auf die anspruchsvollen Zielstellungen der Politik, zu weiteren Verbesserungen beim Klimaschutz im Gebäudebereich zu kommen. Ob die kürzlich veröffentlichte EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED), das in der Pipeline befindliche Gebäudeenergiegesetz oder das Thüringer Klimagesetz – Gebäudeeigentümer werden sich künftig mit den neuen Anforderungen hinsichtlich der Ausrichtung eines klimagerechten und energieeffizienten Gebäudebestandes auseinandersetzen müssen. Die Steigerung der Energieeffizienz im Bereich der Anlagentechnik ist eine Schwerpunktaufgabe beim anstehenden zweiten Sanierungszyklus im Gebäudebestand vieler ostdeutscher Wohnungsunternehmen. Doch wie können weitere Verbesserungen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit erreicht werden? Wie können die energetischen und klimabezogenen Eigenschaften des Bestands besser beurteilt werden? Aus Sicht des vtw sollte vermehrt die Methodik der Energieanalyse angewendet und aus den vorliegenden Verbrauchsdaten der Messdienstleister die CO₂-Emissionen der Bestandsgebäude errechnet werden.

Pilotprojekt in Bad Salzungen

Neben dem Erfahrungsaustausch stand auch die Fragestellung im Zentrum, wie das Thema Energieeffizienzsteigerung für alle Beteiligten transparenter gestaltet werden kann. Roland Leise, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Salzungen eG, berichtete über die positiven Erfahrungen bei einem Projekt der Genossenschaft: In einem Wohngebäude industrieller Bauweise mit 96 Wohneinheiten wurde schon 2007 ein innovatives Mess- und Regelungssystem eingebaut. Leises Fazit war durchweg positiv. Durch eine spürbar bessere Energieeffizienz konnte eine dauerhafte und deutliche Betriebskostensparnis erzielt werden. Die guten Erfahrungen des Projekts wurden auch auf die anderen Gebäude der Genossenschaft übertragen.

Gute Erfahrungen

Wie können Wohnungsunternehmen ohne großen Aufwand bessere Kenntnisse über die Anlagentechnik und den Betriebsverlauf der Heizungsanlagen erhalten, um daraus eigene Eingriffsstrategien zu entwickeln? Beispielhaft für den großen Erfahrungsschatz der Wohnungswirtschaft steht das ALFA-Projekt des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., so Siegfried Rehberg, ehemals Technischer Referent des BBU. Er berichtete über die Projektbetrachtung von 20 näher untersuchten Gebäuden, bei denen – nach einer Analyse der Energieverbrauchsdaten – mit geringinvestiven Maßnahmen deutliche Effizienzsteigerungen erreicht wurden. Noch besser gelang dies bei der CO₂-Minderung: Heruntergerechnet auf eine Wohnung sank die Emission bei den betrachteten Gebäuden auf ca.



Quelle: vtw

Intensive Diskussionen über die richtigen Maßnahmen zur Steigerung der Anlageneffizienz: hier Jörg Rose, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG

1 t pro Jahr, was einem sehr guten Benchmark für vergleichbare Wohngebäude der Branche entspreche. Hans-Jürgen Thiel, Vorstand der Fortuna Wohnungsunternehmen eG, und Jörg Rose, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG, trugen Erfahrungen Berliner Wohnungsunternehmen vor. Sie verdeutlichten die Relevanz der Bemühungen um eine Steigerung der Anlageneffizienz und die erzielbaren positiven Ergebnisse.

Verbrauchsanalyse deckt Schwachstellen auf

Wie eine Energieanalyse aus den Verbrauchsdaten so erstellt werden kann, dass die energetische Situation eines Gebäudes (Gesamtenergieeffizienz) darstellbar ist, legte Prof. Dr. Dieter Wolff von der Ostfalia Hochschule Wolfenbüttel dar. Er präsentierte aktuelle Ergebnisse des Forschungsprojekts „Weiterentwicklung, modellhafte Anwendung und Verbreitung der Energieanalyse aus dem Verbrauch (EAV) für die Wohnungswirtschaft“ der Deutschen Bundesstiftung Umwelt. Durch den (zusätzlichen) Einbau von Wärmemengenzählern zur Erfassung der Nutzwärmeabgabe der Wärmeerzeugung für Raumheizungen und (wenn möglich) für Trinkwasserbereitung ließen sich weitere Informationen über das Gebäude, die Anlagentechnik, die Nutzung und die Qualität von Planung und Ausführung gewinnen. Noch zu häufig, so Wolffs Einschätzung, stimme das Ergebnis nicht mit dem Ziel überein, mit einem Eingriff in die Gebäudehülle oder die Anlagentechnik eine energetische Verbesserung zu erreichen. Eine Analyse zur Verfügung stehender Verbrauchsdaten dagegen könne – allerdings mit einer gewissen Verzögerung – Fehler oder Abweichungen vom Optimum aufdecken bzw. das gezielte Nachrüsten der Anlagentechnik ermöglichen.

Forderungen

Aufgrund vieler nicht optimal eingestellter gebäudetechnischer Anlagen forderte Wolff, die Verantwortung für Planung, Durchführung und Controlling künftig in einer Hand zu bündeln. Auch unter wirtschaftlichen Aspekten dürfe die Wohnungswirtschaft es nicht weiter hinnehmen, dass vorgenommene Investitionen nicht oder nur teilweise die angestrebten Energieeffizienzsteigerungen bzw. Klimaschutzziele erreichen. Es brauche einen Prozessverantwortlichen, der für den Erfolg der geplanten Maßnahme stehe – eine Idee, die von den Konferenzteilnehmern intensiv diskutiert wurde. Wolffs Vorschlag, mit der Erstellung von EAVs die energetische Qualität eines Gebäudes festzustellen und Schwachstellen aufzudecken, erhielt ebenfalls viel Zustimmung. Die Vertreter des ESD-Forums und des vtw wurden von den Teilnehmern aufgefordert, diesen Vorschlag in die Branche zu tragen.



Weitere Informationen:

www.bbu.de, www.vtw.de, www.delta-q.de und www.gdw.de/energie-und-technik/energieeffizienz/projekte-anlageneffizienz

IN DEN LETZTEN

10 JAHREN WURDE ...

- aus dem Handy das Smartphone und die digitale Fernbedienung fürs Leben
- aus dem Internet die größte Wissensquelle der Menschen
- aus dem Zeitungs-Immobilienmarkt die Wohnungssuche im Netz
- aus dem Fernsehen die Online-Videothek im Wohnzimmer
- aus der Alarmanlage das vernetzte Smart Home

Was vor 10 Jahren undenkbar war,
gehört heute untrennbar zu unserem Leben.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Südansicht der Punkthäuser 3-5 in der Caerphillystraße/Ecke Am Sonnenberg

Energieeffizienz

WBL baut intelligent und ökologisch zu bezahlbaren Mieten

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) baut derzeit in der Caerphillystraße/Ecke Am Sonnenberg fünf energieeffiziente Punkthäuser nach dem KfW-55-Standard. Die Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen verbrauchen rund 45% weniger Heizenergie als vom Gesetzgeber gefordert. Ein Wärmedämmziegel als Konstruktion soll für ein gutes Raumklima sorgen und eine Perlite-Schüttung fungiert als Wärmedämmung. Im Innenausbau kommen Smart-Home-Lösungen zum Einsatz, die u. a. für eine effiziente Steuerung der Heizungs- und Lüftungssysteme sorgen sowie Energieverbrauchskosten einsparen sollen. Eine intelligente Lüftungsregelung sorgt dafür, dass die Lüftung nur bedarfsgerecht

anhand von Luftfeuchtigkeit und CO₂-Wert aktiviert wird. Rollläden und Jalousien gehören als Bestandteile der Raumklimaregelung zur Grundausstattung dazu und können auf Sonderwunsch auch über eine App gesteuert werden.

Die Investitionssumme für die Miet- und Eigentumswohnungen beträgt rund 14 Mio. €. Sie sollen Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen zur Verfügung stehen. Zehn Wohnungen werden mit öffentlicher Förderung vermietet und 32 Wohnungen nach dem WBL-eigenen „Fair Wohnen“-Modell. Der Bezug der Neubauwohnungen ist für Anfang 2019 vorgesehen.



Weitere Informationen:
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

Wärmeversorgung

Neue Technikzentrale in Wildau

Die Wohnungsgenossenschaft Wildau eG hat den Grundstein für den Bau eines Technikgebäudes zur Wärmeversorgung in der Wildauer Wagnerstraße 15 gelegt. Mit der Anlage sollen ca. 200 Mietwohnungen über Wohnungsübergabestationen dezentral mit Wärmeenergie für die Heizung und Warmwasserbereitung versorgt und gleichzeitig die Heizkosten durch einen geringeren Kohlendioxidausstoß reduziert werden.

Im Rahmen einer erweiterten Strangsanierung im sog. Quartier 1 wurden u. a. auch die Abwasserleitungen in den Außenanlagen erneuert. In den dafür erforderlichen Gräben wurden Nahwärmeleitungen sowie Glasfaserleitungen direkt mitverlegt. Insgesamt wurden rund 1.000 m Rohrleitungen für das Nahwärmenetz sowie rund 800 m Abwasserleitungen verlegt. Die Gesamtspeicherkapazität des Energienetzes liegt bei rund 23.500 l.

Eine Zeitkapsel mit zeitgenössischen Dokumenten wird in das Fundament der neuen Technikzentrale einbetoniert



Quelle: WG Wildau eG

Das im neuen Gebäude befindliche Erdgas-Blockheizkraftwerk kann damit rund 480.000 kWh Strom pro Jahr produzieren. Daneben werden zwei Erdgas-Brennwertkessel in die neue Technikzentrale eingebaut, sodass die gesamte Anlage eine thermische Leistung von rund 1,1 MW erbringt.



Weitere Informationen:
www.bbu.de

WAS PASSIERT

IN DEN NÄCHSTEN

10 JAHREN?

Was erwartet die Mieter und die Wohnungswirtschaft in der Zukunft?

Aus Erfahrung wächst Fortschritt und die Möglichkeit, die Digitalisierung gewinnbringend zu nutzen. Mit der Telekom als Partner der Wohnungswirtschaft.

Wir sind bereit.

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Grenzwertnutzen von Energieeffizienzmaßnahmen

Energiewende in der Sackgasse – Neustart jetzt!

Die Energiewende ist an einem toten Punkt angelangt – die Verbraucher zahlen die Zeche in Form hoher und weiter steigender Stromkosten. Für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter bedeutet sie enorme finanzielle und planerische Belastungen. Dennoch wird Deutschland seine Klimaschutzziele verfehlen. Denn in der deutschen Energiewende-Logik spielen Ressourcen- und Ergebniseffizienz bislang keine Rolle. Eine im Auftrag des BBU erstellte Studie zeigt auf, wie eine Wende der Energiewende aussehen könnte.



Maren Kern
Vorstandsmitglied
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Berlin

Die Studie mit dem Titel „Energiewende - Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“ basiert auf der wissenschaftlichen Auswertung der Erfahrungen mit einem mehrfach ausgezeichneten Modellquartier des Berliner Wohnungsunternehmens Märkische Scholle eG. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage: Welches sind die Hebel, mit denen ein klimaneutraler Gebäudebestand wirtschaftlich und sozial verträglich umgesetzt werden kann? Beauftragt wurde die Studie insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit auf Bundesebene laufenden Diskussionen um eine mögliche Neuausrichtung der Energiepolitik im Rahmen eines Gebäude-Energiegesetzes (GEG).

Die Wurzel des Problems:

Fokus auf Dämmung statt Effizienz

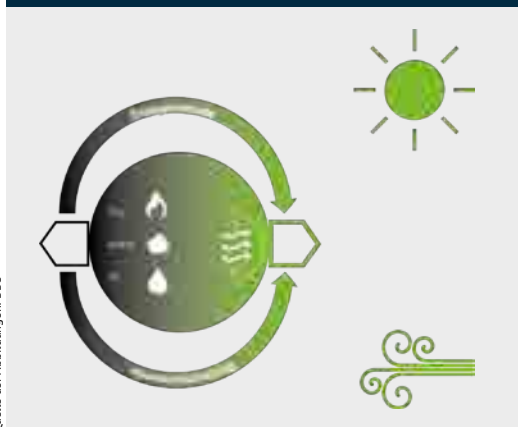
Als Ursachen für die – angesichts ihrer hohen Kosten für die Verbraucher – bislang unbefriedigenden Ergebnisse der Energiewende identifiziert die Studie für den Gebäudebereich mehrere Faktoren. Dreh- und Angelpunkt dabei ist, dass nicht die ganzheitliche – also bereits mit der Produktion der Baustoffe beginnende – Reduzierung von CO₂-Emissionen der Maßstab für die Bewertung der Effizienz gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen ist, sondern der – in der Praxis eher fiktive – Primärenergiebedarf einer Wohnung. Deshalb wird die Wohnungswirtschaft gezwungen, mit enormem Ressourcenaufwand in vielfach wenig effektive Maßnahmen zu investieren. Zwei Beispiele:

1. Die Viel-hilft-viel-Logik geht bei der Dämmung längst nicht mehr auf. Jenseits der Sicherstellung der Behaglichkeit und einer unstrittig notwendigen auch baulichen Energieeinsparung

führt jeder weitere Zentimeter Materialaufwand nur zu einer exponentiell abnehmenden Einsparung beim Heizwärmebedarf, während der Kosten-, Ressourcen- und Primärenergieaufwand des Materials linear zunimmt. Die Folge sind weiter steigende Baukosten bei allenfalls noch minimalen Einsparergebnissen. Trotzdem ist die Dämmdicke nach wie vor die wesentliche Stellgröße innerhalb der deutschen Fördersystematik.

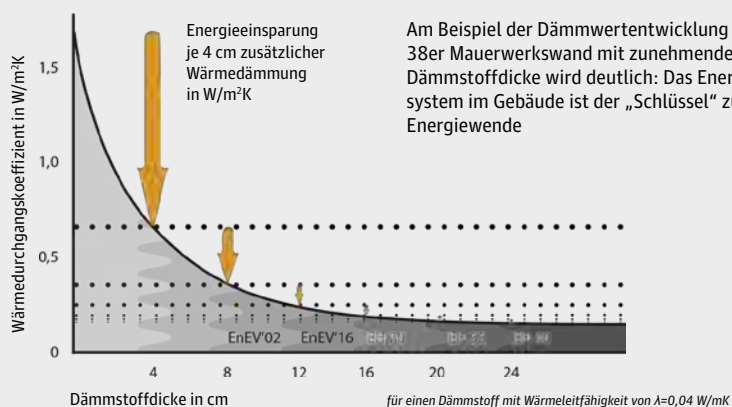
2. Für die deutsche Energiewende ist das Einzelgebäude das Maß aller Dinge, obwohl seine isolierte Betrachtung die enormen CO₂-Einsparhebel – die z. B. bei der Energie- und Wärmeübertragung oder in der Vernetzung von Gebäuden innerhalb eines Quartiers liegen – völlig unberücksichtigt lässt. Aller längst vorliegenden wissenschaftlichen Studien zur Sinnhaftigkeit einer wesentlich stärkeren Quartiersorientierung zum Trotz, findet ein Umdenken hier sowohl sehr langsam als auch sehr mühsam statt.

ENERGIERESSOURCEN



Quelle der Abbildungen: BBU

GRENZNUTZENBETRACHTUNG



Energiewende reloaded:

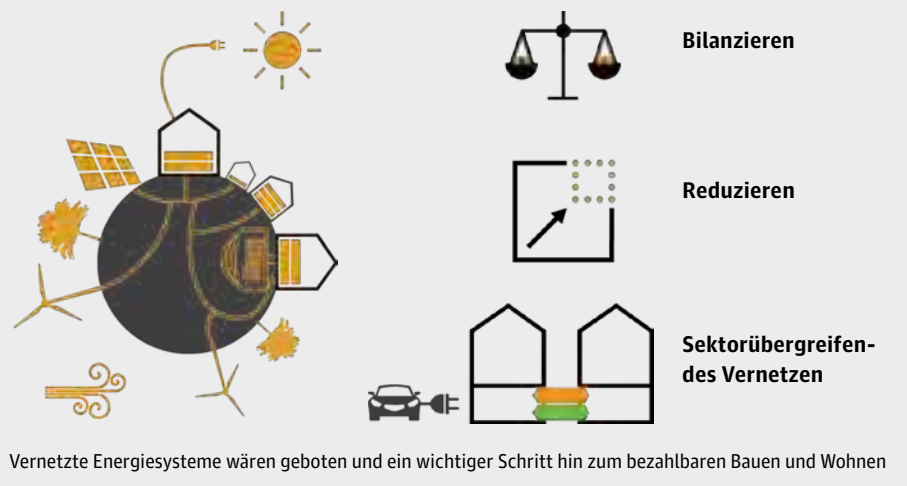
Das wäre notwendig

Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben beim Klimaschutz viel erreicht. Im Vergleich zu 1991 liegen ihre CO₂-Emissionen heute um etwa 70% niedriger – das entspricht einer jährlichen Entlastung um rund 3,1 Mio. t. Allerdings sind nach derzeitiger Energiewende-Systematik die Potenziale zu weiteren Einsparungen im Bestand mittlerweile ganz wesentlich ausgereizt, und im Neubau nur zu hohen Kosten und letztlich unbefriedigenden Ergebnissen zu erzielen. Für die jetzt notwendige Neuausrichtung der Energiewende sind daher drei Eckpunkte wichtig:

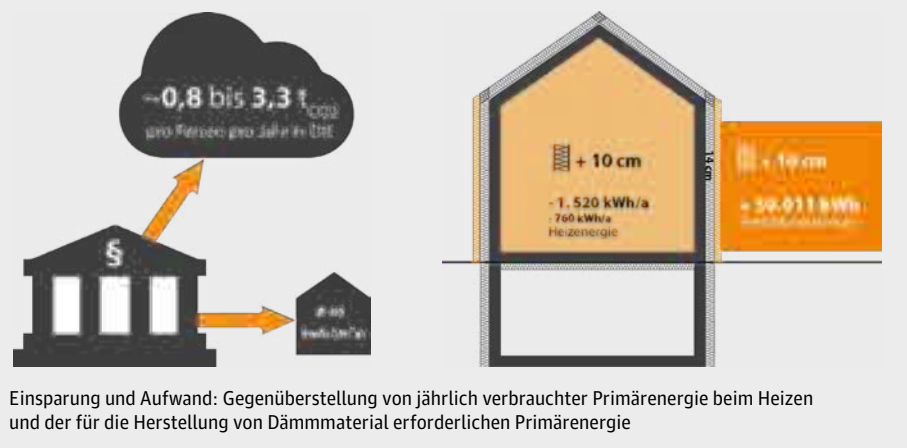
Fokussierung auf Ergebnisse statt auf Instrumente

Statt Energiekennwerten sollten CO₂-Emissionen zu den wesentlichen Zielgrößen der Energiewende gemacht werden. Maßstab (sowohl in Bezug auf die gesetzlichen Grundlagen der Energiewende als auch die gesamte Fördersystematik) muss sein, wie viel CO₂ durch die jeweiligen Maßnahmen insgesamt eingespart wird. Dabei müssen endlich auch Lebenszyklus- und Nachhaltigkeitsbetrachtungen eine zentrale Rolle spielen, damit z. B. nicht Energie- und CO₂-Einsparungen im Gebäudebereich nur zu steigendem Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß bei Produktion und Transport von Baustoffen führen – womit aus Sicht der nationalen Klimabilanz nichts gewonnen wäre. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung der Gesamteffizienz und damit verbunden der Fokus auf Maßnahmen im Quartier statt nur an Einzelgebäuden. ▶

DAS HAUS ALS PROSUMER: DAS GEBÄUDE ALS BAUSTEIN DER ZUKÜNFTIGEN ENERGIEZELLE



DEUTSCHE KLIMASCHUTZZIELSETZUNGEN FÜR 2050: SIND GESETZESÄNDERUNGEN ERFORDERLICH?



SO MAHNT MAN HEUTE.

AUTOMATISIERT. RECHTSSICHER. SCHNELL.

IHRE SCHNITTSTELLE ZUM GERICHTLICHEN MAHNVERFAHREN

Mahnfälle selbst anlegen und professionell bearbeiten – mit der Mahnfabrik ganz einfach.

- Einfachste Prozesssteuerung
- Volle Kontrolle und Transparenz
- DSGVO-konform
- Faire Abrechnung
- Keine Software-Installation nötig

Technologieoffenheit

Um die Energiewende effektiv und bezahlbar zu machen, muss bei generell jedem Neubau- oder Modernisierungsprojekt ein Wettbewerb um die jeweils beste Lösung möglich sein. Hierbei

muss insbesondere gelten: Erster Maßstab zur Bewertung des Nutzens, der Sinnhaftigkeit und auch der Förderfähigkeit von Maßnahmen ist die Menge des damit langfristig und insgesamt eingesparten CO₂.

Fokus Erneuerbare Energien

Die direkt am Gebäude „gratis“ zur Verfügung stehende Umweltenergie – z. B. in Form von Sonne, Erdwärme, Umweltwärme, Abwärme oder Wind – ist immens. Sie ist ein wesentlicher ►



Quelle: BBU

Interview mit Dr. Jörg Lippert

„Es fehlt an einer vernetzten Betrachtung der Sektoren“

Lösungen für effizienten und kostengünstigen Klimaschutz im Wohnbereich liegen längst auf dem Tisch. Diese endlich umzusetzen, fordert die Wohnungswirtschaft von der Politik, angesichts der ernüchternden Ergebnisse bisheriger Klimaschutz- und Energiepolitik. Das anstehende Gebäude-Energiegesetz war Anlass für eine Studie des BBU. Der Leiter des Bereichs Technik des BBU erklärt, warum derartige Studien immer noch wichtig sind.

Herr Dr. Lippert, mit den Forderungen nach der Setzung von CO₂-Einsparungen als Maßstab, dem Ende der gebäude- bzw. sektorenweisen Betrachtung von Energieeffizienzmaßnahmen oder einer Umstellung der Versorgung auf erneuerbare Energien steht die Wohnungswirtschaft ja nicht alleine da, und sie formuliert sie auch nicht erst seit gestern. Warum ist es so schwer, bei der Politik Gehör zu finden?

Zum einen ist die Komplexität der vielen Wechselwirkungen bei diesem Thema nicht leicht zu durchdringen. Detaillierte Einzelanforderungen verlocken da als scheinbar einfachere und besser kontrollierbare Wege. Zum zweiten haben am aktuellen Rechts- und Handlungsrahmen viele Industrielobbyisten mitgewirkt – Stichwort „Dämmwahn“. Änderungen würden deren Geschäftsinteressen beeinträchtigen. Und drittens sind die Auswirkungen größerer Umstellungen, wie etwa die Einführung einer CO₂-Bepreisung, naturgemäß schwer einzuschätzen. Wer würde wie be- oder entlastet? Wie würden eventuelle Zusatzbelastungen im Bedarfsfall ausgeglichen? Das ist ein dickes Brett.

Wir führen Debatten um das preiswerte Bauen und Wohnen. Energetische Anforderungen konterkarieren die Bemühungen der Branche um tragbare Wohnkosten. Was fordert die Wohnungswirtschaft?

Das Problem der Energiewende sind nicht die im Klimaschutzplan 2050 verankerten Generalziele. Teuer wird es erst dadurch, wenn auch die Wege zur Zielerreichung vorgegeben werden. Auch deshalb fehlt es an einer vernetzten Betrachtung der Sektoren im Sinne von Synergien und Handlungsoptionen. Viel besser wäre es, die Ziele ganz ungebunden angehen zu können. Technologieoffenheit, Sektorkopplung und vor allem eine effiziente Bilanzierung der Maßnahmen würden zu besseren Lösungen, mehr Innovation, mehr Effizienz und niedrigeren Kosten führen.

Ob es das Nutzerverhalten ist, die Relevanz grauer Energie oder die Fokussierung auf das einzelne Gebäude: Woran liegt es, dass Immobilienwirtschaft und Politik scheinbar von ganz unterschiedlichen Einflussfaktoren ausgehen? Fehlt ein ausreichendes Monitoring?

Ja. Immer wieder werden politisch motiviert Pilotprojekte initiiert, deren Ergebnisse dann vor schnell als übertragungsfähig postuliert werden. Umgekehrt werden von Wohnungsunternehmen aufgesetzte Vergleichsstudien mit ihren häufig ernüchternden Ergebnissen als Einzelfälle abgetan. Ein nach wissenschaftlichen Kriterien ausgerichtetes Erfolgsmonitoring würde hier Abhilfe schaffen.

Aber Achtung: Die Erfahrung zeigt auch, dass der Aufwand von Monitoringmaßnahmen erheblich

sein kann – bis hin zur deutlichen Minderung der finanziellen Erfolgsbilanz energetischer Maßnahmen. Deshalb gilt auch hier: mit Augenmaß vorgehen. Gute Beispiele hierfür gibt es aber.

Die von Ihnen beauftragte Studie baut auf den Erfahrungen der Berliner Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG und ihrem Modellquartier Lichterfelde Süd auf. Was kann die Branche tun, um auf diese Erfahrungen – oder auf die Erfolge aus anderen Projekten wie z.B. den Alfa- und Beta-Projekten von BBU, VNW und nun vtw – nachhaltiger aufmerksam zu machen?

Das ist ein schwieriges Feld, weil Energie und Klimaschutz eher abstrakte Themen sind. Und vieles von dem, was unsere Unternehmen mit großem Aufwand organisieren und mit hohen Investitionen auf die Beine stellen, wird leider von der Gesellschaft als selbstverständlich hingenommen.

Letztlich hilft vor allem der stetige und offene Dialog insbesondere mit der Fachpolitik und der Fachverwaltung. Denn eines wird immer deutlicher: Wir brauchen eine Wende bei der Energiewende, um endlich ihre soziale und wirtschaftliche Unwucht ausgleichen zu können.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger.

DKB-Kundenbetreuer Uwe Bellanger und René Stüpmann,
Geschäftsführer der Wohnbau GmbH Prenzlau



Herzlichen Glückwunsch zum 70-jährigen Jubiläum!

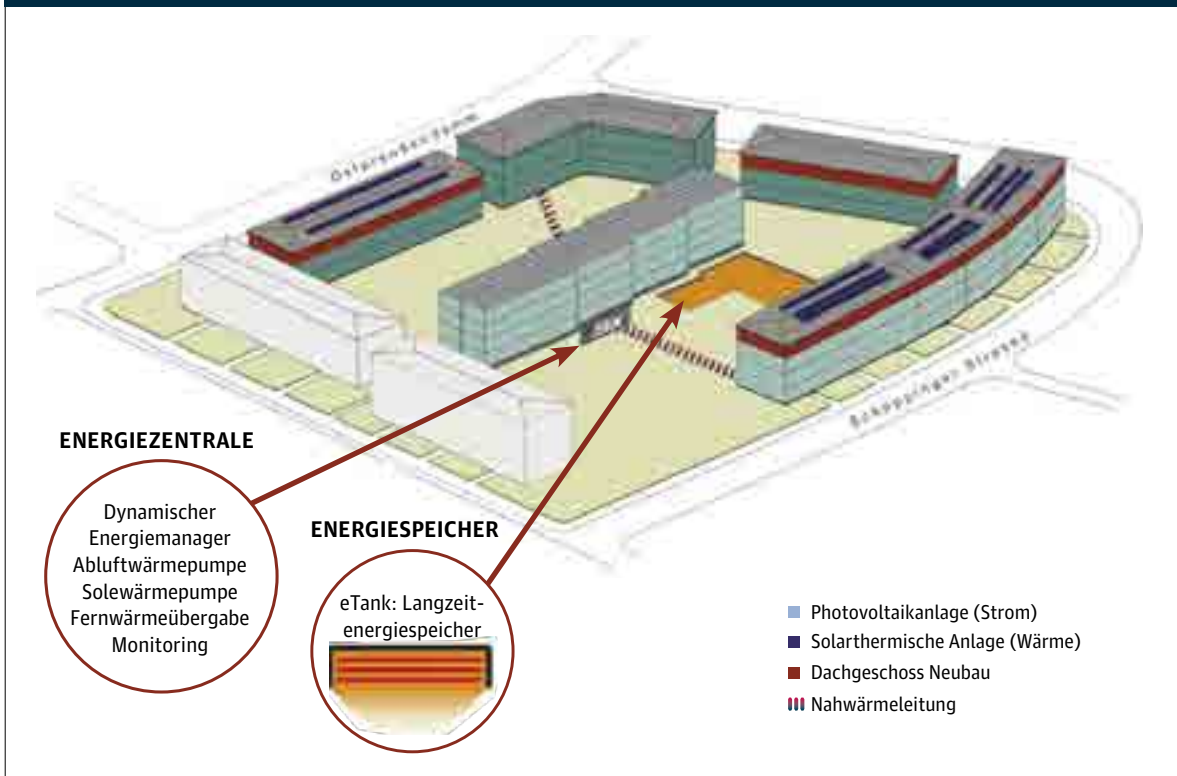
Partner der Wohnungswirtschaft zu sein - das macht der DW sicherlich so viel Freude wie uns. Wir wünschen dem Magazin weiterhin viel Erfolg!

In der Branche zu Hause, vor Ort vernetzt. Mehr als 3.400 Wohnungsunternehmen, wohnwirtschaftliche Investoren und Entwickler vertrauen auf unsere Expertise und regionale Vernetzung. Ob Ankauf, Neubau oder energetische Sanierung - unsere Finanzierungsexperten entwickeln für jeden Standort die passende Lösung.

[dkb.de/wohnen](https://www.dkb.de/wohnen)

DKB
Das kann Bank

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG EINES NAHWÄRMENETZES



Schlüssel sowohl zum Gelingen der Energiewende als auch für günstige Heiz- und Energiekosten und muss daher noch wesentlich stärker als bisher genutzt werden können. Dazu bedarf es einer Lösung der derzeit noch bestehenden Steuerungs- und Speicherprobleme. Darüber hinaus muss endlich auch das Energiewirtschaftsrecht an die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft bzw. der Mieter angepasst werden, um die in der dezentralen Energieerzeugung und -verteilung

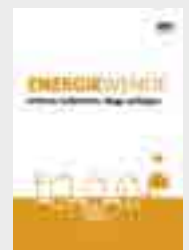
„ENERGIEWENDE - IRRTÜMER AUFBRECHEN, WEGE AUFZEIGEN“

Die vom Büro eZeit Ingenieure GmbH erstellte Studie kann kostenlos auf der Internetseite des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. heruntergeladen werden:

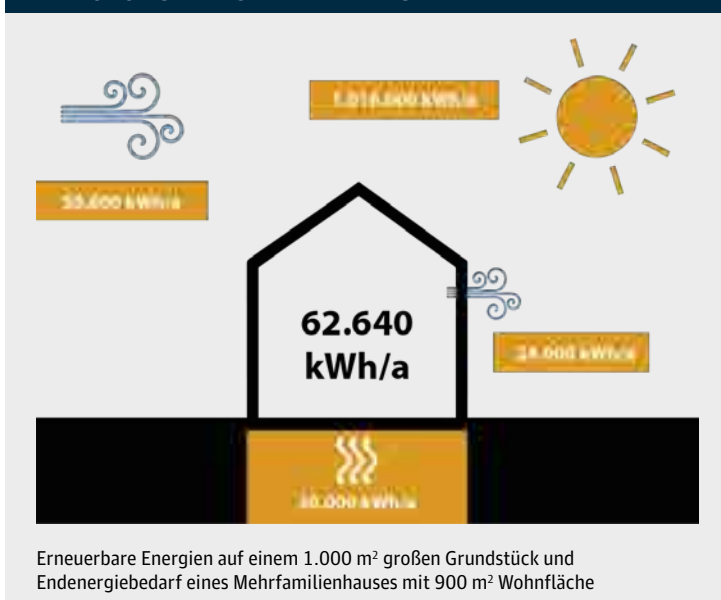


Weitere Informationen:

<https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/bbu-studie-fin-web.pdf>



BEDEUTUNG DER UMWELTENERGIE



schlummernden CO₂-Einsparungspotenziale erschließen zu können. Ökologisch und ökonomisch höchst sinnvolle Konzepte werden nach wie vor durch einen für den Gebäudesektor ungünstigen Gesetzesdschungel be- und sogar verhindert.

Erfordernisse

Um der Energiewende ihre geringe Kosteneffizienz und ihre damit verbundene soziale Unwucht zu nehmen und sie nachhaltig zu machen, ist eines besonders wichtig: Den Blick von der Dämmung zu heben und kreativ nach den jeweils besten projektbasierten Lösungen zu suchen, statt dem weiterhin grassierenden „Dämmwahn“ zu erliegen. ■



Weitere Informationen:

www.bbu.de und
www.ezeit-ingenieure.de



Miele

Küchenlösungen! Miele Projektgeschäft für die Immobilienwirtschaft

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

Miele. Immer Besser.



Zukunft Technik

Hat das Smart Home in der Wohnungswirtschaft eine Chance?

Das Smart Home taucht nicht nur in den Medien immer häufiger auf. Auch in den Bau- und Elektromärkten sind allorts Smart-Home-Komponenten zu erwerben. Auf Fachmessen werben die Anbieter mit ihrer Smart-Home-Kompetenz um das Handwerk. Deloitte beschreibt Smart Home als Zug, der fährt, „... aber noch nicht im Expresstempo.“¹ Dennoch geht man davon aus, dass der Smart-Home-Markt in Deutschland weiterwächst. Was funktioniert und was nicht? Ein Überblick.



Gerhard Nunner
Abteilungsleiter Smart Home
FIDENTIA Wärmemessdienst
& Kabelservice GmbH
Bamberg

Fakt ist, dass sich die Wohnungswirtschaft mit dem Thema Smart Home schwertut. So können sich einer Erhebung nach 60% der Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft vorstellen, mindestens 20 €/m² zu investieren³. Bei 100 m² wären das

gerade mal 2.000 €. Bei den Eigenheimbesitzern sind es zumindest 25% die bereit sind, 5.000 € oder mehr in smarte Technologien zu investieren.⁴ Demgegenüber z. B. kann eine KNX-Installation schnell 5-stellige Preisregionen erreichen. Woran liegt es nun, dass die Wohnungswirtschaft lediglich in sehr hochpreisigen Lagen smarte Woh-

nungen baut? Sind es nur die Kosten? Oder gibt es da noch andere Hürden?

Es fehlt an tragfähigen Geschäftsmodellen zur Refinanzierung

Der Wohnungsmarkt ist im Moment ein Vermieter- und Verkäufermarkt. Es gibt in Deutschland

„Der deutsche Markt für Smart Home soll bis 2025 einen Umsatz von 19 Mrd. € erwirtschaften.“²

WAS ERWARTET EIN SMART-HOME-KUNDE?



Quelle: Fidentia



Beispiel einer Raumbedienung für die Vernetzung mit gebäudetechnischen Komponenten

Quelle: www.gira.de

kaum Leerstand, lässt man mal strukturschwache Regionen außen vor. Vor allem in den Ballungsräumen ist Wohnraum bekanntermaßen extrem knapp. Zudem sind die Erstellungskosten aufgrund von hoher Auslastung und Personalknappheit vor allem im Baunebengewerbe in letzter Zeit drastisch gestiegen. Was hätte ein Vermieter oder ein Bauträger im Moment davon, mehr zu investieren?

Der Markt ist extrem unübersichtlich:

viele Anbieter, Standards bzw. Protokolle

Es gibt auf dem Smart-Home-Markt wohl eine 4-stellige Anzahl an Herstellern, die zum Teil gemeinsame Protokolle pflegen (z.B. KNX, ZigBee oder Z-Wave), daneben ein buntes Angebot an Herstellern, die proprietäre Protokolle besitzen wie z.B. eq-3. D. h. aber nicht, dass die Produkte nicht kompatibel wären. Es gibt Gateways und Plug-ins, die es ermöglichen, in einer Installation verschiedene Protokolle zu nutzen. Es ist eben nur sehr kompliziert und damit kostenintensiv. In letzter Zeit verstärken sich aber Bestrebungen bei vielen Herstellern, sich zu öffnen und Allianzen mit anderen Anbietern einzugehen (z.B. Smart Friends oder Conrad Connect).

Unklarheit über den Zweck von Smart Home

Bei jeder Smart-Home-Installation stellt sich der Planer die Frage: Was brauche ich bzw. welche Funktionen machen das Leben einfacher und sicherer? I. d. R. kann diese Frage auch beantwortet werden, da Nutzer und Planer z.B. im Eigenheim identisch sind. Die Wohnungswirtschaft kann aber nur in sehr begrenztem Maße planen,

wer in der betreffenden Wohnung wohnt. Da sie also nicht wissen kann, welche Bedürfnisse die Nutzer haben - z.B. Steuerung und Kontrolle des Raumklimas, Energieverbrauchsmessung, -visualisierung und -abrechnung, Komfort oder Sicherheit - müsste im Umkehrschluss der gemeinsame Nenner aller Nutzer bekannt sein. Es gibt natürlich Umfragen zu den gewünschten bzw. installierten Funktionen. Es dominieren die Themen Schalten und Beleuchten, Heizung, Sicherheit und Medienverteilung⁵. Daraus würde sich ein klarer Rahmen für die Standardausstattung von Wohnungen abzeichnen, wenn man die Medienverteilung außen vorlässt.

Für viele Endverbraucher ist die einfache Bedienbarkeit nicht gegeben

Wenn man nun ein System anbieten wollte, dass für möglichst alle Nutzer Vorteile bringt, müsste es auch von allen bedient werden können. Da Systeme, die auf Smartphone- bzw. Tablet-Bedienung ausgerichtet sind, schon den Besitz bzw. die regelmäßige Nutzung solcher Geräte voraussetzen, grenzt man hier schon eine große Gruppe (die natürlich stetig kleiner wird) aus. Es sollte also ohne Lernaufwand und komplizierten Anmeldungen an ein System möglich sein, das Smart Home zu nutzen.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis passt aus Sicht der Wohnungswirtschaft (noch) nicht

So vielfältig das Angebot an Smart-Home-Lösungen ist, so unterschiedlich sind die Preisvorstellungen der Hersteller und Integratoren. Während im Eigenheim bei einer KNX-Anlage ▶

Einfach. Effizient. Vermieten.

 Interessentenmanagement

 Immobilienportale
(Exportschnittstellen,
Anfragenimport)

 Matching
(Objekte, Interessenten, Mieter)

 ERP-Schnittstellen

 Zertifizierte Datensicherheit
(nach DSGVO)



Sprechen Sie mit uns persönlich:
04192 - 81684-0

kontakt@immosolve.de
www.immosolve.de

immosolve 

So vermietet die Wohnungswirtschaft.



Quelle: Fidentia

Praxiserfahrungen von Wohnungsunternehmen mit Smart-Home-Systemen liegen vor – nur die Erfahrungen zur Akzeptanz, zu Geräten, Kosten und Nutzung sind differenziert

die Kosten, wie bereits erwähnt, im 5-stelligen Bereich liegen, kann der Endkunde im Baumarkt sehr preisgünstig ein kleines Smart-Home-System erwerben, das er auch später erweitern kann. Die Ausbaufähigkeit ist aber stark begrenzt. Der Nutzer kann viele Funktionen nicht oder nur sehr eingeschränkt einsetzen, wenn er zur Miete wohnt. Was die Wohnungswirtschaft angeht, bleibt die Frage, ob sich ein System lohnt, das für 25.000 € in eine Mietwohnung eingebaut wird. Für kostengünstigere Anbieter gilt nach wie vor das (Vor-?) Urteil, keine vernünftige Qualität liefern zu können bzw. nur den Endkundenmarkt anzusprechen.

Befürchtungen bzgl. mangelndem Datenschutz und unklarer Datensicherheit

Datenschutz und Datensicherheit sind nicht erst seit dem Inkrafttreten der DSGVO große Themen. Das Smart Home produziert und nutzt eine Menge Daten. Viele davon werden durch den Bewohner und die Nutzung generiert. Hier gilt also eine besondere Aufmerksamkeit, wer auf diese Daten zugreifen kann, wie diese Daten gesichert und wo sie gespeichert werden. Die Wohnungswirtschaft ist hier aus gutem Grund vorsichtig. Alle Daten aus der Wohnung sollten auch da verbleiben – beim Nutzer. D.h., eine Smart-Home-Zentrale, bei der (unberechtigte) Dritte Zugriff auf die Aktivitäts- oder Nutzungsdaten haben, ist datenschutztechnisch indiskutabel.

Zu kurze Gewährleistungsfristen bzw. mangelnde Haltbarkeit der Komponenten

Im Baugewerbe gelten gegenüber dem normalen Verbraucherrecht andere Gewährleistungslaufzeiten, je nach Art des Vertrags, der geschlossen

wurde. So ist eine 2-jährige Gewährleistung häufig nicht ausreichend.

Preisgünstigere Komponenten sind nicht unbedingt von minderer Qualität. Was aber passiert ist, dass „relativ neue“ Produkte wie z.B. eine LED-Beleuchtung, bei einer normalen Installation unabhängig vom Hersteller schnell zum Ausfall der Aktoren führen können (i.d.R. sind das zwei bis drei Jahre). Dies ist nicht nur in der Wohnungswirtschaft inakzeptabel.

Zu hoher Wartungsaufwand

Eigentlich sollten Smart-Home-Komponenten wartungsfrei funktionieren. Das tun sie aber nur, wenn sie leitungsgebunden sind, also über eine Leitung auch mit Strom versorgt werden. Funkvernetzte Systeme, die Energy-Harvesting betreiben, sind dagegen nur sinnvoll, wenn sie bidirektional kommunizieren. Batteriebetriebene Geräte erzeugen durch den Batteriewechsel regelmäßige Wartungszyklen, die die „Total Cost of Ownership“ deutlich verteuern.

Was sind Erfolgskriterien?

Damit Smart Home den Markt der Wohnungswirtschaft nachhaltig erobern kann, müssen folgende Erfolgskriterien gewährleistet sein:

- wenige oder keine batteriebetriebenen Komponenten,
- Preisanpassungen der Premiumhersteller nach unten,
- Trennung von Nutzer- und Administrationszugang in der Smart-Home-Zentrale,
- längere Gewährleistungsfristen und hohe Produktqualität,
- einfache Anmeldung mit Smartphone oder Tablet der Mieter an das Smart Home,

- intelligente Komponenten, die sowohl LED als auch normale Leuchtennutzung ermöglichen,
- Datenhaltung in der Wohnung des Mieters,
- vollständige Verschlüsselung der Kommunikation zwischen den Komponenten und im Internet,
- Änderung der Philosophie vom Komponentenhersteller hin zum Systemanbieter.

Schlussfolgerung

Der Smart-Home-Markt wird auf jeden Fall weiter wachsen.⁶ Wenn Komponentenhersteller beginnen, nicht nur Teile, sondern Systeme zu entwickeln, die auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft ausgerichtet sind, wird dort auch das Smart Home stärker Einzug in die Mietwohnung halten. Dies sollte dann dem Wachstum des Smart-Home-Marktes einen weiteren erheblichen Schub verleihen. ■

¹ Deloitte: Smart Home Consumer Survey 2018, S.4

² Verband der Elektrotechnik Elektronik Informations-technik e.V.: Das Smart Home wird 2025 Standard. vde.com. 5. März 2013. <https://idw-online.de/de/news?print=1&id=522173>. Abgerufen am 14.5.2014

³ Nach Mm1.de: Smart Home- und AAL-Technologien in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft; S. 4. Abgerufen am 9.4.2018

⁴ Interhyp.de: Smarthome: Aktuelle Studien zeigen wachsende Investitionsbereitschaft; <https://www.interhyp.de/service/news/smart-home-aktuelle-studien-zeigen-wachsende-investitionsbereitschaft.html>. Abgerufen am 29.1.2018

⁵ Deloitte: Smart Home Consumer Survey 2018, S. 9

⁶ Vgl. Cafer Tosun (CCO von SAP) SE in „Smart Living und Smart Home sind starke Wachstumsmärkte“ https://www.springerprofessional.de/informationswirtschaft/informationssysteme/-smart-living-und-smart-home-sind-starke-wachstumsmärkte-/16101742?xing_share=news. Abgerufen am 6.6.2018

Verwaltung digital gemacht.

„HAUFE-FIO AXERA? FUNKTIONIERT TOP, UNTERWEGS UND IM WLAN. EINFACH ZEITGEMÄSS.“

Klaus Berghofer, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G.

www.axera.de



Haufe-FIO axera ist der zukunftsfähige Arbeitsplatz für die Wohnungswirtschaft, der überall und ohne umständliche VPN-Verbindungen zur Verfügung steht – im Büro, vor Ort, im Home-Office. Ihre Mitarbeiter loggen sich mit jedem internetfähigen Endgerät ein, schon können sie alle vertrauten Funktionen nutzen. Einfacher geht es nicht.

Haufe-FIO
axera

Der Fahrradsafe

Fahrräder sicher und komfortabel abstellen

Für die sichere Aufbewahrung des Rades steht in Wohnanlagen meist nur der Keller zur Verfügung. Mit dem sog. Fahrradsafe können Räder auf dem Grundstück von Wohnanlagen trocken, sicher und bequem erreichbar geparkt werden.

Trapezförmige Elemente aus Edelstahl bilden jeweils eine Box, die sich zu einem Halbkreis, einem Kreis oder auch einer freistehenden Reihe kombinieren lassen. Je nach Fassadengestaltung oder Architekturstil bilden Edelstahl mit unterschiedlichen Reliefausprägungen, verschiedene Farbtöne oder auch Holzoptik einen Blickfang.

Für die Nutzer von E-Bikes ist die Ausstattung der einzelnen Boxen mit Ladestationen möglich. Der Zugang zu den einzelnen Abstellboxen erfolgt über vier verschiedene Varianten: Wahlweise lässt sich der Safe mit einem Zylinderschlüssel oder mit einem PIN-Code öffnen. Darüber hinaus ist auch der Zugang über RFID sowie eine Smartphone-App möglich.



Quelle: Schraeder GmbH, Kamen

Das Fahrrad bequem und sicher parken mit dem Fahrradsafe

Weitere Informationen:
www.fahrradsafe.de

Landingpage für die Wohnungswirtschaft

Klimaschutz beim Wohnen bezahlbar umsetzen

Der Wohnungsbau befindet sich im Spannungsfeld immer weiter wachsender Ansprüche und betriebswirtschaftlicher Rentabilität. Angesichts der großen mit der Energiewende verbundenen Herausforderungen zur müssen Wohnungsunternehmen nachhaltige Strategien entwickeln. Viessmann stellt Lösungen nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip für den Mieter und Vermieter vor. Bei der technologieoffenen Nutzung aller Energieträger steht die Reduzierung des Endenergiebedarfs im Fokus. Dabei sind Gasnutzung in Kraft-Wärme-Kopplung und bivalenten Techniken (Spitzenlastanlagen in Kombination mit der Nutzung erneuerbarer Energien), die Nutzung von Biomasse (z. B. von Kurzumtriebsplantagen/regionale Forst-/Abfallbiomasse) und die Nutzung von Sonnenenergie mögliche Lösungen.



Quelle: Viessmann

Ein Eisspeicher mit zwei Wärmepumpen bildet das Herzstück des energetischen Konzepts im Hochhaus am Pforzheimer Hauptbahnhof

Weitere Informationen:
www.viessmann.de/de/wohngebaeude/wohnungswirtschaft.html

Neue Software

Flexibilität für mehr immobilienwirtschaftliche Prozesse

Die Münchner CalCon-Gruppe bringt mit Aibatros eine webbasierte Software für das Bestandsmanagement auf den Markt. Zu den inhaltlichen Neuerungen gehören Prozesse wie Flächenmanagement, Betreiberverantwortung/Verkehrssicherung, technisches Anlagenmanagement und Bauprojektcontrolling. Für den strategischen Bereich ist vor allem die

Gebäude-/Bestandssimulation interessant. Damit werden Zustands- und Kostenentwicklungen in Abhängigkeit der verfolgten Planungsstrategie sowie der zu erwartenden Bauteillebensdauer vorhersagbar.

Als technologische Neuerung basiert Aibatros auf einer 3-Tier-Architektur und ist als webbasierte Anwendung endgeräteunabhängig einsetzbar. Über NHIBERNATE lassen sich alle Arten von Datenbanken anbinden und REST-Schnittstellen sorgen für die integrative Anbindung diverser Drittsysteme. Auf diese Weise lassen sich die notwendigen Informationen für sämtliche Prozesse ohne großen Aufwand zentral vorhalten.

Pilot- und Umstellungsprojekte laufen bereits, die ersten Produktivgänge bei Bestandskunden sind Anfang 2019 geplant. Weiterentwicklungen zur kaufmännischen Analyse oder zur AVA-Anbindung sollen ebenfalls 2019 bereitgestellt werden, wobei sich die Reihenfolge der Entwicklung an den Erfordernissen der Kunden orientieren wird.



Weitere Informationen:
www.calcon.de

Neubaulösung

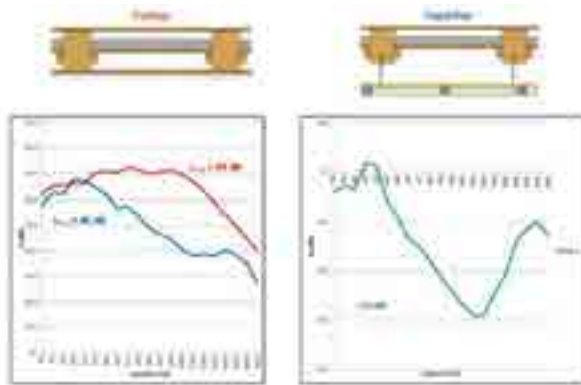
Schallschutz von Holzbalkendecken verbessern

Längst ist die Zeit vorbei, in der Holzbalkendecken nur noch in Altbauten zu finden waren. Der Holzbau erfreut sich wachsender Beliebtheit und so halten auch Holzbalkendecken wieder vermehrt Einzug in Neubauprojekte.

Guter Schallschutz - insbesondere der Trittschallschutz - ist dabei dank moderner Konstruktionen und Dämmstoffe heute sowohl im Neubau als auch in der Sanierung zuverlässig zu erzielen.

Eine neue Planungsunterlage von Rigips stellt in übersichtlicher Form Trockenbaumaßnahmen vor, die selbst strengen Schallschutzanforderungen gerecht werden.

Ein Online-Schallschutz-Rechner bietet eine weitere Unterstützung und kann kostenfrei genutzt werden.



Quelle: Saint-Gobain Rigips GmbH

Die neue Planungsunterlage stellt in übersichtlicher Form Trockenbaumaßnahmen vor, durch die Holzbalkendecken so gestaltet werden können, dass sie selbst strenge Schallschutzanforderungen erfüllen

Weitere Informationen:
www.rigips-holzbau.de und www.rigips.de/services/rechenservice/schallschutz-rechner

Forschungsprojekt

Die Entwicklung einer BIM-konformen Dateninfrastruktur

BIM (Building Information Modeling) ist eines der zentralen Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Als Methode der optimierten, softwareunterstützten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Bauwerken wird BIM bisher jedoch nur in der Planung und teilweise bereits beim Bauen angewendet.

Bei den Betreibern von Immobilien ist BIM bisher noch zu wenig bekannt und die Umsetzungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Das Hamburger Softwareunternehmen Map Topomatik GmbH & Co. KG und die Hochschule für Technik und Wirtschaft Dresden forschen seit Juni 2018 gemeinsam an dem Projekt „BIM- und GIS-konforme Dienste für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ - kurz „Immomatik“ genannt.

Am **6. November 2018** werden in Düsseldorf in einem Praxisdialog die Potenziale von BIM speziell aus dem Blickwinkel der Wohnungswirtschaft beleuchtet. Experten aus Unternehmen und Prof. Dr. Christian Clemen von der HTW Dresden werden anhand ihrer BIM-Projekte die Zukunft skizzieren, denn BIM könne in der Wohnungswirtschaft nur dann wirklich erfolgreich sein, wenn eine konsequent unternehmensübergreifende Standardisierung gelingt.

Weitere Informationen:
www.map-topomatik.de

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“



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

Als Energiepartner setzen wir
unsere Stärken für Sie ein:

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



Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren
Markterfahrung www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaefstkunden@montana-energie.de

Umfrage

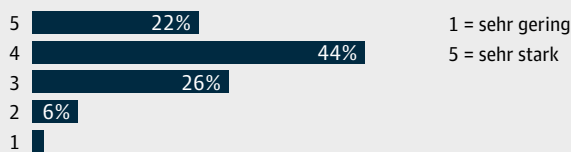
Das Digitalisierungsparadoxon

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. hat die Ergebnisse einer Umfrage zur Digitalisierung unter mittelständischen Immobilienunternehmen vorgestellt. Demnach haben rund 46% der befragten Unternehmen, darunter vor allem Firmen mit einer Unternehmensgröße zwischen 50 und 100 Mitarbeitern, einen Plan zur Umsetzung der Digitalisierung. Als größte Hürden gaben die Befragten hohe Kosten, Zeitmangel und fehlendes Personal an. Die Umfrage zeige, dass die befragten Unternehmen einerseits große Erwartungen an die Digitalisierung haben, andererseits aber noch zu wenig in eigene Spezialisten und die notwendigen Technologien investieren. Immobilienunternehmen drohten, sich selbst aufgrund dieses Paradoxons auszubremsen, so BFW-Präsident Andreas Ibel. Befragt wurden Bauträger (31%), Verwalter (27%), Bestandhalter (22%), Projektentwickler (15%) und Planer (5%), die hauptsächlich im Bereich Wohngebäude (56%) tätig sind.

Erst kürzlich veröffentlichte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eine Umfrage zur Digitalisierung in seinen Mitgliedsunternehmen (siehe S. 10 und DW 9/2018, S. 26), bei

DIGITALISIERUNG

Welche Relevanz hat das Thema Digitalisierung allgemein in Ihrem Unternehmen? (Mittel 3.8)



Plant Ihr Unternehmen, weitere Mitarbeiter im Kontext der Digitalisierung einzustellen?



Gibt es einen Maßnahmenplan zur Umsetzung der Digitalisierung in Ihrem Unternehmen?



Die Umfrage enthüllte insbesondere das sog. Digitalisierungsparadoxon aus hohen Erwartungen einerseits und geringen Investitionen andererseits

der u. a. herauskam, dass jedes zweite Unternehmen eine umfassende Digitalisierung plant.

Quelle: BFW

Weitere Informationen:
www.bfw-bund.de

Mieter-App

Digitaler Mieterservice beim Neusser Bauverein

Ab sofort können die rund 7.000 Mieter der Neusser Bauverein AG Vertragsdokumente, Nebenkostenabrechnungen und andere wichtige Dokumente digital abrufen. Mit der Mieter-App „MeinBauverein“ greifen sie direkt auf ihr Mietkonto zu. Darüber hinaus bietet die App einen weiteren Kommunikationskanal zwischen Mietern und dem Wohnungsunternehmen und soll Arbeitsabläufe beschleunigen. Mieteranliegen werden so direkt im

EDV-System des Bauvereins gespeichert und bearbeitet. Den jeweiligen Bearbeitungsstand kann der Mieter über ein Smartphone abrufen. Push-Nachrichten sorgen für eine schnelle Information der gesamten Hausgemeinschaft, etwa wenn ein Aufzug defekt ist.



Quelle: Neusser Bauverein AG

Die neue App „MeinBauverein“ steht ab sofort allen Mietern kostenlos zur Verfügung

Weitere Informationen:
www.neusserbauverein.de

Kooperationsvereinbarung

Potsdam stärkt die soziale Wohnraumversorgung



Quelle: immodium/Shutterstock.com

Vertreter der Potsdamer sozialen Wohnungswirtschaft, der Potsdamer Oberbürgermeister Jann Jakobs und der Arbeitskreis Stadt-Spuren haben sich in einer Absichtserklärung darauf geeinigt, die soziale Wohnraumförderung in der

Stadt zu stärken. Hierzu wurde eine engere Kooperation zwischen der Stadt, der kommunalen ProPotsdam GmbH und den bauenden Genossenschaften in den Bereichen Bedarfsanalyse, Flächenmanagement, Grundstücksentwicklung und Quartiersentwicklung verabredet. Neben der Weiterentwicklung bestehender Quartiere im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur soll die Zusammenarbeit innovative Projekte im Wohnungsbau, in der Energieversorgung und der Mobilität voranbringen sowie Lösungen für die demografischen und klimabedingten Herausforderungen entwickeln.

Weitere Informationen:
www.bbu.de und www.stadtspuren.com

vdw Niedersachsen Bremen Neuer Verbandsdirektor

Quelle: vdw/E.A. Jung-Wolff



Dirk Gerstle

Wechsel an der Spitze des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw): Nachfolger des bisherigen Verbandsdirektors Heiner Pott, der den vdw seit 2013 führt und aus Altersgründen ausscheidet, wird Staatssekretär a.D. Dirk Gerstle. Er übernimmt die Leitung des Verbandes am 1. Februar 2019 und bildet dann gemeinsam mit Prüfungsdirektor Gerhard Viemann den 2-köpfigen Vorstand.

Der 57-jährige Gerstle leitete bis 2013 u.a. das Ministerbüro im Niedersächsischen Sozialministerium. Anschließend wechselte er nach Berlin und wurde Staatssekretär für Soziales und damit Amtschef in der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales im Land Berlin. Zuletzt war Gerstle Geschäftsführer der Berliner Werkstätten für Menschen mit Behinderung.

Weitere Informationen:
www.vdw-online.de

Termin Aareon Forum 2018

„Digitales Wertpotenzial nutzen“ lautet das Motto des Aareon Forum 2018. Am **27. und 28. November 2018** bietet die Veranstaltung IT-Entscheidern und -Anwendern ein vielfältiges Informationsangebot, u. a. zu den Themen Big Data und Design Thinking. Im Convention Center der Deutschen Messe in Hannover zeigen Branchenexperten praxisnah in Fachvorträgen und Workshops, welches Wertschöpfungspotenzial im Zusammenspiel der Lösungen des digitalen Ökosystems Aareon Smart World liegt. Außerdem werden aktuelle Trends und ihr Mehrwert für die Branche beleuchtet.

Am zweiten Veranstaltungstag finden zusätzlich das Expertentreffen für SAP-Lösungen und Blue Eagle sowie erstmals der Relion Kundentag statt.



Quelle: Aareon

Weitere Informationen:
www.aareon-forum.de

Wir haben Grund zum Feiern!

70 Jahre

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT

61 Jahre

EBZ 

Digitale Mieterkanäle

LEG-Messenger knackt 57.000-User-Marke

Vor einem Jahr eingeführt, verzeichnet die LEG Immobilien AG mittlerweile bereits mehr als 57.000 User ihres Messengerdienstes. So viele Menschen haben WhatsApp, Threema & Co. bereits für Anfragen zu ihrem Mietvertrag, zu ihrer Abrechnung oder zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen genutzt. Über 125.000 Geschäftsvorgänge konnte der Wohnungskonzern so bereits über Messenger verarbeiten.

Auch LEG-App und Mieterportal kommen gut an: Nach nur einem halben Jahr hätten sich dort bereits mehr als 15.000 Mieter registriert, teilte die LEG mit. Per Klick und Swipe können Kunden dort z.B. Mietbescheinigungen ausdrucken, ihre Mietkontodaten einsehen oder Schäden melden. „Weil sie den Mietern Zeit sparen, machen die neuen Angebote ihnen das Leben rund ums Wohnen noch einfacher und bequemer“, sagt

Holger Hentschel, Vorstand Operations der LEG. „So tragen die neuen Angebote nicht nur zu einer Optimierung der Kundenzufriedenheit bei, sondern auch zur Effizienzsteigerung unserer Geschäftsprozesse.“



Den Messengerdienst hat die LEG bereits im vergangenen Jahr eingeführt

 Weitere Informationen:
www.leg-wohnen.de



In Hannover (im Bild der Blick auf die Südstadt) und Hamburg will meravis sein Portfolio um 3.000 Wohneinheiten erweitern

Wachstumsstrategie

meravis erweitert Portfolio

Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH will in den kommenden fünf Jahren ihren Wohnungsbestand von aktuell rund 12.000 auf 15.000 Wohneinheiten in den Kerngebieten Hannover und Hamburg ausbauen. Der Konzern habe erstmals in seiner Geschichte am Finanzmarkt Schuldscheine platziert, teilte das Unternehmen mit. Das ursprünglich geplante Volumen von 50 Mio. € habe aufgrund von Überzeichnung auf 80 Mio. € erhöht werden können. Gezeichnet hätten überwiegend institutionelle Investoren aus dem öffentlich-rechtlichen Sektor.

Weitere liquide Mittel stammten aus dem Verkauf von 296 Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen, die meravis im vergangenen Jahr an Vivawest veräußert hatte. Außerdem gehe das Wohnungsunternehmen zunehmend strategische Partnerschaften und Unternehmensbeteiligungen ein. Sämtliche Immobilienbestände von meravis sind nach Angaben des Unternehmens inzwischen in eigenen Gesellschaften gebündelt.

 Weitere Informationen:
www.meravis.de

AUSSCHREIBUNG

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft geht in die nächste Runde: Zum mittlerweile 16. Mal vergeben DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG die Auszeichnung für besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte in der Wohnungswirtschaft. Dieses Jahr stehen „Digitale Arbeitswelten“ im Mittelpunkt des Preises, denn für die Unternehmen der Branche gestaltet sich die Digitalisierung gleichermaßen als Herausforderung auf dem Markt sowie als neuer Lösungsansatz, mit dem sich die operativen und strategischen Aufgaben im wohnungswirtschaftlichen Geschäft bewältigen lassen. Gesucht und ausgezeichnet werden z.B. Projekte, die „Mitarbeiter gewinnen und fördern“, die „Agile Formen der Zusammenarbeit“ ermöglichen oder bei denen ein „Digitales Arbeitsumfeld“ im Mittelpunkt steht.

Einsendeschluss der Bewerbungsunterlagen ist der **15. März 2019**. Die Schirmherrschaft des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft liegt wieder in den Händen von Axel Gedaschko, Präsident des

GdW. Die technische Betreuung übernimmt wieder der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Verliehen wird der 16. DW-Zukunftspreis am 6. Juni 2019 auf dem Aareon Kongress. Mit dem Preis werden seit 2004 Wohnungsunternehmen ausgezeichnet, die mit innovativen Lösungsansätzen und herausragenden Konzepten gutes und sicheres Wohnen in Deutschland langfristig ermöglichen und zukunftsfähig entwickeln.



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2019

 Weitere Informationen:
www.dw-zukunftspreis.de

Digitalisierung

Deutsche Wohnen investiert in Start-up

Die Deutsche Wohnen SE steigt bei dem auf die Digitalisierung von Grundrissen spezialisierten Start-up VRnow ein. Ein erstes gemeinsames Ziel steht bereits fest: Alle ca. 160.000 Wohnungsgrundrisse im Bestand der Deutsche Wohnen sollen digitalisiert werden.

Dafür erfasst VRnow mit einem auf künstlicher Intelligenz basierenden Algorithmus anhand von Scans der Wohnungsgrundrisse architektonische Informationen. Die Technologie erkennt die Größe und Anzahl der Zimmer sowie weitere Details wie die Anzahl von Fenstern, Türen bis hin zu Mobiliar. Mit den im Rahmen der Bilderkennung gewonnenen Informationen können z. B. Fragen aus dem Asset- und Facility-Management beantwortet werden, darunter Kostenkalkulationen und Aufstelloptionen für Möbel. „Mit dieser Technologie können wir Daten erfassen, die wir bisher nur schwer digital einsehen konnten. Vor allem in Vertrieb und Marketing sind die digitalen Grundrisse einsetzbar, aber auch für den Neubau“, so Dr. Marcus Eilers, Leiter Unternehmensentwicklung und Strategie bei der Deutsche Wohnen.

 Weitere Informationen:
www.deutsche-wohnen.com

LITERATURTIPP

Digital Offroad



Quelle: Haufe

Die digitale Transformation ist weniger eine Frage der Technologie, sie ist eine Frage der Führung – davon geht die Neueröffentlichung „Digital Offroad“ aus, die auf 230 Seiten eine Methode zur Umsetzung des digitalen Wandels in der Praxis vorstellt. Dabei geht die sog. „Offroad-Strategie“ davon aus, dass der Wandel nur gelingen kann, wenn alle Mitarbeiter – vom Einkauf bis zum Vertrieb – gemeinsam auf digitale Expedition gehen. Der dadurch in Gang gebrachte Change-Prozess wird in zwölf verschiedenen Kapiteln erläutert, in denen Google- und PwC-Mitarbeiter anhand konkreter Fallbeispiele aufzeigen, wie sich die Zukunft des Unternehmens gestalten lässt.

„Digital Offroad: Erfolgsstrategien für die digitale Transformation“, Haufe, 230 Seiten, 24,95€, ISBN: 978-3-648-10931-1

Gemeinsam Zukunft gestalten

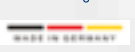
KALO
einfach persönlicher.

Mit modernster Gerätetechnik und rechts-sicherem Rauchwarnmelderservice sorgen wir für Sicherheit in Ihren Liegenschaften.

KALO – regional und deutschlandweit ganz persönlich für Sie da!

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



Wohnraum und Gewerbefläche

FLÜWO kauft Stadtvillen

Die Stuttgarter FLÜWO Bauen Wohnen eG hat fünf von zehn im Bau befindlichen Stadtvillen im Mannheimer Wohnungsbauvorhaben „TE-Non5“ von der Pfeil Projektentwicklung GmbH aus Walldorf erworben. Damit werden 70 Mietwohnungen mit rund 6.200 m² Wohnfläche, eine Gewerbeeinheit und 71 Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage in den Bestand der Genossenschaft übergehen. Die Gebäude befinden sich in der östlichen Innenstadt. „Mit der Fertigstellung im Frühjahr 2020 erweitern wir unser Wohnungsangebot für unsere Mitglieder in Mannheim auf insgesamt rund 1.400 Mietwohnungen“, erklärte FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher.

Im Juli 2018 hatte die Genossenschaft bereits eine 3.500 m² große Gewerbefläche vom Arbeitgeberverband Südwestmetall erworben. „In den



Visualisierung der neuen FLÜWO-Wohnbauten in Mannheim

Quelle: Haas Cook Ziemlich

nächsten Monaten werden wir uns intensiv mit der weiteren Nutzung der Räumlichkeiten befassen und sind überzeugt, zeitnah eine zukunftsorientierte Lösung präsentieren zu können“, so Böttcher.



Weitere Informationen:
www.fluewo.de

Bestandsmanagement

Alle Informationen in einer Datenbank



Quelle: Visual3Dfacts/Shutterstock.com

Die neue Software bietet einen Überblick des Wohnungsbestandes

Um ihren Wohnungsbestand bedarfsgerecht und nachhaltig weiterentwickeln zu können, nutzt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt künftig die Softwarelösung Epiqr. Sie liefert Informationen zum Ist-Zustand des Wohnungsbestandes sowie den entsprechenden Instandhaltungsbedarfen. Dadurch könne die Unternehmensgruppe ihre Mittel noch gezielter einsetzen, um die Qualität und den Wert ihrer Gebäude sowie die Zufriedenheit ihrer Mieter zu steigern, so Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe. „Mit Epiqr stehen uns alle Informationen zum Bauzustand und zur Ausstattung unseres Bestands in einer Datenbank zur Verfügung“, sagte er. Darüber hinaus wird die Software auch Informationen zur Budget- und Maßnahmenplanung von Großinstandsetzungen und Modernisierungen sowie zur energetischen Qualität der erfassten Gebäude in einer Datenbank liefern.



Weitere Informationen:
www.naheimst.de

ONLINEPORTAL

Wohnst Du noch oder tauschst Du schon?

Während sich Haushaltsgrößen öfter ändern, wachsen Wohnungen eher selten mit. Für Mieter mit zu kleinen bzw. großen Wohnungen haben die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

deshalb ein Wohnungstauschportal auf ihrer gemeinsamen Homepage gestartet, über das Mieter ihre Wohnungen bei Bedarf tauschen können – auch über Unternehmensgrenzen hinweg.



Weitere Informationen:
www.inberlinwohnen.de

Haushaltssicherungsgesetz

NEUWOGES verkauft zehn Wohnhäuser

Zur Sanierung des städtischen Haushalts hat die Neubrandenburger Stadtvertretung mit dem Beschluss ihres Haushaltssicherungskonzeptes im November 2016 u. a. auch den Verkauf eines Wohnungsbestandes der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) beschlossen. Hintergrund sind die geforderten Bedingungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Auszahlung von Zuschüssen in Höhe von rund 27 Mio. €, welche die Tilgung der etwa 90 Mio. € städtischen Schulden vorantreiben sollen.

Zum 1. September wurden die Objekte in der Petrosawodsker Straße 58-64 und Monckeshofer Straße 38 und 38a mit insgesamt 115 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten abgetreten und zum 1. Oktober soll das Wohnhaus in der Ihlenfelder Straße 17 mit vier Wohneinheiten seinen Besitzer wechseln. Die Gebäude in der Hufelandstraße 49-55, Pawlowstraße 1-7, An der Hürde 10, Erich-Zastrow-Straße 12, Erich-Zastrow-Straße 14, Kurze Straße 1-7 sowie Kurze Straße 9-15 mit insgesamt 294 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten sollen zum 1. Januar 2019 an den neuen Besitzer übertragen werden. Die drei namentlich nicht genannten Käufer haben

vertraglich zugesichert, die von der NEUWOGES vorgegebenen Sozialstandards einzuhalten. Bestehende Mietverträge bleiben unverändert.



Quelle: Thomas Oppermann

Die NEUWOGES hat u. a. ein Wohnhaus in der Monckeshofer Straße in Neubrandenburg verkauft

 Weitere Informationen:
www.neuwoges.de

Anzeige

Mit der passenden Software ins digitale Zeitalter

Wir gratulieren der „DW Die Wohnungswirtschaft“ zum 70-jährigen Bestehen. Auf hohem journalistischen Niveau begleitet sie die Entwicklungen der Branche und zeigt Entscheidern auf, was morgen wichtig ist.

Schon früh lenkte die DW den Blick auf das Zukunftsthema Digitalisierung (etwa in Heft 11/2013) - heute ist das Thema bei der Mehrheit der Wohnungsunternehmen angekommen. Wie die

aktuelle Digital-Umfrage des GdW zeigt, begreifen viele die Digitalisierung als Chance, in den Kernprozessen effizienter zu werden und die Servicequalität zu steigern. Während 44 Prozent der Unternehmen bereits heute digitale Plattformen nutzen, könnten es in fünf Jahren an die 90 Prozent sein.

Digitalisierung umsetzen mit dem richtigen Partner

Doch schon aus strukturellen Gründen geht jedes Unternehmen den Wandel anders an. Darauf ist Haufe als renommierter Partner der Wohnungswirtschaft eingestellt. So sind Unternehmen mit Haufe-FIO axera im Hinblick auf Mobilität und

Vernetzung bestens aufgestellt. Die webbasierte Software lässt sich an jedem Ort und auf jedem Gerät einfach per Webbrowser und ohne VPN-Clients aufrufen, ihr hoher Automatisierungsgrad verschafft neue Freiräume.

Haufe wowinex als On-Premises-Software ist dazu die etablierte Alternative. Beide Softwareplattformen kann der Kunde durch Partnerlösungen erweitern, um etwa den Vermietungsprozess oder Dialog zu Mietern und Mitgliedern zu optimieren. Zuletzt sorgen abgestimmte Beratungs- und Schulungspakete dafür, dass jedes Wohnungsunternehmen bei Haufe eine Lösung erhält, die zum individuellen digitalen Fahrplan passt.



Mit Haufe-FIO axera arbeitet man vor Ort, auf Reisen oder im Home-Office genauso wie im Büro.

Haufe Group
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0800 7956724 (kostenlos)
E-Mail: realestate@haufe.de
www.haufe.de/realestate

70 JAHRE **DW** **HAUFE.**

Wie Unternehmen sich verändern müssen

Kompetenzen für die Digitalisierung erfordern Konsequenzen im Unternehmen

Dass sich durch die Digitalisierung Geschäftsprozesse und möglicherweise auch Geschäftsmodelle ändern, ist hinlänglich bekannt. Doch wie verändern sich Organisationsstrukturen in Unternehmen bei fortschreitendem Digitalisierungsreifeegrad? Wie verändern sich Führungsverhalten, Lernkultur und Kompetenzanforderungen? Antworten liefert das Reifeegrad- und Kompetenzmodell des EBZ- Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, das in Zusammenarbeit mit der FH Bielefeld entstand.



Rüdiger Grebe
Leiter
EBZ-Akademie
Bochum



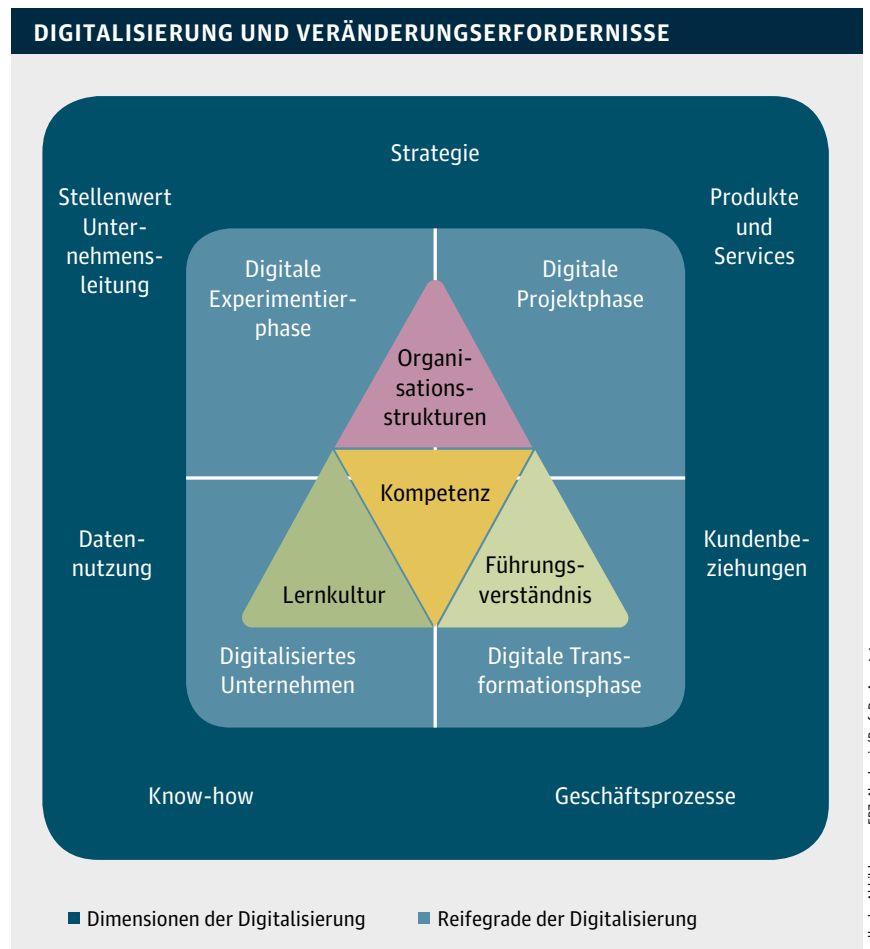
Elke Nippold-Rothes
Stellvertretende Leiterin
EBZ Akademie
Bochum



Prof. Dr. Sascha Armutat
Fachbereich Wirtschaft und
Gesundheit
FH Bielefeld

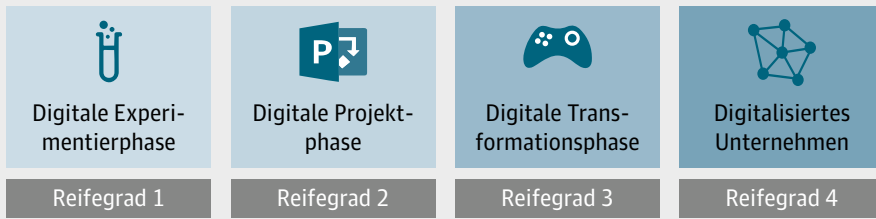
Kein Wohnungsunternehmen kann es sich heute noch leisten, sich nicht mit dem Thema Digitalisierung zu beschäftigen. Mieter erwarten, dass der Vermietungsprozess so digital wie die Buchung einer Flugreise, ein Onlineeinkauf oder die Abwicklung eines Onlinebankkontos abläuft. Die Schnittstellen zu Handwerkern, öffentlichen Verwaltungen und Lieferanten werden digitalisiert und Wohngebäude können zunehmend mit moderner Sensorik ausgestattet werden. Moderne ERP-Systeme verändern interne Geschäftsprozesse mit dem Ziel, diese effizienter und damit letztendlich digitaler zu gestalten. Und dabei steht - ähnlich wie in anderen Branchen - die digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft erst am Anfang.

All dies wird natürlich auch Auswirkungen auf die Zusammenarbeit in den Unternehmen haben. Durch die Digitalisierung verändern sich die (Organisations-) Strukturen, Führungs- und Lernkultur müssen sich anpassen, von den Mitarbeitern werden andere Kompetenzen gefordert - und das immer in Abhängigkeit vom digitalen Reifeegrad des jeweiligen Unternehmens, der bei den einzelnen Wohnungsunternehmen - häufig aus guten Gründen - sehr unterschiedlich ist. Zu verschieden sind die Unternehmensgrößen und Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft.



Quelle der Abbildungen: EBZ-Akademie/Prof. Dr. Armutat

REIFEGRADMODELL



EBZ-Reifegrad- und Kompetenzmodell

Wie sehr sich die Arbeitswelt in den Wohnungsun-
ternehmen durch fortschreitende Digitalisierung
verändern kann, beschreibt das EBZ-Reifegrad-
und Kompetenzmodell. Es hilft Unternehmen der
Wohnungswirtschaft dabei, ihren Status quo im
Prozess der Digitalisierung zu bestimmen, sich
strategisch zu positionieren und Ansatzpunkte
für die Erreichung des angestrebten Reifegrades
zu finden.

Der Grundgedanke des Modells ist einfach: Die
Digitalisierung in Unternehmen beschreibt im
Kern den Grad, in dem die Datentechnologien das
unternehmerische Gesamtsystem beeinflussen.
Die Beeinflussung zeigt sich insbesondere darin,

- wie stark die strategische Ausrichtung des Un-
ternehmens Digitalisierungsthemen berücksichtigt,
- in welchem Umfang das Leistungsportfolio
des Unternehmens von digitalen Leistungen
geprägt wird,
- wie digitalisiert das Kundenmanagement er-
folgt,
- mit welcher Intensität die Geschäftsprozesse
digital abgebildet werden,
- wie stark die Belegschaft qualitativ und quan-
titativ durch Träger digitaler Kompetenzen
geprägt wird und
- welchen Stellenwert das Thema in der Unter-
nehmensleitung hat.

Kombiniert man die unterschiedlichen Ausprä-
gungen dieser Aspekte des unternehmerischen
Gesamtsystems, dann lassen sich vier Reifegrade
der Digitalisierung ausmachen.

Reifegrad 1: Digitale Experimentierphase

Dieser Reifegrad ist durch unverbundene, verein-
zelte Digitalisierungsaktivitäten gekennzeichnet.
Unternehmen in diesem Digitalisierungsstadium
entwickeln eine Sensibilität für das Thema, in-
dem sie - getrieben durch einzelne Akteure - mit
einzelnen Anwendungen der Digitalisierung expe-
rimentieren, ohne dass das Regelgeschäft davon
beeinflusst wird.

Reifegrad 2: Digitale Projektphase

In dieser Phase ist eine Sensibilität für das Thema
im Unternehmen vorhanden. Es gibt Digitalisie-
rungsprojekte in ausgewählten Funktionsberei-
chen des Unternehmens, die systematisch verfolgt
werden, allerdings ohne miteinander verzahnt
zu sein. So wird z.B. an der Digitalisierung der
Kundenbeziehungen oder der Geschäftsprozesse
gearbeitet, ohne dass diese Projekte integriert
gesteuert werden. Auch gibt es keine verbindende
Vorstellung über Ziele der Digitalisierung des
Unternehmens.

Reifegrad 3: Digitale Transformationsphase

In dieser Phase verändert die Digitalisierung
das Unternehmen: Es gibt ein klares Zielbild für
den systematischen Digitalisierungsprozess, der
bereits zu beobachtbaren Konsequenzen im Un-
ternehmen geführt hat. I. d. R. ist das Kundenma-
nagement digitalisiert, es gibt einzelne digital
angereicherte Leistungen, die meisten internen
Prozesse laufen auf digitalen Plattformen. Das
Thema ist jetzt auf die Prioritätenliste der Unter-
nehmensleitung gerückt.

**AiBATROS
HEBT AB!**



DIE ZUKUNFT
DES BESTANDSMANAGEMENTS.



Fraunhofer
IBP
eine Ausgründung des

KONSEQUENZEN DER REIFEGRADE: KOMPETENZEN FÜR UNTERNEHMEN IN DER DIGITALISIERUNG

Die folgenden Kompetenzen brauchen Unternehmen, um in der Digitalisierung erfolgreich zu sein. Führungskräfte, Mitarbeiter und Experten benötigen diese Kompetenzen je nach Reifegrad in unterschiedlichen Ausmaßen.

Strategische Kompetenzen	Führungs-kompetenzen	Methodische Kompetenzen	Digitale Kompetenzen	Personale Kompetenzen
<ul style="list-style-type: none"> • Digitale Geschäftsmodelle • Data-based Management • Umgang mit Komplexität 	<ul style="list-style-type: none"> • Agile Führung • Virtuelle Führung 	<ul style="list-style-type: none"> • Agiles Projektmanagement • Interdisziplinäre Zusammenarbeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Digitalisierung von Arbeitsabläufen • Digitale Technologien im Arbeitsbereich anwenden • Datensicherheit/-schutz • Konsequenzen des Einsatzes digitaler Technologien 	<ul style="list-style-type: none"> • Reflexion • Vernetzung • Neugier/Offenheit • Übernahme von Verantwortung • Unternehmertum • Selbststeuerung • Selbstorganisiertes Lernen

Reifegrad 4: Digitalisiertes Unternehmen

In dieser Phase sind die Unternehmen bei ihrem Digitalisierungszielbild angekommen: Digitalisierte Leistungen und Prozesse sind ein zentraler Baustein des Geschäftsmodells. Die Nutzung von Datentechnologien hat zu neuen Leistungen geführt und die Arbeit im Unternehmen verändert. Datenmanagement hat Priorität, die digitalen Kompetenzen sind prägend für das Belegschaftsbild. Die Unternehmensleitung betrachtet die Digitalisierung als zentrales Erfolgspotenzial des Unternehmens.

Reifegrade und ihre Konsequenzen

Welche Konsequenzen für Organisationsstruktur, Führungsverständnis, Mitarbeiterkompetenzen und Lernkultur haben die einzelnen Reifegrade? Ein zentraler Gedanke des Reifegrad- und Kompetenzmodells besteht darin, dass Wohnungsunternehmen auf jeder Stufe der Digitalisierung erfolgreich sein und sich zugleich Voraussetzungen für den nächsten Digitalisierungsschritt schaffen können. Dazu müssen sie ihre Organisationsstrukturen, ihr Führungsverständnis, ihre Lernkultur und die Kompetenzprofile ihrer Mitarbeiter an den Erfordernissen ausrichten, die sich mit den jeweiligen Reifegraden ergeben.

Organisationsstruktur

Während erfolgreiche Unternehmen in der digitalen Experimentierphase durch klassische, eher hierarchisch-primärorganisatorische Organisationsstrukturen geprägt sind, bekommen mit

zunehmendem Reifegrad Strukturen ein erfolgsrelevantes Gewicht, die die Primärorganisation überlagern: Prozesse, Projekte und Netzwerke haben den Vorrang.

Führungsverständnis

Ähnliches ist beim Führungsverständnis zu beobachten. Es verändert sich von einem hierarchisch-institutionellen Verständnis in den frühen Phasen der Digitalisierung zu einer eher rollenorientierten, agilen Deutung von Mitarbeiterführung spätestens ab der digitalen Transformation.

Lernkultur

Bei der Lernkultur verändert sich die Bedeutung des selbstgesteuerten Lernens gegenüber dem vorgebenden, angebotsorientierten Lernen. Während Unternehmen in der Phase der experimentellen Digitalisierung mit letzterem ihre Mitarbeiter auf die Herausforderungen klassischer Unternehmenstätigkeit vorbereiten können, brauchen Unternehmen ab der Phase der digitalen Transformation ein alltagsintegriertes Lernen, das die Mitarbeiter im Prozess der Arbeit selbst steuern.

LITERATUR

Agentur Kommunikation (2016): Mittelstand im Wandel - Wie ein Unternehmen seinen digitalen Reifegrad ermitteln kann. In: Mittelstand 4.0., hrsg. von der BSB Business School Berlin. Berlin 2016.

Bölting, T.; Königsmann, T.; Neitzel, M. (2016): Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft - Chancen und Risiken. Studie im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID, www.bid.info). Bochum.

Bundesverband Digitale Wirtschaft e.V. (Hrsg.): Digital Readiness. Düsseldorf 2016.

Deeg, M.; Trunec, K. (2018): Digitale Agenda 2025, beauftragt durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hamburg.

Kotter, J.P. (2012): Die Kraft der zwei Systeme. In: Harvard Business Manager, 12/2012, S. 22-36.

Reimann, S. (2018): Lernen 4.0 lernen. In: ManagerSeminare 3/2018, S. 76 ff.

Rodeck, M. et al. (2016): Einsatz digitaler Technologien in der Immobilienwirtschaft. Studien im Auftrag des ZIA und der Ernst & Young Real Estate. Frankfurt am Main.

Kompetenzen

Damit korrespondiert eine notwendige Verschiebung bei den Kompetenzprofilen der Mitarbeiter, für die zunehmend agile Kompetenzen wie Reflexions-, Verknüpfungs- und digitale, arbeitsbezogene Kompetenzen Bedeutung erlangen, um Leistung auf den veränderten Arbeitsplätzen zeigen zu können.

Fazit

Hat ein Unternehmen mit dem Modell seinen Reifegrad der Digitalisierung bestimmt, kann es konkrete führungsbezogene, organisationale, lernkulturelle und kompetenzbezogene Konsequenzen identifizieren. Dabei steht der systemische Gedanke im Vordergrund: Es kann nur dann in der Digitalisierung vorankommen, wenn das Gesamtsystem verändert wird. Zentral ist jedoch die Kompetenzentwicklung der Führungskräfte und Mitarbeiter, die durch ein eigenes EBZ-Kompetenzmodell unterstützt wird. Dieses Modell unterscheidet fünf Kompetenzbereiche (siehe Abbildung S. 86) und zeigt auf, welche Kompetenzen im Prozess der Digitalisierung besonders relevant sind.

Natürlich muss nicht jeder Mitarbeiter alle Kompetenzen aufweisen, vielmehr sollten sie insgesamt im Unternehmen vorhanden sein. Fehlen wichtige Kompetenzen, wäre zu überlegen, ob neue Kräfte dazu eingestellt werden müssen oder eigene Mitarbeiter in diesen Kompetenzen weiterentwickelt werden können.

Für die meisten Unternehmensverantwortlichen stellt sich nun die Frage: Wie entwickelt man bei Mitarbeitern konkret personale Kompetenzen wie Neugier und Offenheit, Selbststeuerung oder selbstorganisiertes Lernen? Der Schlüsselfaktor zu jeder Form von Entwicklung und Kultur sind zunächst die Führungskräfte. Erst wenn sie die wichtigsten personalen Kompetenzen wie Reflexion, Neugier, Offenheit und Vernetzung selber leben, wird ein neues Führungsverständnis und somit eine neue Kultur in den Unternehmen die Grundlage für Transformationen jeder Art schaffen können.

Mitarbeiter können dann von diesen Führungskräften in ihrer individuellen Entwicklung rollenorientiert unterstützt werden - durch verstärkte Partizipation, eine entsprechende Verantwortungsübergabe sowie eine neue Fehlerkultur und Rahmenbedingungen für selbstorganisiertes Lernen. Zusätzliche Formate wie Zukunftswerkstätten, Open-Space für Mitarbeiterideen oder Trainingsangebote zum Aufbau von Selbststeuerungskompetenzen sind hier nur ein kleiner Auszug der Ideen aus dem großen Spektrum an möglichen Entwicklungsmaßnahmen. ■

Analogabschaltung: Wir schalten um auf Zukunft

Volldigitalisierung der Kabelnetze bringt Gigabit-Geschwindigkeit und zukünftige TV-Angebote in HD. Deshalb investiert Vodafone in das Netz der Zukunft.



Digitalfernsehen macht Ihr Wohnzimmer zum Heimkino

Ihre Vorteile der analogen Abschaltung

Highspeed-Internet mit blitzschnellen Downloads, rasiermesserscharfes HD-Fernsehen mit einer großen Sendervielfalt, Video on Demand, Telefonieren in glasklarer Qualität - das wünschen sich Mieter von ihrem Kabelanschluss. Um diese digitalen Vorteile umfassend genießen zu können, investiert Vodafone massiv in sein Kabel-Glasfasernetz und macht es so fit für die Zukunft. Mit der Gigabit-Offensive will Vodafone in den nächsten Jahren ein Drittel aller Deutschen mit Gigabit-Geschwindigkeiten versorgen.

Unser Tipp

Rechtzeitig prüfen, ob noch analog empfangen wird, und - falls erforderlich - entsprechende digitale Geräte bei Vodafone oder im Fachhandel besorgen. Kabelgeeignete digitale Receiver sind im Fachhandel günstig zu bekommen. Und wer sich bei der Einstellung der Empfangsgeräte helfen lassen möchte, nutzt den günstigen Einstellservice von Vodafone autorisierten Partnern. Noch mehr Informationen finden Sie in diesem Ratgeber zur Analogabschaltung: www.vodafone.de/hilfe-analoge-abschaltung

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Betastraße 6-8

85774 Unterföhring

Tel. 0800 505 45 88

kundeninfo.de@vodafone.com

www.vodafone.de/immobilienwirtschaft

Start-ups in der Immobilienbranche

Späte Zündung

In der Immobilienbranche hat es lang gedauert, bis sich Start-ups mit ihren Ideen für digitale Lösungen durchgesetzt haben. Inzwischen hat sich die Szene konsolidiert. Etablierte Unternehmen erkennen in den Jungunternehmern ernst zu nehmende Partner und suchen den Schulterschluss.



Kristina Pezei
freie Journalistin
Berlin

Die Startseite begrüßt mit einem Berlin-Panorama im Weitwinkel, angekündigt wird die „führende paneuropäische Konferenz zu Innovation und Digitalisierung in der Immobilienbranche“, als Bühne wirkt eine Szene-Location im Szenestadtteil Friedrichshain: Der Internetauftritt der

Tagung „Future: PropTech“ strotzt vor Selbstbewusstsein - und drückt damit das Gefühl einer gesamten Gemeinschaft in der Branche aus. Immobilien-Start-ups fühlen sich nach einem zögerlichen, im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen späten Beginn als gleichwertige

Nicht alle Start-ups legen einen Senkrechtstart hin - die eine oder andere Bruchlandung war auch dabei



Partner und Vordenker in Sachen Innovation und Digitalisierung.

Hinter dem Kongress steckt die Beteiligungsgesellschaft Blackprintpartners mit Alexander Ubach-Utermöhl als Co-Geschäftsführer, Mitgründer und Mitprägender des Begriffes „PropTech“. „Wir waren unsicher, ob sich der Name etablieren würde“, erinnert sich Ubach-Utermöhl an die Anfangszeit 2016. „Die traditionellen Branchenvertreter wussten nicht so richtig, was sich dahinter verbirgt und scheuten die Nähe zum unkonventionellen Nachwuchs.“ Dabei waren da längst dutzende digitale Geschäftsmodelle auf dem Markt - ausgelöst durch die im Vorjahr in Kraft getretenen Änderungen im Maklerrecht, die den Vermietungsmarkt für neue Geschäftsmodelle interessant machten. Ihre Zahl stieg zunächst rasch; zum einen galt es, zu den Entwicklungen in anderen Branchen wie etwa Finanzen aufzuschließen, zum anderen probierten sich viele technologieaffine Gründer ohne unmittelbaren Bezug zur Immobilienwirtschaft auf diesen Geschäftsfeldern aus.

Nach den Makler-Start-ups kamen die aus der Verwalterbranche

Auf manchen Senkrechtstart folgte eine Bruchlandung, doch einige aus der Anfangszeit haben sich gehalten und professionalisiert: McMakler etwa lässt sich öffentlich längst von PR-Firmen vertreten und profitiert darüber hinaus davon, dass Kommunikation auf allen (sozialen) Medienkanälen zu ihrem Kerngeschäft und Grundverständnis gehört. Andere Teilbereiche zogen nach; zuletzt schien etwa vor allem das Verwaltungsgeschäft besonders attraktiv für neue digitale Lö-

sungen von der Mieter-App bis zum integrierten Dienstleistungsportal. Mit der „German PropTech Initiative“ (GPTI) hat sich außerdem ein Branchenverband etabliert, eine Meetup-Gruppe lädt regelmäßig zu bundesweiten Austauschtreffen ein, mehrere Einzelinvestoren und Booster unterstützen Gründer bei den ersten Schritten mit Geld und Erfahrung.

Catella-Analyst Thomas Beyerle schätzt, dass 80% der Gründer nicht aus der Branche kommen, sondern von extern - etwa aus dem Konsumgüterbereich. „Sie entdecken die Immobilienbranche als relativ trägen Gegenstand.“ Folglich handele es sich bei vielen Dienstleistungen und Produkten um Ableitungen aus Themen der Digitalisierung

allgemein. „Die meisten schneiden sich ein Stück aus dem Wertschöpfungszyklus heraus.“

Die Zahl der PropTechs schwankt je nach Quelle; GPTI etwa rechnet mit etwas mehr als 400 immobilienwirtschaftsaffinen Start-ups im deutschsprachigen Raum. Auch die Zahl der Pleiten zu definieren ist schwierig - häufig lässt sich nur aus der statisch gewordenen Facebook-Seite und einem stagnierenden Twitter-Konto schließen, dass die Gründer nicht mehr aktiv sind.

IT-Struktur als Schlüssel

Nachhaltige Erfolge verbuchen vor allem Firmen, die sowohl technische Voraussetzungen als auch die Mentalität in der Branche kennen und z. B. ▶



Quelle: Kiwi

Zu den deutschen PropTechs gehört u. a. das Berliner Start-up Kiwi.Ki. Das Unternehmen hat sich auf schlüssellose Schließsysteme spezialisiert

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein - für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC



Quelle: Alexander Kirch/Shutterstock.com

Nach anfänglichem Zögern geht es mit der Digitalisierung nun auch in der Immobilienbranche mit großen Schritten voran

Datenschnittstellen überwinden – wie die mehrfach ausgezeichneten Türschließ-Lösungen von Kiwi.Ki oder die Aufzugssoftware Simplifa, die Verwalter, Mieter und Wartungsfirmen zusammenbringt. Letztere stehen beispielhaft für den Trend nach Vernetzung zwischen Nutzer- und Kundengruppen, mit dem Start-ups den Nerv der Zeit treffen wollen. Ein Kernpunkt für den Erfolg scheint dabei, die IT-Struktur offen für das Einklinken örtlicher Dienstleister und lokaler Besonderheiten zu halten. Das Schweizer Start-up Allthings bietet z.B. eine Art Modulkasten an, aus dem Unternehmen sich ihnen sinnvoll erscheinende Funktionen auswählen können. So begegnet es einer der großen Herausforderungen von Software-Anbietern – der Heterogenität der Immobilienbranche, in dem die Bandbreite vom lokal aufgestellten Familienunternehmen bis zum international tätigen Konzern reicht.

Marktbeobachter verweisen außerdem unisono auf die Entwicklung bei Blockchain, wenn es um sich abzeichnende Trends im PropTech-Bereich geht. Die dezentrale Datenstruktur könnte in der verästelten, vielschichtigen und mäßig transparenten Immobilienwirtschaft erstmals für echte strukturelle Veränderungen sorgen. Derzeit nämlich seien disruptive PropTech-Modelle noch weitgehend Fehlanzeige, sagt Catella-Analyst Beyerle. „Die meisten Start-ups sind Weiterentwicklungen des Bestehenden.“ Es entstünden ausschließlich Dinge, die keinem in der Branche weh tun.

Perspektivisch ähnliche Entwicklungen wie in anderen Branchen erwartet

Beyerle glaubt ohnehin, dass die Start-up-Entwicklung im immobilienwirtschaftlichen

PROPTech IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Auch mittelständische Wohnungsunternehmen arbeiten mittlerweile mit Start-ups zusammen, um digitalen Geschäftsmodellen Vorschub zu leisten. So hat die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit „hubitation“ einen Accelerator ins Leben gerufen und will damit gezielt Start-ups ansprechen, die sich auf die Belange der Unternehmensgruppe ausrichten. Gleichzeitig möchte das Unternehmen seine Erfahrung nutzen, um Start-ups auf den Weg zu helfen (siehe auch den Beitrag ab S. 92).

Die Hannoveraner meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH wiederum hat im Sommer erstmals in ihrer Unternehmensgeschichte ein Start-up gegründet. Als 100%ige Firmentochter richtet die smurli GmbH ihren Fokus auf Smart-Home-Anwendungen in den meravis-Wohnungsbeständen. Nach der Pilotphase soll die Anwendung perspektivisch auch anderen Branchenunternehmen offenstehen.

Bereich ähnlich wie bei den FinTechs verläuft: Die Banken beobachten die Szene, laden zu Workshops ein und kaufen Erfolgversprechendes auf. Dabei gewinnt der Marktkenner dem Trend auch positive Seiten ab: „Die PropTechs jagen die Traditionsunternehmen vor sich her“, sagt Beyerle. Ubach-Utermöhl bekräftigt, dass seine Beteiligungsgesellschaft und die Initiative GPTI vermehrt Anfragen von Verbänden erhielten, die bestimmte Strukturen und Entwicklungen verstehen wollten.

Dass auch explizit Wohnungsunternehmen die Scheu vor den Jungunternehmern abgelegt haben, bekräftigt Marcus Eilers von der Deutsche Wohnen SE: „Die Nachfrageseite ist aufgewacht“, bilanziert er auch vor dem Hintergrund seiner eigenen beruflichen Laufbahn: Er leitet den Bereich Unternehmensentwicklung und Strategie und beobachtet PropTech seit den Anfängen. Bei dem M-Dax-

Konzern hat er eine Digitalisierungsabteilung aufgebaut, die sowohl intern Themen definieren und vorantreiben soll als auch extern Bewegungen aufnehmen und Partner ausloten soll. Der Konzern beteiligt sich dabei bevorzugt an Start-ups, wie z.B. an dem Zugangssystem-Anbieter Kiwi.Ki. „Damit minimieren wir das Risiko einer Pleite des Partners“, erklärt Eilers. Darüber hinaus gebe es Überlegungen, bestimmte Technologien selbst zu entwickeln. Acceleratoren-Programme, die etwa Immobilienscout24 zwischenzeitlich angeboten hatte, sind für die Deutsche Wohnen derzeit indes keine Option.

Der Mitbewerber Vonovia SE knüpft als strategischer Partner des „Blackprint-Booster“ (hinter dem die gleichnamige Beteiligungsgesellschaft steckt) unterschiedliche Bande zu PropTechs vom Dienstleistungsvertrag bis hin zu Unternehmensbeteiligungen. Teils würden gemeinsam eigene

oder bestehende Lösungen weiterentwickelt, erklärt eine Sprecherin. Seit ersten Impulsen 2012 hätten sich Kooperationen im gegenseitigen Interesse ausgebaut; Vonovia habe Dienstleister für seine Herausforderungen gesucht, die PropTechs einen Zugang zum Markt.

Start-ups verbünden sich

Auch Partnerschaften untereinander gewinnen in der PropTech-Szene an Bedeutung, z. B. zwischen reinen Softwareanbietern und Dienstleistungsunternehmen. Verbände wie GPTI fördern solche Strategien - und könnten den PropTechs auch mit Blick auf eine finanzielle Basis eine stärkere Stimme verleihen. Noch sei die Zahlungsbereitschaft für digitale Leistungen in der tradierten Branche nämlich eher gering, sagt Ubach-Utermöhl. „Der Leidensdruck fehlt.“

Die im internationalen Vergleich in Deutschland unterdurchschnittlich ausgeprägte Geldgeberlandschaft setzt die Start-ups zusätzlich unter Druck. Experten wie Beyerle sehen so manche Geschäftsidee spätestens in der zweiten Finanzierungsrunde vor dem Aus. Auch Eilers von der Deutschen Wohnen bewertet diese

WAS IST PROPTech?

PropTech steht für Property Technology. Es bezeichnet eine junge Branche, die Immobiliendienstleistungen im Zuge der Digitalisierung mit technischen Lösungen verknüpft. Das passiert sowohl im B2B- als auch im B2C-Bereich. Im Vordergrund steht dabei der Anspruch, bestehende Prozesse effizienter zu gestalten, um so bspw. Kosteneinsparungen zu erzielen.

Unternehmensphase als die eigentlich kritische für Jungunternehmen. Kiwi.Ki-Mitgründerin Claudia Nagel hat derweil vor dem Hintergrund ihres eigenen Erfolgs einen Venture-Capital-Fonds aufgelegt, mit dem sie Start-ups fördern will - und zwar nicht solche im frühen Stadium, sondern die, die schon ein paar Jahre Erfahrung gesammelt haben und vor der Verankerung im Markt stehen. In einem Interview fordert Nagel dabei mehr finanzielle Offenheit in der tradierten Immobilienbranche und warnt davor, ins Hinter-

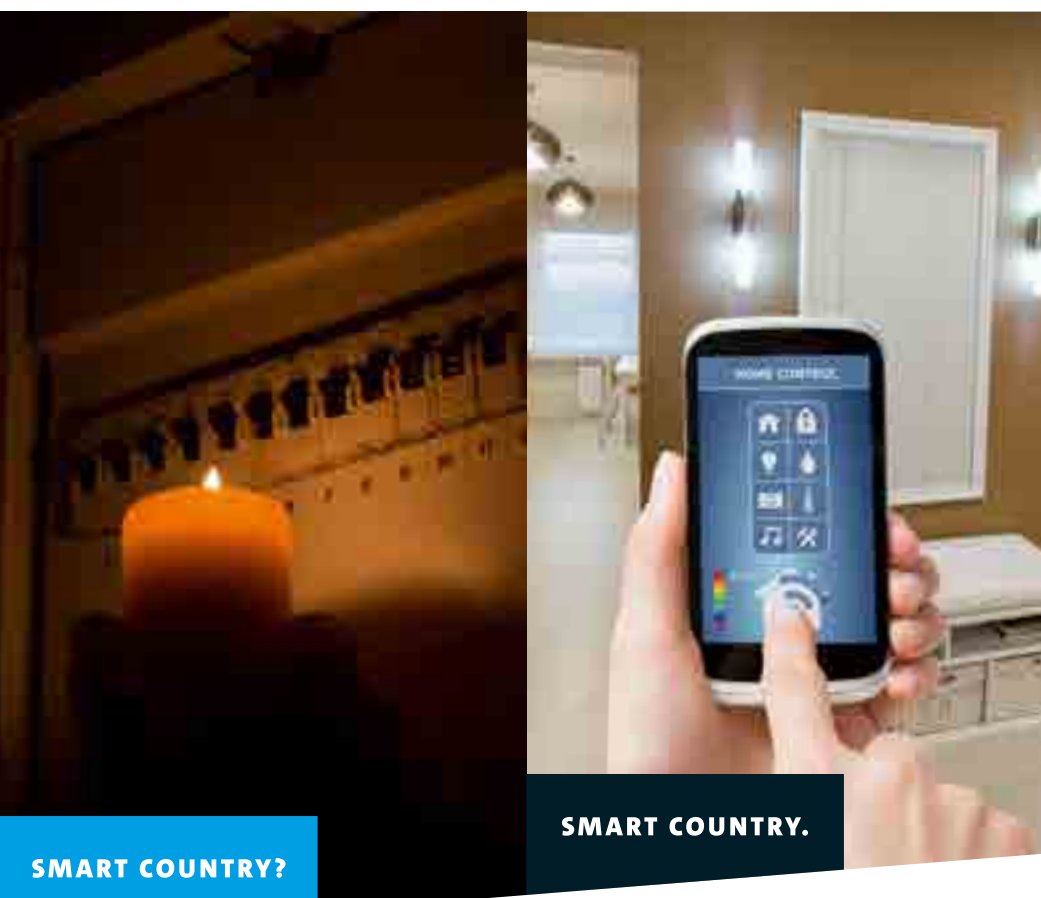


Auf der „Future: PropTech“ treffen Immobilien-Entscheider, PropTech-Gründer und Investoren aufeinander

treffen zu geraten. Viele Start-ups entwickelten Lösungen, die sich leicht auf andere Wirtschaftszweige übertragen ließen, erklärt sie: Wenn die Gründer in anderen Branchen bessere Bedingungen, mehr Kapital und Unterstützung fänden, würden sie sich eben dorthin orientieren. ■



Weitere Informationen:
www.gpti.de



SMART COUNTRY?

SMART COUNTRY.

Digitize Public Services!

Smart Country Convention

Congress / Workshops / Expo
CityCube Berlin
20. – 22.11.2018

www.smartcountry.berlin

smart country

convention

Veranstalter

bitkom

Messe Berlin

Schirmherrschaft

Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Partnerland



Innovationsmanagement: Zukunftsfähigkeit von Unternehmen

Digitalisierung Bottom-up

Change Management der anderen Art: Bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt sitzen im Rahmen der „Digitalisierungsstrategie 2025“ Mitarbeiter, Berater und Start-ups an einem Tisch. Unkonventioneller Gedankenaustausch und gegenseitige Inspiration sind so vorprogrammiert. Fairness und Respekt bilden eine solide Basis. Die eigens initiierte Plattform hubitation übernimmt dabei die Funktion eines Start-up-Accelerators. Passende Ideen werden später gemeinsam umgesetzt.



Heike D. Schmitt
hd...s Agentur für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
Wiesbaden

„Wir wollen uns auf eine Reise begeben, wissen aber noch nicht, wohin es geht und was wir dafür im Detail benötigen: Welche Ausrüstung, wie viel Proviant, welche Begleiter? Durch unsere Digitalisierungsstrategie wollen wir eine klare Vorstellung von unserem Reiseziel erlangen, sodass wir die Strecke bestimmen und das notwendige Equipment einpacken können.“ Mit dieser Metapher eröffnete Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (UGNHWS), im Januar 2018 den ersten unternehmensinternen Workshop zur Digitalisierungsstrategie 2025, angesiedelt unter dem Dach des neuen „Kompetenzcenters Unternehmensentwicklung“. Desse Kernaufgabe: Innovationsmanagement in all seinen Facetten, um die Zukunftsfähigkeit aller Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe nachhaltig zu sichern. Außerhalb des Tagesgeschäfts fungiert das Kompetenzteam um Dr. Sven Groth als Impuls- und Ratgeber. Es identifiziert und analysiert aktuelle wirtschaftliche Themen, die für

Der Leitende Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Dr. Thomas Hain (r.) und Christoph Baier vom Start-up Ambivation am 4. Mai 2018 in Frankfurt/Main: Die hubitation-Initiative soll über konkrete Anwendungen hinausgehende Impulse für die Zukunftsfähigkeit der Unternehmensgruppe liefern

das Wohnungs- und Stadtentwicklungsunternehmen von Relevanz sind oder in naher Zukunft sein könnten. Bei positiver Bewertung werden diese dann konkret als Projekt angelegt und unter interner wie auch externer Beteiligung umgesetzt.

Interne Kampagne begleitet Change Management

Dabei kommt der schrittweisen Implementierung im Konzern eine besonders große Rolle zu. „Ähnlich wie bei der Einführung unserer Nachhaltigkeitsstrategie liegt unser Fokus erneut auf den Mitarbeitern, die unterschiedliche Einstellungen – und teils auch Vorbehalte bis Ablehnung – zum vielfältigen Thema Digitalisierung mitbringen. Sie sind jedoch in Zukunft wesentliche Garanten für das Gelingen“, erläutert Dr. Hain. Deshalb erfordert die Digitalisierungsstrategie 2025 ei-

nen umfangreichen betrieblichen Veränderungsprozess. Frühzeitig und gezielt muss intern eine aufklärende und zugleich partizipativ angelegte Kommunikation über viele Kanäle einsetzen, um Ängsten oder gar Ressentiments gleich von Anfang an zu begegnen. Zu einer solchen Kampagne gehören u. a.: Veranstaltungen, Intranet, Mitarbeiter-Magazine, Filme. Wie genau die internen Maßnahmen aussehen könnten, wird derzeit vom zuständigen Kompetenzcenter entwickelt. Schließlich sollen die derzeit 730 Angestellten aus allen Sparten der Unternehmensgruppe animiert werden, sich zu engagieren und aktiv Ideen und Erfahrungen aus ihrem Umfeld einzubringen. Dabei sind auch Tandems wichtig – aus jungen und älteren Mitarbeitern sowie aus solchen, die schon lange im Unternehmen tätig und denen, die erst neu dazugestoßen sind.



Quelle: UGNHWS,
Foto: Marc Strothfeldt



Quelle: UGNHWS, Foto: Sabine Antonius

Den Blick von innen nach außen richten

In der Vergangenheit richtete sich der Blick im Unternehmen beim Thema IT-gestützte Anwendungen vor allem auf die Optimierung und Modellierung interner Arbeitsprozesse. „Dies wird auch weiterhin ein wichtiger Bestandteil unserer Digitalisierungsstrategie sein“, so Dr. Hains Geschäftsführungskollege Dr. Constantin Westphal, u. a. zuständig für die Immobilienbewirtschaftung. „Ergänzend halten wir jedoch Ausschau nach potenzialträchtigen digitalen Services der Zukunft. Solche innovativen technischen Möglichkeiten möchten wir nutzen, um neue gewinnbringende Geschäftsfelder für den Konzern zu erschließen. Wir bedienen zudem neue Zielgruppen und eröffnen Märkte, indem wir ein digitales Portfolio entwickeln.“

Insbesondere im Bereich der Immobilienbewirtschaftung mit ihren vielfältigen Anforderungen im Kundenkontakt bieten sich interessante Ansätze für IT-gestützte Kommunikations- und Serviceleistungen. Dr. Westphal: „Es kommt uns sehr entgegen, dass der wachsende Bedarf in der Immobilien- und Wohnungsbranche bereits eine ►



Quelle: UGNHWS, Foto: Sabine Antonius



Am 28. August 2018 beschäftigten sich 70 Teilnehmer mit „Wohnformen der Zukunft“: Veranstalter des Abends aus der Reihe „pizza, pints & politics“ waren die Zukunftsinstitut Workshop GmbH, das Social Impact Lab Frankfurt der KfW und der auf fünf Jahre angelegte Start-up-Accelerator habitation

Wir fördern das Gute in NRW.

Wolfgang Overath zu seiner
Geschichte als Investor.
Jetzt Video anschauen!
www.nrwbank.de/overath



Wolfgang Overath, verantwortungsvoller Investor, nutzt die Wohnraumförderung der NRW.BANK.

Machen Sie es wie Fußballweltmeister Wolfgang Overath und investieren Sie in sozialen Wohnraum. Attraktiv für Investoren dank langer Laufzeiten und hoher Tilgungsnachlässe. Und ein gutes Engagement für die Menschen in unserer Region. So bauen und wohnen wir in Nordrhein-Westfalen: modern, flexibel und rentabel.

Erfahren Sie mehr unter:

www.nrwbank.de/wohnen



Gewinner und Jurymitglieder des hubitation-Contests im Deutschen Architekturmuseum Frankfurt/Main

Quelle: UGNHWS, Foto: Marc Strohfeldt

Reihe von smarten IT-Produkten und -Services hervorgebracht hat. Wir sehen uns derzeit auf dem Markt um, welche Lösungen für uns interessant sein könnten.“ Anbieter seien meist branchenfremde Entwickler und Start-ups, die mit einem frischen Blick auf traditionelle Prozesse schauen. Etablierte Unternehmen dürften hier nicht den Anschluss verpassen. In ersten Pilotprojekten mit Partnern wie barzahlen.de, allthings.de oder Kiwi.Ki sammelte das Wohnungsunternehmen Erfahrungen mit neuartigen Anwendungen. Damit könne das Kerngeschäft in Zukunft sinnvoll ausgebaut werden. Im Idealfall ließen sich so aus ergänzenden Dienstleistungen neue Geschäftsfelder aufbauen oder zusätzlicher Umsatz generieren, betont Westphal.

Frische Ideen zur Marktreife führen - eine Win-win-Situation

Laut einer Umfrage des Handelsblatts erzielen bereits 38% der mittelständischen Unternehmen in Deutschland eine digitale Dividende - d. h., die erzielten Vorteile übersteigen die Kosten für die bisher umgesetzten Digitalisierungsprojekte. „Das ist ein Grund mehr, sich aktiv in diesem Markt zu bewegen, um die richtungsweisenden Trends frühzeitig zu erkennen und daran zu partizipieren“, schildert Kompetenzzentrumleiter Dr. Groth die Beweggründe.

Nicht zuletzt unter diesem Gesichtspunkt schau man mit großem Interesse auf die zahlreichen Teilnehmer eines Contests, ausgelobt von hubitation, dem Accelerator für Start-ups, den die Unternehmensgruppe 2018 als eigene Marke initiierte (siehe Kasten). Mit ihrer jahrzehntelangen Erfahrung wollen die Experten der Unternehmensgruppe

vielversprechende Ideen rund um die Wohnungswirtschaft fördern und als fairer Seniorpartner auf dem Weg zur Marktreife begleiten. „Dabei lassen wir uns gerne von großen Vorbildern leiten“, erläutert Dr. Hain und hält es mit Mahatma Gandhi: „Wenn du etwas zwei Jahre lang gemacht hast, betrachte es sorgfältig. Wenn du etwas fünf Jahre lang gemacht hast, betrachte es misstrauisch. Wenn du etwas zehn Jahre lang gemacht hast, mache es anders!“

Neben gezielten Besuchen des hubitation-Teams von Start-up-Messen und -Events fanden auch mehrere sog. Lunch Dates von Start-up-Verantwortlichen mit den drei Geschäftsführern der Unternehmensgruppe statt. Ein großes, auch internationales Echo aus der Start-up-Szene erfuhr der vom hubitation-Team gelaunchte Contest rund ums Wohnen der Zukunft. Im Rahmen einer Start-up-Week in Frankfurt/Main verfeinerten die sieben ausgewählten Gründer ihre Geschäftsideen im Austausch mit Sparringspartnern aus der betrieblichen Praxis der Unternehmensgruppe. Klaus Straub, der für hubitation verantwortliche Leiter IT der Unternehmensgruppe: „Die im Deutschen Architekturmuseum von unserer Fachjury ausgewählten besten Start-up-Konzepte dürfen auf der Expo Real an unserem Messestand ihre Produkt- und Dienstleistungsideen präsentieren, die im Anschluss nach Möglichkeit gemeinsam umgesetzt werden.“

Mit dabei am Stand sind 2018 gleich zwei Start-ups: Das Berliner Start-up Fresh Energy (www.getfresh.energy.de), das eine App entwickelt hat, die den Stromverbrauch aller Geräte im Haushalt darstellt. Ebenfalls siegreich war das Start-up Smartivate (www.smartivate.de) mit einem „Smart-Home-

HUBITATION



Quelle: UGNHWS

Gesucht werden Neudenker, Ideenfinder, Start-ups

hubitation versteht sich als Start-up-Accelerator für Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft. Mit Präsenz im Web und in sozialen Medien werden Gründungsinteressierte angesprochen, die innovative Geschäftsideen rund um das Wohnen entwickelt haben und auf das fachliche Feedback erfahrener Experten zurückgreifen möchten. Der Begriff „hubitation“ ist eine Verschmelzung der beiden englischen Wörter „hub“ (Drehpunkt, Angelpunkt) und „habitation“ (Wohnung). Die Plattform hubitation wird von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt als eigenständige Marke geführt und mit 30.000 € pro Jahr ausgestattet.

Weitere Informationen:
www.hubitation.de und
www.naheimst.de

Konfigurator“ für maßgeschneiderte Lösungen, passend zu Budget und Wohnverhältnissen.

Warum externe Unterstützung?

Ein Konzern - und hier unterscheidet sich die Unternehmensgruppe nicht von anderen großen Institutionen - hat systemimmanent eine eher gering ausgeprägte Innovationskraft. „Einem Incubator - dem klassischen Brutkasten für Inhouse-Ideen - haben wir deshalb geringere Chancen eingeräumt“, so Hain. Hingegen sieht er hubitation als Brückenbauer: „Unser Accelerator - als eine Art Beschleuniger - versucht zunächst Impulse aus dem kreativen, innovativen und derzeit stark wachsenden Start-up-Ökosystem für das Unternehmen zu generieren und dann in der Praxis zu nutzen.“

Mit diesen Bestrebungen ist der Konzern kein Einzelfall, denn es gibt zurzeit zahlreiche derartige Brücken in der Wirtschaft, die ähnliche Ziele verfolgen und traditionellen Unternehmen einen innovativen Anstrich verpassen. Doch nur um einen neuen, innovativen Anstrich geht es der Unternehmensgruppe nicht. Sie will vielmehr jungen Unternehmen helfen und gleichzeitig Sorge tragen, dass - so eine der Bedingungen der Un-



Klaus Straub, Leiter IT der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, beim „Webmontag“ in der Frankfurter Brotfabrik im Mai 2018.

ternehmensgruppe - die Start-up-Partner, ihre Produkte und Dienstleistungen die Werte und Ziele der Unternehmensgruppe auch verwirklichen, transportieren und umsetzen. Dr. Simone Planinsek ist bei hubitation Head of Innovation und betont: „Das erfordert natürlich ein intensives Briefing potenzieller Start-up-Partner, erhöht



Eine Kampagne auf Facebook, Twitter und Instagram macht auf den Start-up-Accelerator aufmerksam, gibt Tipps, berichtet über Veranstaltungen und Möglichkeiten für innovative Ideen

allerdings auch die Passgenauigkeit der von außen gegebenen Impulse zu den Geschäftsfeldern der Unternehmensgruppe. Dass wir uns dieser Angelegenheit persönlich annehmen - und nicht etwa andere Akteure in diesem agilen Markt damit beauftragen - kommt im Übrigen in der Start-up-Community sehr gut an! ■

Anzeige

Kabel war gestern - Astra Satellit und die Zukunft der Medienversorgung

Astra holt mit SAT-TV für Sie die TV-Programme vom Himmel. Bestens gerüstet für aktuelle TV-Technologien wie HD-TV und Ultra HD, aber auch bereit für die TV-Trends der Zukunft wie Virtual Reality TV und 8k.

Kabelgebundene Übertragungswege geraten derzeit näher und näher an ihre Belastungsgrenze. Immer schnellere Onlineverbindungen, die stark steigende Zahl abgerufener Videos mit ihren großen Datenvolumina und der aktuell rasant beschleunigte Trend zu vernetzten Dingen im Internet of Things bringen selbst Breitbandnetze an ihr Limit.

Der Ausweg aus diesem Dilemma: optische SAT-ZF-Anlagen, die aktuelle Satellitentechnologie, mit einer hochleistungsfähigen Glasfaserverkabelung im Hausnetz nahtlos integrieren. Denn die digitale Medienversorgung über Satellit ist nicht nur hochverfügbar, sondern auch kostengünstig. Zudem kommt den Hausbewohnern zugute, dass sie von der Zukunftssicherheit



einer solchen Lösung und seit jeher auch von der größten Sendervielfalt profitieren. Selbstverständlich in bestmöglicher Qualität und realisiert mit geringem Aufwand und überschaubaren Kosten: Schon eine Antenne erlaubt die Versorgung von über 1.000 Wohneinheiten in verschiedenen Häusern über große Entfernungen - ohne Signal- und Qualitätsverlust. Sie möchten umsteigen? Mehr Infos finden Sie unter wovi.astra.de.

Astra Deutschland GmbH

Beta-Straße 1-10

85774 Unterföhring

Tel. +49 89 1896-2100

E-Mail: amg@ses.com

Web: www.astra.de

70
JAHRE DW

ASTRA

Innovationsmanagement

Innovationen als Wachstumsturbo

Mit kreativen Angeboten und neuen Services macht sich die LEG Immobilien AG fit für die Wohnungswirtschaft 4.0. In Zukunft will das Unternehmen auch Kundenwünsche jenseits der Mieterwelt erfüllen. Der Weg ist das Ziel: vom Wohnungsverwalter zum Alltagsmanager.

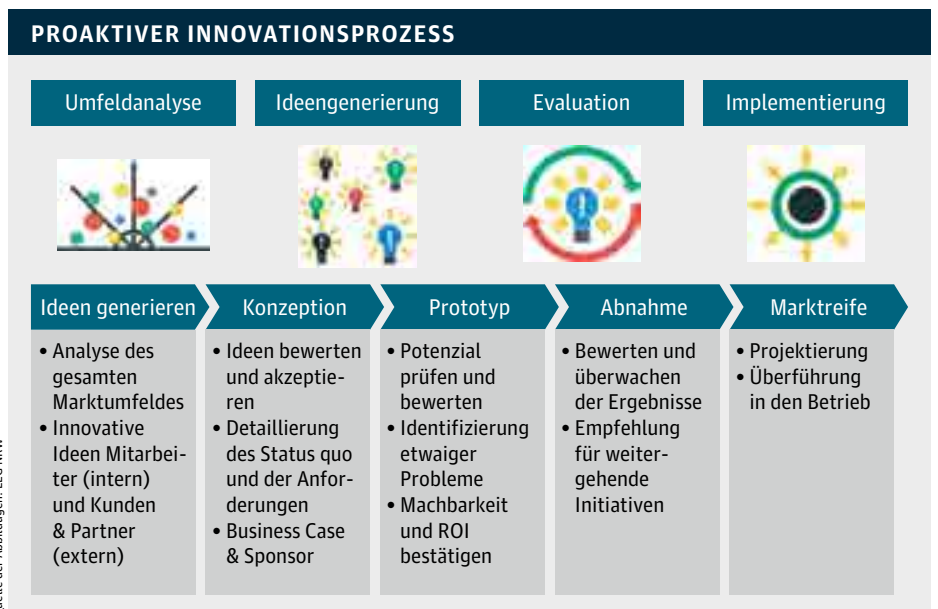


Judith-Maria Gillies
Pressesprecherin
LEG Immobilien AG
Düsseldorf

Unfreiwillig eine kalte Dusche am Morgen... Dieser Gedanke lässt Mieter und Vermieter gleichermaßen erschauern. Dennoch zählen sporadische Warmwasserausfälle zu den Klassikern der Reparaturstatistik. Doch damit will die LEG nicht länger leben - und tüftelt an Lösungen. Mit Erfolg. Als sich in Hattingen ein Defekt der Warmwasserversorgung abzeichnete, spürten die 30 Mietparteien der Liegenschaft überhaupt nichts davon. Der Grund: „Global Connect“, ein zigarettenschachtelgroßer Sensor an der Heizanlage. Beim Druckabfall im Kessel meldete er per Funk direkt in die Zentrale ein Signal, sodass ein Monteur den Defekt beheben konnte, ohne dass die Mieter irgendwelche Einschränkungen spürten.

Dieser Sensor ist Teil der LEG-Innovationsoffensive. Mit zahlreichen neuen Angeboten in den Bereichen Gebäudeintelligenz und Serviceoptimierung will der Konzern seinen Anspruch als ein Trendsetter der Branche weiter ausbauen. „Innovationen sind für uns kein Selbstzweck, sondern der Schlüssel für die Erfüllung heutiger und künftiger Kundenwünsche und damit ein wesentlicher Treiber unseres Wachstums“, sagt Holger Hentschel, Chief Operating Officer (COO) des Unternehmens. Die bislang gewohnte Geschäftswelt, in der Vermieter allein für die Bereitstellung der Wohnungen zuständig sind, befindet sich im Wandel, so Hentschel. So weist die Digitalisierung den Weg in eine Welt der Wohnungswirtschaft 4.0. Eine Welt, die von Umbrüchen gezeichnet sein werde, aber auch von ungekannten Chancen. „Vieles darin ist sicher-

Quelle der Abbildungen: LEG NRW



lich noch Zukunftsmusik, aber diese Zukunftsmusik wollen wir als Treiber der Entwicklungen schon heute mitkomponieren.“ Ziel der LEG sei es, sich vom Wohnungsverwalter zum Alltagsmanager zu entwickeln.

Was alles schon passiert ist

Diesem Ziel ist das drittgrößte Wohnungsunternehmen Deutschlands in den vergangenen Jahren schon ein großes Stück nähergekommen:

- Mit Doozer, einer Plattform für Auswahl, Beauftragung und Abwicklung von Handwerksleistungen, die die Neuvermietung vielfach beschleunigt.
- Mit dem Einsatz künstlicher Intelligenz, der die Mitarbeiter in der Kundenberatung unterstützt.
- Mit der Tochterfirma WohnServicePlus, die Mietern zusammen mit Unitymedia Sonderkonditionen beim TV-Empfang gewährt.

- Mit der Gesellschaft EnergieservicePlus, die zusammen mit RWE-Tochter Innogy Kunden mit Strom versorgt oder
- mit digitalen Kommunikationskanälen wie dem LEG-Mieterportal, der LEG-App oder Messenger-Diensten wie WhatsApp, mit denen Besichtigungstermine vereinbart, eigene Mietkontodaten eingesehen oder Schäden gemeldet werden können.

Doch damit nicht genug. Die LEG will ihr Service-Portfolio weiter ausbauen. Zurzeit stehen Kooperationsverhandlungen mit Partnern aus den Bereichen Vitalität, Pflege und Sicherheit an. Rund ein Dutzend weiterer Ideen steckt in der Innovations-Pipeline, darunter automatische Heizungs-, Wasserleckagemeldungen, ein Smart-Metering-Service, digitale Mietverträge sowie ein Paketannahmeservice für Mieter. Einige Innovationen, darunter verschiedene Funksensoren, werden

bereits als Pilotprojekte erprobt, andere befinden sich noch in der Entwicklungsphase. Hierzu gehört auch eine handygroße Box, die Mieter auf Knopfdruck mit denkbaren neuen Diensten der LEG verbindet. Dazu könnten Pflege-, Finanzierungs- oder Lieferservices zählen.

Organisation des Geschäftsbereiches

Um all diese Innovationsideen professionell zu bewerten und zu managen, hat die LEG 2017 den Geschäftsbereich Innovationsmanagement gegründet – einen hausinternen Thinktank, der neben einem Trendradar und dem Networking mit Start-ups vielfältige Geschäftsideen bewertet, Pilotprojekte steuert und aus den besten Ideen erfolgreiche Geschäftsmodelle entwickelt. „Oberste Prämisse ist, dass Innovationen perspektivisch Geld einbringen müssen. Reine Techie-Spielereien haben keine Chance, weiterverfolgt zu werden“, erklärt Bereichsleiter Harald Kemmann.

Aktuell arbeitet Kemmann mit seinem Team an einem Ideenmanagement-Portal im Intranet, auf dem die rund 1.100 LEG-Kollegen bei allen Geschäftsideen ihren Input liefern können – direkt und ungefiltert. Hentschel nennt das „eine Sharing-Plattform, die quasi alle Mitarbeiter zu Innovationsmanagern macht“.

In der Tat: Teilhabe wird im Innovationsmanagement des Wohnungskonzerns großgeschrieben. Um die Kundenbedürfnisse am besten zu treffen, sind Inspirationen aus allen Richtungen gefragt – sowohl Bottom-up als auch Top-down. Wichtig ist auch, den Betriebsrat von Anfang an einzuweihen und ihn stets mit Updates zu versorgen.

„Alle Vorschläge durchlaufen unsere interne ‚Höhle der Löwen‘, in der interdisziplinäre Teams die Projekte bewerten“, erklärt Hentschel. „Maßstab ist stets, ob Mieterzufriedenheit und Kundentreue damit weiter zu steigern sind.“

Auftakt für das Innovationsmanagement

Der Start war ursprünglich ein Zukunftsworkshop, bei dem kreative Köpfe aller Bereiche und Hierarchien des Unternehmens gemeinsam neue Geschäftsideen austüftelten. Bis heute lebt der interdisziplinäre Ansatz fort. Organisatorisch umfasst das Innovationsquadrat der LEG die Bereiche Operations, IT, Innovationsmanagement und Prozessmanagement.

Im Mittelpunkt stehen stets die Bedürfnisse der Kunden. Operations gibt Kundenanforderungen aus dem Tagesgeschäft weiter, die IT zeigt neue Möglichkeiten durch Technologie und Digitalisierung auf, das Innovationsmanagement steuert Inspirationen und Neuentwicklungen bei, und das Prozessmanagement beurteilt dann die Nutzung der neuen Technologien in den Geschäftsprozessen. Gemeinsam geht es darum, mit kreativen Modellen, Services und Mehrwertanwendungen die Zukunft der Immobiliengruppe weiter voranzutreiben.

Gerade das Tempo der Digitalisierung erfordert viel Fingerspitzengefühl. „Hier haben unsere Mitarbeiter naturgemäß unterschiedliche Absprunghöhen“, sagt IT-Bereichsleiter Rolf Hammesfahr. Und Hentschel ergänzt: „Unser Ziel ist es, alle Kollegen dort abzuholen, wo sie stehen.“ Schließlich gehe es gleichermaßen darum, Ängste

zu zerstreuen und Chancen sichtbar zu machen. Daher hält das Düsseldorfer Unternehmen seine Beschäftigten regelmäßig über Neuigkeiten auf dem Laufenden. In einem Führungskräfteworkshop im Sommer dieses Jahres etwa konnten die Manager sich u. a. in Virtual-Reality-Räumen bewegen, eine Sprachsteuerung wie z. B. Amazons Sprachassistentin „Alexa“ ausprobieren und Drohnen fernsteuern.

Bedeutung für das Management

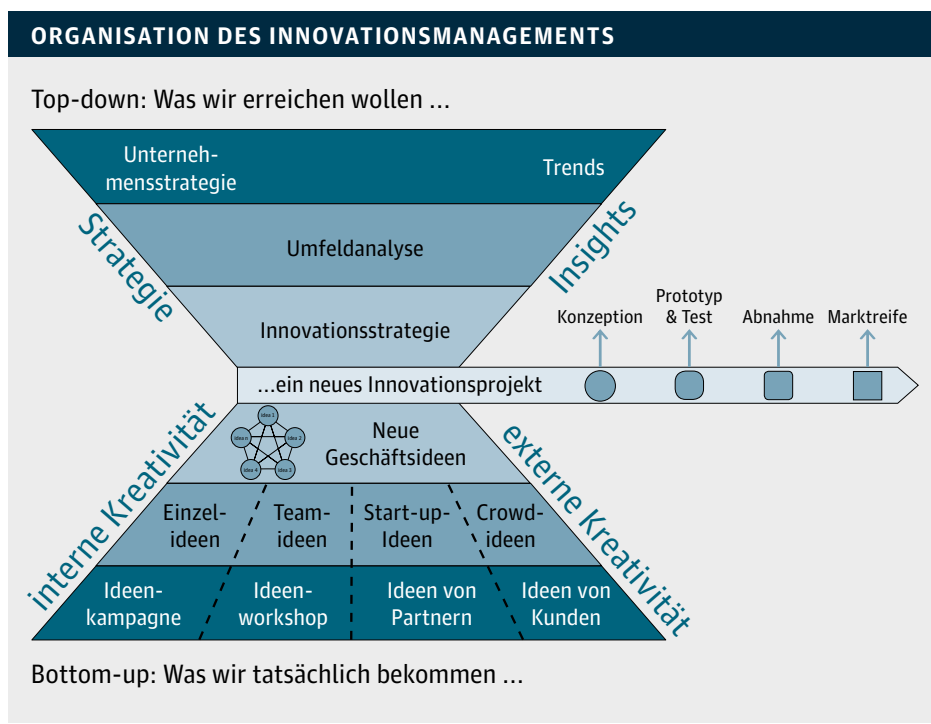
Innovationsmanagement bei der LEG soll zum Anfassen sein – und zum Begreifen. „Um wirklich alle Mitarbeiter mitzunehmen, setzen wir auf eine neue Denke“, erklärt Hentschel. „Diese Denke ist geprägt vom Mut, alte Zöpfe abzuschneiden, und von der Offenheit, neue Lösungen auszuprobieren – und sie bei Bedarf auch wieder zu verwerfen.“ Mit neuen Wegen und Change Management kennt die LEG sich aus. Jahrzehntelang als Landesentwicklungsgesellschaft geführt, wurde sie vor zehn Jahren privatisiert, restrukturiert und refinanziert, um sie langfristig stabil aufzustellen. Vor fünf Jahren folgte der Börsengang. Der Aktienkurs des MDax-Wertes hat sich in der Zwischenzeit von 40 auf bis zu über 100 € mehr als verdoppelt.

Geprägt ist das Wohnungsunternehmen durch stetiges Wachstum – erstens durch Zukäufe und zweitens durch wertsteigernde Bewirtschaftung. Mit den Innovationen kommt jetzt eine dritte Säule hinzu. Von diesem Wachstum profitieren letztlich Mieter, Mitarbeiter sowie die Wirtschaft in ganzen Landstrichen – durch den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen bei der LEG und bei Handwerkern, durch Wertschöpfung in der Region sowie durch die Steigerung von Wohnkomfort und Lebensqualität in Städten und Gemeinden.

Wie geht es weiter?

Mit dem Innovationsmanagement blickt das Unternehmen über den eigenen Tellerrand hinaus. Erprobte Innovationen sollen nicht nur selbst genutzt werden, sondern im Idealfall auch vermarktet werden. So könnte der Funksensor „Heizungsausfallmelder“ beispielsweise später auch in LEG-fremden Quartieren Warmwasserausfällen vorbeugen oder der „Wasserleckagemelder“ bei Verkauf an Versicherungskonzerne überall Wasserschäden rechtzeitig melden.

„So wird das Innovationsmanagement zu einem Win-win-win-Modell“, erläutert Hentschel. Von den Innovationen aus Düsseldorf würde dann nämlich nicht nur die LEG selbst profitieren, sondern zusätzlich weitere Unternehmen und viele andere Kunden – weit über die Wohnungswirtschaft hinaus.



Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Warnung vor unseriösen Anbietern – Kapitalanlagegenossenschaften breiten sich aus

In den letzten Monaten und Jahren haben sich Kapitalsammelstellen in der Rechtsform der Genossenschaft gegründet und treten u. a. auch als Wohnungsgenossenschaften am Markt auf. Sie machen sich den guten Ruf der Wohnungsgenossenschaften – die sich für bezahlbaren Wohnraum engagieren – zunutze und versprechen unrealistische Renditen, ohne dem Förderzweck – ausreichend Wohnraum zu bieten – nachzukommen. Der GdW hat deshalb spezielle Hinweise für potenzielle Anleger auf seiner Homepage eingestellt.



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

Bereits seit einigen Jahren gründen sich in Deutschland in der Rechtsform der Genossenschaften (noch wenige) Vehikel des grauen Kapitalmarkts, die auch als Wohnungs- oder Baugenossenschaften firmieren und auftreten. Diese Wohnungsgenossenschaften werben Mitglieder i. d. R. über einen strukturierten Direktvertrieb ein und versprechen – gemessen an der aktuellen Zinssituation – erstaunliche Renditen. Zum Teil bedienen sie sich dazu auch des durch die Genossenschaftsreform 2006 geschaffenen neuen Begriffs der „investierenden Mitglieder“. Dabei handelt es sich um Mitglieder, die ausschließlich den Geschäftsbetrieb finanziell unterstützen und das eigentliche genossenschaftliche Förderangebot nicht wahrnehmen wollen oder können.

Häufig steht hinter diesen Genossenschaften ein Geflecht von verschiedenen Firmen, die mit der Genossenschaft entweder vertraglich oder über Personenidentität der Organe verbunden sind und die Leistungen für die Genossenschaft erbringen. Die Renditeversprechen resultieren auch aus staatlicher Förderung in Form von Wohnungsbauprämien und/oder vermögenswirksamen Leistungen. Da diese staatlichen Förderinstrumente i. d. R. an relativ geringe Einkommensgrenzen gebunden sind,

ist klar, dass die gewonnenen Mitglieder eher im unteren Einkommenssegment anzutreffen sind. Die Einzahlung der Geschäftsanteile erfolgt häufig über Ratenzahlungsvereinbarungen. Die Gefahr eines Verlustes der Geschäftsanteile für die Mitglieder ist sehr groß. Zwei dieser Genossenschaften haben bereits Insolvenz angemeldet.

Woran sind Kapitalanlagegenossenschaften zu erkennen?

Merkmale dieser Vehikel sind:

- aktive Bewerbung der Beteiligung an einer Wohnungsgenossenschaft, z. T. durch Vermittler, mit dem Versprechen hoher Renditen und der Förderung in Form von vermögenswirksamen Leistungen und/oder Wohnungsbauprämien – die Nutzung einer Genossenschaftswohnung steht nicht im Vordergrund,
- aktiver Vertrieb von Genossenschaftsanteilen per Telefon,
- offene und verdeckte Provisionszahlungen an den/oder die Vertriebspartner,
- Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (z. B. Vermittlungsbüros zum Anwerben neuer Anleger), an denen z. T. Organmitglieder der Genossenschaft beteiligt sind,
- Beschneidung der Mitgliederrechte, d. h. Aufnahme von investierenden Mitgliedern ohne Stimmrecht,
- häufige Wechsel der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder,
- enge verwandtschaftliche Verknüpfungen zwischen Mitgliedern des Vorstands und des

Aufsichtsrats, teils Personenidentität der Organmitglieder über verschiedene solcher Genossenschaften hinweg,

- nicht satzungskonforme Besetzung des Aufsichtsrats (ständige Unterbesetzung),
- Ausschluss der Haftungsbegrenzung auf eingezahlte Geschäftsguthaben in der Satzung (sog. Nachschusspflicht).

Im Gegensatz zu traditionellen Wohnungsgenossenschaften ergeben sich darüber hinaus weitere spezifische Merkmale:

- Im Verhältnis zu den eingeworbenen Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital der Genossenschaft) besteht nur ein geringfügiges Immobilienvermögen auf der Aktivseite der Bilanz.
- Im Vergleich zur Mitgliederzahl gibt es nur eine geringfügige Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft, häufig ist das Nichtmitgliedergeschäft überwiegend.
- beim Immobilienvermögen handelt es sich nicht nur um Wohnungen, sondern auch um Gewerbeimmobilien, wie z. B. Hotels; z. T. handelt es sich aber auch nur um Anteile an Immobilienfonds.

Wie hat der Gesetzgeber reagiert?

Ausgangspunkt für die Frage, ob es sich bei solchen Genossenschaften um Kapitalanlagegenossenschaften handelt, ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Zur Auslegung desselben gibt es ein Schreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 9. März 2015, wonach Genossenschaften grundsätzlich



Quelle: GfW

keine Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagesetzbuchs sind. Dies wird damit begründet, dass die zwingend im Genossenschaftsgesetz verankerte Ausrichtung einer Genossenschaft auf einen besonderen Förderzweck eine im Vordergrund stehende fondstypische reine Gewinnerzielungsabsicht i. d. R. ausschließt. D. h., Genossenschaften agieren i. d. R. nicht entlang einer festgelegten Anlagestrategie, sodass sie keine Investmentvermögen sind.

Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände wiederum sind im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtprüfung damit beauftragt, u. a. zu prüfen, ob die Genossenschaften den genossenschaftlichen Förderzweck einhalten. Um aufgrund der aktuellen Entwicklung dies noch zu klarer zu formulieren, hat der Gesetzgeber im Rahmen der im Juli 2017 in Kraft getretenen Genossenschafts-Novelle in § 58 Abs. 1 Satz 3 GenG eine Regelung aufgenommen, wonach im Prüfungsbericht nunmehr explizit dazu Stellung zu nehmen ist, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat. Sollte das nicht der Fall sein, wurde in § 62 Abs. 3 Satz 2 GenG geregelt, dass der Prüfungsverband berechtigt ist, der BaFin eine Abschrift des Prüfungsberichts ganz bzw. auszugsweise zur Verfügung zu stellen.

Nach der Gesetzesbegründung wird dies dahingehend weiter konkretisiert, dass dieses Recht des Prüfungsverbandes aus Sicht des Gesetzgebers zu einer Pflicht wird, wenn Vermögensschäden für die Mitglieder zu befürchten sind. ▶

GET Nord

Fachmesse Elektro, Sanitär, Heizung, Klima

**GET TOGETHER!
TECHNIK. WISSEN. TRENDS.**



22.–24. NOVEMBER 2018

Der wichtigste Branchentreffpunkt im Norden wird noch größer, noch vielseitiger, noch informativer. Erleben Sie die GET Nord 2018 mit einer Rekordzahl von Ausstellern, starken Partnern und vielen interessanten Neuheiten im Rahmenprogramm. Nicht verpassen – wir freuen uns auf Sie.

get-nord.de



BDH
Bundesverband der
Deutschen Heizungsindustrie



ZVEI:



Hamburg Messe



KIRCHHOF PROWOH®

**Ihre wohnungswirtschaftliche Software
für den digitalen und mobilen Umstieg -
Lassen sie uns darüber sprechen!**



☎ 0180 KIRCHHOF



✉ info@kirchhof.de



Quelle: GdW

Kapitalanlagegenossenschaften breiten sich oft unter dem Deckmantel einer Wohnungsgenossenschaft aus. Der GdW sieht sich gezwungen, auf seiner Website potenzielle Kunden vor unseriösen Anbietern zu warnen. Ein beispielhafter, standardisierter Internetauftritt solcher Anbieter (L.) und der Warnhinweis auf der GdW-Internetseite (u.)



Quelle: GdW

Wenn also der Prüfungsverband der BaFin einen Auszug oder den gesamten Prüfungsbericht übersendet, weil er zu der Auffassung gekommen ist, dass die Genossenschaft keinen zulässigen Förderzweck verfolgt, prüft die BaFin ihrerseits, ob es sich bei der Genossenschaft um ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB handelt, das der Zulassung und Aufsicht der BaFin bedarf bzw. unterliegt. Sie wird im Zweifel eine Abwicklungsanordnung erlassen. Insoweit erscheint das Instrumentarium ausreichend, allerdings spielt der Zeitfaktor hier eine maßgebliche Rolle.

Der Zeitfaktor

Die genossenschaftliche Pflichtprüfung findet jeweils erst nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Je nach Größe der Genossenschaft, und das ist insbesondere bei neu gegründeten Genossenschaften zu beachten, findet die Prüfung nur alle zwei Jahre und bei der neuen vereinfachten Prüfung nach § 53a GenG sogar nur alle vier Jahre als „Vor-Ort-Prüfung“ statt. D. h., der Prüfungsverband kann erst im Nachhinein beurteilen, ob die Gremien ihren Verpflichtungen im Sinne einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung nachgekommen und die wirtschaftlichen Verhältnisse gesichert sind. Dazwischen sind die Gremien in der Genossenschaft selbst gefragt, also vor allem der Auf-

sichtsrat, der den Vorstand überwacht, und die Generalversammlung, die als oberstes internes Kontrollgremium die Tätigkeit beider Organe sanktioniert. Bei den bisher auffällig gewordenen bzw. in die Insolvenz gegangenen Genossenschaften hat sich herausgestellt, dass durch ein Zusammenspiel von Vorstand und Aufsichtsrat die internen Kontrollen nicht funktioniert haben. Darüber hinaus wurde deutlich, dass bei der Generalversammlung häufig eine ausgesprochen geringe Präsenz der Mitglieder vorhanden war. Am Ende des Tages waren die Mehrheit der Teilnehmer der Generalversammlung wiederum die Organmitglieder der Genossenschaft selbst. Das hängt natürlich auch damit zusammen, dass die Mitglieder dieser Genossenschaften zahlreich und häufig überregional über Gesamtdeutschland verstreut sind. Allerdings wird daraus auch deutlich, dass das heutige Instrumentarium für die Prüfungsverbände ggf. nicht ausreichend ist. Die Prüfungsverbände sollen das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat darstellen. Arbeiten diese beiden Gremien aber Hand in Hand, hilft das wenig. Darüber hinaus hat der Prüfungsverband das Recht, an der Generalversammlung teilzunehmen bzw. kann eine außerordentliche Generalversammlung einberufen, wenn er der Auffassung

ist, dass die Beratung und Beschlussfassung über den Prüfungsbericht ungebührlich verzögert wird, oder wenn die Generalversammlung unzulänglich über wesentliche Feststellungen und Beanstandungen des Prüfungsberichts unterrichtet wird. Wird dagegen in der Generalversammlung über das Ergebnis der Prüfung sachgerecht und ausreichend informiert, werden aber keine Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel eingeleitet, hat der Prüfungsverband keine weiteren Rechte. Er hat insbesondere kein allgemeines Informationsrecht der Mitglieder der Genossenschaft.

Handlungsbedarf für den Gesetzgeber?

Der GdW und seine Regionalverbände diskutieren momentan sehr intensiv, ob das bestehende Instrumentarium ausreicht, um unseriöse Anbieter zu stoppen. Ohne dass die Maßnahmen bereits abschließend diskutiert sind, wurden einige Bereiche identifiziert, die nachjustiert werden könnten.

1. Definition des Begriffs Bau- und Wohnungsgenossenschaft für die Zwecke des Wohnungsbau-Prämiengesetzes und des Vermögensbildungsgesetzes

Nachdem allen unseriösen Anbietern gemein ist, dass sie mit diesen staatlichen Förderinstrumenten werben, und nachdem auch im aktuellen Koalitionsvertrag eine Anhebung der Einkommensgrenzen des Wohnungsbau-Prämiengesetzes

(WoPG) vorgesehen ist, sollte der Begriff der Bau- und Wohnungsgenossenschaften näher definiert werden. Man könnte das „Missbrauchspotenzial“ eindämmen, wenn als begünstigte Bau- oder Wohnungsgenossenschaften nur solche gelten, die die Geschäftsguthaben der Mitglieder zu mehr als zwei Dritteln wohnungswirtschaftlichen Zwecken, insbesondere dem Bau von Genossenschaftswohnungen, widmen.

2. Erweiterung des Einberufungsrechts des Prüfungsverbands für eine außerordentliche Generalversammlung

Weiterhin wird intensiv diskutiert, ob das bestehende Einberufungsrecht des Prüfungsverbands für eine außerordentliche Generalversammlung (§ 60 GenG) um zwei Sachverhalte ausgedehnt werden sollte:

- Vorliegen wesentlicher Beanstandungen, die Grund zur Besorgnis der Gefährdung der Belange der Mitglieder oder der Gläubiger geben, und
- Nichteinhaltung des Förderzwecks.

Darüber hinaus ist zu überlegen, ob dem Prüfungsverband das Recht eingeräumt werden sollte, die Mitglieder über „wesentliche Beanstan-

dungen, die Grund zur Besorgnis der Gefährdung der Belange der Mitglieder oder der Gläubiger geben“, schriftlich zu informieren. Hierfür wäre es erforderlich, dass der Prüfungsverband eine aktuelle Mitgliederliste erhält. Diese Aushändigungspflicht müsste mit einem Zwangsgeld bewehrt sein.

3. Ergänzung des Teilnahmerechts an der Generalversammlung um eine Mitteilungs- bzw. Ladungspflicht seitens der Genossenschaft

Es ist intensiv zu diskutieren, ob das Teilnahmerecht des Prüfungsverbandes nach § 59 Abs. 3 GenG an der Generalversammlung um eine Mitteilungs- und Ladungspflicht seitens der Genossenschaft zu ergänzen ist.

Abschließend ist die Problematik der investierenden Mitglieder intensiv zu diskutieren. Hier bedarf es ggf. auch präziserer Regelungen im Gesetz zum Umgang mit diesen investierenden Mitgliedern.

Fazit

Noch ist die Problematik von Kapitalanlagegenossenschaften in Deutschland ein Nischen-

thema, das vielleicht 10-20 existierende Organisationen betrifft. Nicht alle firmieren als Wohnungs- oder Baugenossenschaften, aber relativ viele. Obwohl die absolute Anzahl der „unseriösen“ Anbieter gering ist, ist die Anzahl ihrer Mitglieder groß. Den Schaden, den sie der Genosschaftsorganisation allgemein zufügen könnten, ist ebenfalls immens.

Heute sind Genossenschaften Garanten der Stabilität mit einer geringen Insolvenzquote. Das kann durch diese unseriösen Anbieter leicht in eine Schiefelage gebracht werden. Umso wichtiger ist es, dass mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln versucht wird, diese Vehikel zu stoppen. Es wird sich zeigen, ob das bestehende Instrumentarium dazu ausreicht, oder ob im Genossenschaftsgesetz, im Wohnungsbau-Prämiengesetz und im 5. Vermögensbildungsgesetz an verschiedenen Stellen nachjustiert werden muss. ■



Weitere Informationen:

www.gdw.de und

www.pruefungsverbaende.de

QUALITY®
made by **AAREAL**

Die Aareal Bank Group
gratuliert zu
70 JAHREN DW!

Sehen wir uns?
EXPO REAL, 8.-10. Oktober 2018
Stand B2.230

ZUKUNFT DENKEN. JETZT HANDELN.

Folgen Sie uns auf Twitter: [@aareal](https://twitter.com/aareal) #thinkfuture

Aareal



HAUFE.Stellenmarkt

für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **10.10.2018**.

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Bauleiter (m/w)

Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG
Braunschweig
Job-ID 008573522

Projektleiter Bau (m/w) mit Schwerpunkt Wohnungsbau/Wohnungswirtschaft

Stadtwerke Offenbach Holding GmbH (SOH)
Offenbach
Job-ID 008558501

Bilanzbuchhalter (m/w)

BauGrund Immobilien-Management GmbH
Bonn
Job-ID 008685662

Immobilien Manager (m/w) Objektbetreuer/Bauingenieur/Bautechniker

über Dr. Maier & Partner GmbH Executive Search
Stuttgart
Job-ID 008454270

Architekt/Architektin Schwerpunkt Ausführungsplanung

ED. ZÜBLIN AG
Frankfurt
Job-ID 008549449

Immobilienkaufmann/Property Manager (m/w) im Objektmanagement

Grand City Property
verschiedene Standorte
Job-ID 008460116

Kalkulator/Kalkulatorin im Hoch-/Ingenieurbau

STRABAG AG
Neuenhagen
Job-ID 008458411

Technischer Mitarbeiter Mieterbüro (m/w/d) mit Schwerpunkt Bautechnik

Freiburger Stadtbau GmbH
Freiburg
Job-ID 008459037

Fachbauleiter (m/w) HLSK

PROJECT Immobilien
Berlin
Job-ID 008545634

Ingenieur/Techniker (w/m) Fachrichtung Versorgungstechnik/Energie- und Gebäudetechnik

Stadt Ingolstadt
Ingolstadt
Job-ID 008533433

Volljurist für Bau- und Immobilienrecht (m/w/d)

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
München
Job-ID 008384510

Vermessungsingenieur/Vermessungsingenieurin, Vermessungstechniker/Vermessungstechnikerin

STRABAG GROßPROJEKTE GMBH
Markranstädt
Job-ID 008287976

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

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

Die **Wohnstätte Krefeld AG** ist mit einem Bestand von rund 8.800 Wohnungen und Gewerbeeinheiten das größte ortsansässige Wohnungsunternehmen. Unsere Haupttätigkeit liegt in der Vermietung und Verwaltung des eigen über das gesamte Stadtgebiet verteilten Wohnungsbestandes.

Dieser wird fortlaufend durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einem zeitgemäßen Standard zugeführt und durch Neubaumaßnahmen erweitert. Daneben übernimmt die Wohnstätte Krefeld AG auch städtebauliche Aufgaben wie z.B. die Planung und Erschließung von Neubauquartieren und die Nachverdichtung und Entwicklung im innerstädtischen Bereich.

Für diese vielfältigen Aufgaben suchen wir im Bereich unserer Neubauabteilung als kompetente Verstärkung einen/eine



Architekten(-in) / Bauingenieur(in)

Wir erwarten von Ihnen:

- ein abgeschlossenes Architektur- oder Bauingenieurstudium
- Sicherheit im Vertrags- und Baumanagement nach HOAI und VOB
- Kenntnisse in der Bestandssanierung wären wünschenswert
- betriebswirtschaftliches und flexibles Denken und Handeln
- Kommunikationsfähigkeit, ein sicheres und verbindliches Auftreten und eine ausgeprägte Dienstleistungsorientierung
- eine hohe Leistungsbereitschaft und Belastbarkeit im Arbeitsalltag
- lösungsorientierte Denkansätze, Teamfähigkeit und Organisationsgeschick
- Führerscheinklasse B und eigenen Pkw

Ihre Aufgaben:

- umfangreiche Aufgaben im Rahmen der Projektsteuerung
- aktive Steuerung von Planungs- und Bauprozessen
- Koordination aller Fachbeteiligten
- terminliche Abstimmung und Überwachung, Kosten- und Qualitätsmanagement während des gesamten Projektverlaufs (Bauzeitenpläne / Baucontrolling)

Wir bieten Ihnen:

Die **Wohnstätte Krefeld AG** bietet Ihnen einen sicheren Arbeitsplatz in einem überaus traditionsreichen und wirtschaftlich gesunden Unternehmen. Unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen benötigen neben hohem Interesse an abwechslungsreichen und eigenverantwortlichen Tätigkeiten auch Belastbarkeit und die Freude am Umgang mit Kunden, Geschäftspartnern und öffentlichen Stellen. Neben einem modernen Arbeitsplatz bieten wir unseren Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen die Möglichkeit, sich sowohl persönlich als auch fachlich weiterzuentwickeln. Sie arbeiten zusammen mit einem erfahrenen und ambitionierten Team und profitieren von kurzen Entscheidungswegen und einem kollegialen und motivierten Umfeld. Eine tarifvertragliche Entlohnung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft mit 37 Wochenstunden und 30 Urlaubstagen, Weihnachts- und Urlaubsgeld und weiteren betrieblichen Vorteilen macht die Wohnstätte Krefeld AG auch aus finanzieller Sicht zu einem durchaus attraktiven Arbeitgeber.

Wir freuen uns schon auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und dem nächstmöglichen Eintrittstermin.

Diese senden Sie bitte schriftlich bis zum **15.10.2018** an den verantwortlichen Geschäftsbereichsleiter Geschäftsbereich II, Herrn Marcel Füsler.

WOHNSTÄTTE KREFELD AG · KÖNIGSTR. 192 · 47798 KREFELD
TEL. 02151 6327-0 · WWW.WOHNSTAETTE-KREFELD.DE · 

Mit ca. 10.000 Wohneinheiten und mehr als 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist unser Mandant ein wirtschaftlich stabiler und sozialer Marktteilnehmer am Wohnungs- und Immobilienmarkt in einer lebendigen Großstadt in Mitteldeutschland. Mit attraktiven Wohnangeboten, vielfältigen Dienstleistungen rund um die Immobilie

und einem partnerschaftlichen, serviceorientierten Miteinander genießt die Genossenschaft einen sehr guten Ruf bei ihren Mitgliedern, Interessenten und der städtischen Öffentlichkeit. Für das strategische und operative Management der Genossenschaft wird zum 1. April 2019 eine Führungskraft gesucht.

Technischer Vorstand (m|w)

Sie sind verantwortlich für die technischen Abteilungen der Genossenschaft mit ca. 30 Mitarbeitern und damit für die Steuerung aller technischen Serviceleistungen und baulichen Aktivitäten. Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen tragen Sie Gesamtverantwortung für die zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft, arbeiten gemeinsam an der kontinuierlichen Optimierung des operativen Geschäftsbetriebes und der Services und repräsentieren die Genossenschaft nach außen. Ihr Augenmerk richten Sie vor allem auf die Führung sowie fachliche und persönliche Weiterentwicklung und Motivation Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Sie haben ein ingenieurwissenschaftliches Hochschulstudium (z. B. Bauingenieurwesen, Facility Management o. ä.) abgeschlossen und verfügen idealerweise über eine immobilienwirtschaftliche bzw. wohnungswirtschaftliche Zusatzqualifikation. Ihre mehrjährigen Berufserfahrungen haben Sie bevorzugt in der genossenschaftlichen, kommunalen oder privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft gesammelt, wobei uns auch Interessenten (m/w) aus verwandten Branchen (Hochbau, Planungsbüros etc.) willkommen sind. Sie zeichnen sich durch sehr gute technische Kenntnisse und betriebswirtschaftliches Verständnis aus und identifizieren sich mit den Werten und Zielen einer Genossenschaft.

Wir suchen das Gespräch mit gestandenen, persönlich überzeugenden Führungskräften, die mit unternehmerischem Weitblick, Zielorientierung, Kommunikationsstärke und einer gewinnenden, offenen Persönlichkeit die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft vorausschauend weiterentwickeln und sicherstellen. Auf Teamorientierung, Kooperationsfähigkeit und Verbindlichkeit wird im Vorstand und im Austausch mit dem Aufsichtsrat großer Wert gelegt.

Für Ihre Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit Frau Dr. Constanze Wachsmann auf, die telefonisch unter 0351 866 81-20 zur Verfügung steht. Absolute Vertraulichkeit sichern wir Ihnen zu.

Für Ihre Bewerbung registrieren Sie sich bitte über das Kienbaum ExecutiveGateway <https://executivegateway.kienbaum.com> mit Ihren aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) unter der Kennziffer 0821005.

Kienbaum Consultants International GmbH
An der Frauenkirche 12 | 01067 Dresden
www.kienbaum.de

Kienbaum 

Wir sind ein mittelständisches Unternehmen in Form einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Emden, 1902 gegründet. Rund 17 Mitarbeiter in Verwaltung und Regiebetrieb bewirtschaften unsere derzeit 1073 Wohnungen und kümmern sich um die Belange unserer rund 2000 Genossenschaftsmitglieder. Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im Bereich der Bestandspflege und umfassenden Modernisierung unseres Wohnungsbestandes.

Wir suchen möglichst zum 01. Januar 2019 oder früher eine erfahrene Führungspersönlichkeit als

Kaufmännischen Vorstand (m/w)

Ihre Hauptaufgaben

Gemeinsam mit einem technischen hauptamtlichen Vorstandsmitglied und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft. Die von Ihnen zu verantwortenden Geschäftsbereiche erstrecken sich sowohl über klassische betriebswirtschaftliche Aufgaben (Finanz-, Mieten-, Anlagenbuchhaltung) als auch über die Bereiche WEG-Verwaltung, EDV, Qualitäts- und Risikomanagement, Personalwesen und Öffentlichkeitsarbeit. Aufgrund der Betriebsgröße sind Sie voll in das laufende Tagesgeschäft eingebunden.

Ihr Profil

- betriebswirtschaftliches Studium, vorzugsweise mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft, erfolgreich abgeschlossen oder Sie verfügen über eine vergleichbare Ausbildung
- mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Umfassende Kenntnisse in der EDV (vorzugsweise Wodis) / Erfahrungen mit wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen sind von Vorteil
- Erfahrung im Bilanz- und Rechnungswesen und Mietrecht
- Kooperativer Führungsstil
- Einsatzbereitschaft, Eigeninitiative
- Unternehmerisches Denken und Handeln, kommunikative Fähigkeiten
- Teamarbeit

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann ergreifen Sie die Chance und senden Ihre vollständigen, aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 31. Oktober 2018 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums an den

Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG
z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden
Herrn Hans-Erich Hoffmann
Gräfin-Anna-Straße 23, 26721 Emden



Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG engagiert sich als innovativer Wohnraumversorger seit knapp 100 Jahren am Fuße der Schwäbischen Alb. Die Region überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit direkter S-Bahn-Anbindung sowie durch die Nähe zu Autobahn und Flughafen. Sie ist ein attraktiver Standort zum Leben, Arbeiten und Wohnen.



Wir arbeiten als moderner Dienstleister rund um die Immobilie, verwalten mehr als 3.000 Genossenschafts- und Eigentumswohnungen und sind als solventer und verlässlicher Bauträger an unseren Standorten tätig. Ein engagiertes und qualifiziertes Team von über 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kümmert sich um unsere knapp 3.800 Mitglieder. Wir leben den genossenschaftlichen Gedanken und legen großen Wert auf eine professionelle Dienstleistung sowie auf eine nachhaltige Beziehung zu unseren Geschäftspartnern, Mitgliedern und Kunden.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2020, spätestens zum 01.04.2020 eine sozial verantwortungsbewusste, fachkompetente, innovative und vorausschauende denkende Persönlichkeit als hauptamtlichen

Technischen Vorstand (m/w/d)

Zusammen mit dem Sprecher des Vorstands übernehmen Sie die Repräsentation sowie die operative und strategische Gesamtverantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft.

Ihr Geschäftsbereich umfasst die Geschäftsfelder Projektentwicklung, Neubau, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie Hausmeisterservice. Für eine zukunftssichere und marktgerechte Entwicklung unseres Wohnungsbestands werden Sie vom technischen Abteilungsleiter mit seinem kompetenten Team unterstützt.

IHRE QUALIFIKATION:

- Hohe fachliche Kompetenz als Architekt oder Bauingenieur mit mehrjähriger Projekterfahrung (LP 1, 5 – 9) im Hochbau
- Führungspersönlichkeit: authentisch, verlässlich, kommunikationsstark, innovativ, kreativ
- Unternehmerische Einstellung und den Ehrgeiz, aus der 2. Reihe hervorzutreten und eine führende Funktion übernehmen zu wollen

UNSER ANGEBOT:

- Marktorientiertes, dynamisches und nachhaltiges Wachstum
- Kurze Wege, flache Hierarchien, großer Entscheidungsspielraum
- Leistungsgerechte Vergütung, Dienstwagen

Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte an die von uns beauftragte Unternehmensberatung Holz Consulting GmbH. Für Informationen steht Ihnen dort Herr Michael Wulf (07071/7952850, 0170/5476240, mwulf@holz-consulting.de) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

HOLZ CONSULTING





Zum 01.07.2019 suchen wir im Rahmen der Nachfolgeregelung einen

VORSTAND (m/w/d)

IHRE AUFGABEN

- › Verantwortung für die strategische Ausrichtung und den operativen Erfolg der GEWAG Remscheid
- › Kaufmännische Steuerung, Bestandsbewirtschaftung, Neubau, Finanzierung sowie Personalverantwortung
- › Nachhaltige Umsetzung der Unternehmensstrategie und deren zukunftsorientierte Weiterentwicklung gemeinsam mit den Entscheidungsgremien
- › Repräsentation unseres Unternehmens nach außen und nach innen, verbunden mit dem Wunsch, regionale Präsenz zu leben
- › Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den politischen Gremien der Stadt, der Stadtverwaltung und den städtischen Tochtergesellschaften im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung
- › Einsatz und Engagement für die Belange der Kunden und Mitarbeiter

IHR PROFIL

- › Führungserfahrung im Management, vorzugsweise als Vorstand bzw. Geschäftsführung in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft
- › Betriebs- oder immobilienwirtschaftlicher Hochschulabschluss oder eine einschlägige immobilienwirtschaftliche Qualifikation
- › Mehrjährige Berufspraxis in einem Wohnungsunternehmen
- › Gute Kenntnisse im Bereich der kaufmännischen und technischen Steuerung, der Bestandsentwicklung und der Finanzierung
- › Ausgeprägtes unternehmerisches Potenzial und eine hohe kommunikative Kompetenz
- › Affinität zu Digitalisierungsthemen
- › Kompetenz, Wohnungsmärkte zu analysieren und daraus Handlungsoptionen abzuleiten

Die GEWAG Remscheid wird bei diesem Bewerbungsverfahren vom EBZ Bochum unterstützt. Mit Ihrer Bewerbung zeigen Sie sich einverstanden, dass das EBZ Ihre Daten zum Zweck der Durchführung des Bewerbungsverfahrens verarbeitet und speichert. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Doreen Schulz im EBZ unter Tel. 0234/9447-625 zur Verfügung.



Die GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid

ist das große kommunale Wohnungsunternehmen in Remscheid und bewirtschaftet ca. 6200 Wohnungen. Als sozial verantwortungsvoll handelnder Akteur am Wohnungsmarkt ist es seit nunmehr 100 Jahren unser Ziel, für guten Lebensraum zu sorgen und diesen zeitgemäß zu entwickeln.

Ein engagiertes Team unterstützt Sie, das Wohnungsunternehmen wirtschaftlich erfolgreich in die Zukunft zu führen. Dabei stoßen Sie auf ein angenehmes kommunales Umfeld, das Ihre Aktivitäten, die im Einklang mit den Stadtentwicklungskonzepten und den sozialpolitischen Zielen stehen, begrüßt und fördert. Das attraktive Gehalt ist der Aufgabenstellung angemessen und wird durch einen Dienstwagen mit Privatnutzung ergänzt.

Die Beschreibung der Aufgaben hat Ihr Interesse geweckt und Sie finden sich in dem angegebenen Profil wieder? Dann senden Sie uns Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 31.10.2018 an Frau Doreen Schulz:

EBZ Europäisches Bildungszentrum
Springorumallee 20 | 44795 Bochum

Bewerbungen@e-b-z.de

Weitere Informationen zur GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid erhalten Sie unter

www.gewag.de



Wir suchen:

einen **Bautechniker (m/w)** oder **Mitarbeiter (m/w)**

mit gleichwertigem Berufsabschluss

Die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH ist zu 100% Tochter der Stadt Friedberg. Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich auf die Bewirtschaftung von rund **600 Bestandswohnungen** sowie gewerblichen Einheiten. Der Bestand wird immer wieder durch eigene Neubauten erweitert.

Für die Mitarbeit in unserem dynamischen Team suchen wir eine/n engagierte/n Kollegen/-in, der/die an einem abwechslungsreichen Aufgabenspektrum Freude hat.

Zu Ihren Aufgaben gehören:

- Betreuung der bautechnischen Belange unserer Immobilien
- Koordination von Handwerkern bei Renovierung und Sanierung
- Kontrolle der Handwerksbetriebe
- Angebotseinholung
- Vergabegespräche
- Auftragserteilung
- Wohnungsabnahmen bei Mietende
- Erstellung von Bauzeitenplänen und Überwachung
- Rechnungskontrolle
- Selbstständige Abwicklung von kleineren Baumaßnahmen
- Zusammenarbeit bei größeren Sanierungen mit externen Ingenieurbüros

Das sind Sie:

Sie haben eine abgeschlossene Ausbildung als Bautechniker/-in oder einen vergleichbaren Berufsabschluss und verfügen über ein hohes Maß an Teamfähigkeit, arbeiten eigenverantwortlich, sind flexibel und kommunikativ. Mit den Wünschen unserer Mieter und Eigentümer können Sie sensibel umgehen. Idealerweise verfügen Sie über mehrere Jahre Berufserfahrung und haben gute Kenntnisse in den Bereichen MS-Office (Word, Excel und Power-Point) und kennen sich in den geltenden Standards in den Bereichen EnEV, Brandschutz, Haustechnik, LBauO, VOB usw. aus und arbeiten lösungsorientiert. Eine gültige Fahrerlaubnis wird vorausgesetzt.

Wir bieten ein familiäres Arbeitsklima mit vielen interessanten Aufgaben, eine sehr gute intensive Einarbeitungsphase, kurze Entscheidungswege in Kombination mit einer langfristigen Beschäftigungsperspektive, betriebliche Altersversorgung und leistungsgerechte Bezahlung.

Wie freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung inkl. Gehaltsvorstellung per Post an unsere Adresse:

Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

z. Hd. Herrn Thomas Haselmaier
Kaiserstraße 164, 61169 Friedberg
Tel. 0 60 31/73 72-16

Die Grafschaft Moers GmbH ist als kommunales Unternehmen mit rund 2.200 Wohnungen einer der bedeutenden Anbieter am linken Niederrhein. Aufgrund einer Nachfolgeregelung suchen wir in Vollzeit zum nächstmöglichen Zeitpunkt zur Verstärkung unseres Teams einen

Immobilienkaufmann (m/w) für die **Abteilung Vermietung**

Ihre wesentlichen Aufgaben:

- Vermietung von Wohnungen
- Wohnungsabnahmen/-übergaben
- Abwicklung von Verträgen
- Bearbeitung von Kündigungen
- Überwachung der Leerstände und Erstellung von Leerstandsübersichten

Was Sie mitbringen sollten:

- Eine erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau
- Gute Kenntnisse im Bereich der Wohnungswirtschaft
- Einen gültigen Führerschein der Klasse B
- Anwendungssichere EDV-Kenntnisse (Microsoft Office, Wodis Sigma)
- Teamfähigkeit, Einsatzbereitschaft, Belastbarkeit und Zuverlässigkeit
- Freundlicher und sicherer Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern

Was wir Ihnen bieten:

- Einen abwechslungsreichen, interessanten und sicheren Arbeitsplatz
- Ein angenehmes Arbeitsklima
- Betriebliche Altersversorgung
- Ihr Vertrag wird nach den Vorgaben des aktuell gültigen Tarifs der Wohnungswirtschaft geschlossen

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung an:

Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

z.H. Maiva Pieler
Wilhelmstraße 45
47475 Kamp-Lintfort
Tel.: 02842/915023
maiva.pielер@grafschaft-moers.de





Der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (VdW) vertritt als Fach- und Interessenverband die vorwiegend kommunale Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt und bündelt die gemeinsamen Interessen und Kräfte der etwa 80 Mitgliedsunternehmen und ist somit ein größeres Gewicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf Landesebene.

Der VdW ist ein parteipolitisch und konfessionell unabhängiger, wichtiger sowie gefragter Gesprächspartner für alle Bereiche des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens in Sachsen-Anhalt. Die Beratung ebenso wie die Information der Mitglieder zu wohnungswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen, technischen, rechtlichen, sozialen Fragen als auch zur Öffentlichkeitsarbeit gehören ebenfalls zu den Aufgaben des VdWs. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine sozial kompetente und engagierte Persönlichkeit.

Verbandsvorstand (m/w)

In dieser Funktion führen Sie zunächst im Rahmen eines Fünfjahresvertrages eigenverantwortlich die Geschäfte des Verbandes auf Grundlage der Satzung sowie aktueller Geschäftsordnungen. Die strategische Ausrichtung des Verbandes und die Wahrung der Interessen der Mitgliedsunternehmen gegenüber Politik und Wirtschaft gehören ebenso zu Ihren Aufgaben wie die Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebots. Sie erstellen in Abstimmung mit den Aufsichtsgremien Wirtschafts- sowie Maßnahmenpläne. Die enge strategische und operative Zusammenarbeit mit Mitgliedern, anderen Verbänden, Kooperationspartnern, Ausschüssen sowie weiteren Ansprechpersonen ist genauso Teil Ihrer Aufgabe wie die Förderung der Mitgliederzufriedenheit.

Auf der Basis eines geeigneten Studiums oder einer gleichwertigen Qualifikation haben Sie bereits mehrjährige Leitungserfahrung, idealerweise mit Bezug zum öffentlich-rechtlichen Sektor, gesammelt. Sie bringen eine ausgeprägte Fähigkeit zum Netzwerken mit. Ihre Herangehensweise zeichnet sich durch gute Kooperationsfähigkeiten, Eigeninitiative und kommunikatives Geschick aus. Sie sind eine souverän auftretende Persönlichkeit, die Freude an repräsentativen Aufgabenstellungen hat und durch Sozialkompetenz und Integrität rasch Akzeptanz gewinnt. Gute Führungsfähigkeiten runden Ihr Profil ab.

Wenn Sie sich von dieser interessanten und vielseitigen Aufgabenstellung angesprochen fühlen, senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) unter Angabe der Kennziffer MA 16.787 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, karolin.knoespel@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Wir suchen Sie zur Führung unserer technischen Abteilung baldmöglichst als

Abteilungsleiter (m/w) Technik

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Koblenz bewirtschaften wir einen Bestand von rund 3.300 Wohneinheiten sowie Garagen, Stellplätze, soziale Einrichtungen und Schulgebäude.

Einer der Schwerpunkte unserer Tätigkeit ist die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung unserer Liegenschaften sowie die Realisierung von Neubauprojekten. Außerdem sind wir Verwalter nach WEG.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes bautechnisches Studium als Dipl.-Ing. (FH) Architekt. Eine mehrjährige Praxis in der Wohnungswirtschaft und Leitungserfahrung können Sie nachweisen.

Ihr Anforderungsprofil:

- Fähigkeit zur Leitung eines qualifizierten und kompetenten technischen Teams
- Umfassende Kenntnisse der HOAI/VOB
- Praktische Anwendung des Planungs- und Baurechts mit Planvorlagenberechtigung
- Zukunftsweisende technische Betreuung und Entwicklung des Gebäudebestandes unter Einhaltung der Budgetvorgaben
- Konzeption, Steuerung und Kontrolle von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Erarbeitung von Ausschreibungen, Führen von Vertragsverhandlungen mit Bau- und Handwerksfirmen
- Kenntnisse der sonstigen Aufgaben eines Wohnungsunternehmens sind von Vorteil
- Sicherheit im Umgang mit neuen Medien, insbesondere im Umgang mit Ausschreibungssoftware und wohnungswirtschaftlichen Softwareanwendungen sowie Microsoft-Office
- Überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft, kooperativer Führungsstil, soziale Kompetenz sowie unternehmerisches Denken
- Fähigkeit zur effizienten und ergebnisorientierten abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit

Wir bieten:

- die Chance, Ihre Erfahrungen in einem engagierten Team zu erweitern
- der Position angemessene Bezahlung nach Tarif der Wohnungswirtschaft
- betriebliche Altersvorsorge
- bezahlte Fort- und Weiterbildung
- Dienstwagen
- kostenfreien Dauerparkplatz in der Nähe des Unternehmenssitzes
- mobile Endgeräte
- betriebliches Gesundheitsmanagement

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins an:

Bewerbung postalisch:

Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Herrn Michael Siegel
Görgenstraße 11
56068 Koblenz

Bewerbung online: info@koblenzer-wohnbau.de



Koblenzer | WohnBau

MIETRECHT

BGB § 320 Abs. 1 S. 1

Leistungsverweigerungsrecht und Miete

Ein Leistungsverweigerungsrecht durch den Mieter ist auch an solchen Mieten möglich, die in dem Zeitpunkt der Mängelanzeige bereits fällig waren.

LG Flensburg, Urteil vom 20.2.2018, 1 S 88/17

Bedeutung für die Praxis

Das Minderungsrecht des Mieters und das Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB stehen nebeneinander. Eine unterlassene Mängelanzeige kann nicht per se Auswirkung auf die Möglichkeit der Geltendmachung des Leistungsverweigerungsrechts haben. Ein Leistungsverweigerungsrecht dient nicht lediglich der Druckausübung auf den Vertragspartner. Es hat vielmehr eine Doppelfunktion und soll auch den ordnungsgemäßen Erhalt der Leistung sichern. Diese Funktion kann die Einrede des nichterfüllten Vertrags jedenfalls auch dann noch erfüllen, wenn der aktuelle Monat zu einem nennenswerten Teil noch nicht verstrichen ist, eine Anspruchsdurchsetzung also nicht völlig unrealistisch erscheint. Das Landgericht stellt sich mit dieser Rechtsauffassung gegen den BGH, der ein Leistungsverweigerungsrecht nur an solchen Mieten zulässt, die in dem Zeitpunkt, in dem der Mieter dem Vermieter Mängel anzeigt, noch nicht fällig sind (BGH, Urteil vom 3.11.2010, VIII ZR 330/09). Das Landgericht hat die Revision zugelassen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

GG Art. 103; BGB §§ 397, 558, 559

Mieterhöhung auf Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhung

Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete beinhaltet nicht ohne Weiteres den Verzicht auf eine nachfolgende Modernisierungsmieterhöhung.

BVerfG, Beschluss vom 5.3.2018, 1 BvR 1011/17

Bedeutung für die Praxis

Das Gebot rechtlichen Gehörs gewährt den Beteiligten eines gerichtlichen Verfahrens ein Recht darauf, im Verfahren zu Wort zu kommen, Anträge zu stellen und Ausführungen zu dem in Rede stehenden Sachverhalt, den Beweisergebnissen sowie zur Rechtslage zu machen. Darüber hinaus enthält Art. 103 Abs. 1 GG als weitergehende Garantie den Schutz vor Überraschungsentscheidungen. Es kann daher der Verhinderung eines Vortrags zur Rechtslage gleichkommen, wenn das Gericht ohne vorherigen Hinweis auf einen bestimmten rechtlichen Gesichtspunkt abstellt. Ein Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG ist dann anzunehmen, wenn das Gericht ohne vorherigen Hinweis Anforderungen an den Sachvortrag stellt oder auf rechtliche Gesichtspunkte abstellt, mit denen eine gewissenhafte und kundige Partei auch

INHALT

MIETRECHT

- 109 BGB § 320 Abs. 1 S. 1
Leistungsverweigerungsrecht und Miete
- 109 GG Art. 103; BGB §§ 397, 558, 559
Mieterhöhung auf Vergleichsmiete und Modernisierungsmieterhöhung
- 110 BGB § 545
Verlängerungswiderspruch
- 110 BGB § 558
Mieterhöhung mit Typengutachten



WEG-RECHT

- 110 WEG § 21
Keine Alternativangebote erforderlich bei geringem Auftragsumfang
- 111 WEG §§ 16, 28, BGB § 139
Teilungültigerklärung eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan nur bezüglich der Verwaltervergütung
- 111 WEG § 10 Abs. 6; BGB §§ 1113 Abs. 1, 1115 Abs. 1; GBO § 53 Abs. 1
Berechtigter einer Zwangshypothek: WEG als Verband oder Wohnungseigentümer?
- 111 WEG §§ 21, 22, 43 Nr. 4; ZPO § 511 Abs. 2 Nr. 1
Beschluss über eine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme



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



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



Online:
Die Urteile können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile einsehen.



Nutzung der QR-Codes:

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

unter Berücksichtigung der Vielfalt vertretbarer Rechtsauffassungen nach dem bisherigen Prozessverlauf nicht zu rechnen braucht. Nach diesen Maßstäben nahm das Bundesverfassungsgericht vorliegend eine solche Gehörsverletzung durch das Landgericht Berlin an. Dieses hatte die Annahme einer Verzichtserklärung und den Abschluss eines Erlassvertrages im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und einer zeitlich nachfolgenden Mieterhöhung wegen einer Modernisierung angenommen. Ein möglicher Verzicht der Beschwerdeführerin war jedoch weder im Vorfeld von den Parteien erörtert noch vom Gericht in der mündlichen Verhandlung in Erwägung gezogen worden. Auch im erstinstanzlichen Urteil war dieser Gesichtspunkt nicht zur Sprache gekommen. Durch das Unterlassen eines entsprechenden rechtlichen Hinweises hatte das Landgericht der Beschwerdeführerin deshalb die Möglichkeit abgeschnitten, zur Frage der Annahme eines Verzichtswillens in tatsächlicher und rechtlicher Weise vorzutragen. Das Bundesverfassungsgericht hob deshalb das Urteil des Landgerichts Berlin auf und verwies die Sache an eine andere Zivilkammer des Landgerichts zurück.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 545

Verlängerungswiderspruch

Der Widerspruch gegen die Verlängerung eines Mietverhältnisses, dessen Mietzeit bereits abgelaufen ist, kann auch konkludent erfolgen.

BGH, Urteil vom 24.1.2018, XII ZR 120/16

Bedeutung für die Praxis

Eine Verlängerung durch stillschweigende Fortsetzung des Mietgebrauchs kann grundsätzlich auch nach einer außerordentlichen fristlosen Kündigung erfolgen. Der die Verlängerung hindernde Widerspruch kann allerdings konkludent, schon vor Beendigung des Mietverhältnisses und damit jedenfalls auch mit der Kündigung erklärt werden. Eine konkludente Widerspruchserklärung muss jedoch den Willen des Vermieters, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, eindeutig zum Ausdruck bringen. Denn der Zweck der Vorschrift besteht darin, Rechtsklarheit zwischen den Vertragsteilen darüber zu schaffen, ob der Vertrag fortbesteht oder nicht. Rechtsklarheit kann der Vermieter auch dadurch schaffen, dass er bereits in der Kündigungserklärung den Willen zum Ausdruck bringt, die Fortsetzung des Mietvertrags endgültig abzulehnen.

Nicht in jeder außerordentlichen Kündigung kann bereits eine Widerspruchserklärung gesehen werden. Die Entscheidung, ob eine außerordentliche Kündigung des Vermieters bereits die Erklärung beinhaltet, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalles ab. Maßgebend sind das Gewicht der Kündigungsgründe und die Bedeutung, welche der Vermieter ihnen nach dem Inhalt der Erklärung beigemessen hat. Bereits in einem Räumungsverlangen - ausgesprochen zusammen mit der Kündigung - kann hiernach eine solche konkludente Widerspruchserklärung liegen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 558

Mieterhöhung mit Typengutachten

Für die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens ist es nicht erforderlich, dass der Sachverständige im Fall eines Typengutachtens jedenfalls eine vergleichbare Wohnung besichtigt hat.

BGH, Urteil vom 11.7.2018, VIII ZR 190/17

Bedeutung für die Praxis

Entgegen einer verbreiteten Ansicht, wonach der Sachverständige im Fall eines sog. Typengutachtens jedenfalls eine vergleichbare Wohnung besichtigt haben müsse, hängt die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, das auf ein solches Sachverständigengutachten gestützt ist, in formeller Hinsicht nicht von der Besichtigung der Mietsache durch den Sachverständigen ab. § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB verlangt lediglich „ein mit Gründen versehenes Gutachten“. Das bedeutet, dass dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden müssen, die er zur Prüfung einer vom Vermieter begehrten Mieterhöhung benötigt. Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Begründungspflicht damit grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Auskunft über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Hierbei ist es unerheblich, auf welchem Weg - sei es durch eine vorherige Wohnungsbesichtigung oder in anderer Weise - der Sachverständige die tatsächlichen Grundlagen für diese Angaben gewonnen hat. Auf eine persönliche Wohnungsbesichtigung durch den Sachverständigen zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kommt es deshalb nicht an.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG § 21

Keine Alternativangebote erforderlich bei geringem Auftragsumfang

Alternativangebote für eine Auftragsvergabe müssen ausnahmsweise dann nicht eingeholt werden, wenn das Auftragsvolumen gering ist oder sich aus anderen Umständen Anhaltspunkte für die Wohnungseigentümer ergeben, dass das vorgelegte Angebot sich im Rahmen des Üblichen bewegt.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 17.5.2018, 2-13 S 26/17

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht hat hier bei einem Volumen von unter 5% des Wirtschaftsplanes und einem jährlichen Betrag von 800 € eine Ausnahme vom Grundsatz der Einholung mindestens dreier Vergleichsangebote zugelassen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16, 28, BGB § 139

Teilungültigerklärung eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan nur bezüglich der Verwaltervergütung

Was zwischen der WEG und dem jeweiligen Verwalter in einem Verwaltervertrag hinsichtlich der Kosten (Kalkulation) geregelt ist, betrifft das Verhältnis zwischen der WEG als Verband und dem jeweiligen Verwalter. Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist jedoch gemäß § 16 Abs. 2 WEG zu verfahren, d. h. die Kosten des Verwalters sind nach MEA zu verteilen, auch wenn sie von ihm nach Einheiten kalkuliert waren. Die gegen die Jahresabrechnung 2016 und die Heizkostenabrechnung 2016 gerichteten Angriffe gehen ins Leere, wenn hierüber kein Beschluss gefasst worden ist.

AG Philippsburg, Urteil vom 22.6.2018, 1 C 5/18

Bedeutung für die Praxis

Wenn im Wirtschaftsplanbeschluss bei der Verwaltervergütung der Verteilungsschlüssel nach Wohneinheiten statt nach Miteigentumsanteilen ausgewiesen wird, so ist der entsprechende Beschluss nur insoweit rechtswidrig. Die Gemeinschaft hätte hier die Möglichkeit gehabt nach § 16 Abs. 3 WEG per Mehrheitsbeschluss einen Gleichlauf zwischen offengelegter Kalkulation des Verwalters und interner Kostenverteilung (§ 16 Abs. 2 WEG: MEA) herbeizuführen. Wenn dies unterbleibt, gilt die Regelung in der Gemeinschaftsordnung oder § 16 Abs. 2 WEG im Innenverhältnis weiter. Für Verwalter kann es sich empfehlen, hinsichtlich seines Honorars lediglich ein Gesamtangebot mit Bruttopreis gegenüber dem Verband als Quasi-Verbraucher abzugeben. Dann entfällt die vorstehende Problematik und es gibt auch keinen Stress, wenn mal während der Vertragslaufzeit Einheiten zusammengelegt werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 10 Abs. 6; BGB §§ 1113 Abs. 1, 1115 Abs. 1; GBO § 53 Abs. 1

Berechtigter einer Zwangshypothek: WEG als Verband oder Wohnungseigentümer?

1. Als Berechtigter einer Zwangshypothek kann nur die Person eingetragen werden, die durch Vollstreckungstitel bzw. -klausel als Inhaber der titulierten Forderung ausgewiesen ist (Anschluss an BGHZ 148, 392).
2. Ein auf die „übrigen Eigentümer der WEG“ lautender Titel erlaubt nicht die Eintragung der „WEG“ als Berechtigte einer Zwangshypothek.
3. Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs vorliegen, so hat die Erledigung der sich daraus ergebenden Pflichten Vorrang vor der Antragerledigungspflicht.

OLG München, Beschluss vom 28.6.2018, 34 Wx 138/18

Bedeutung für die Praxis

Wenn der zur Eintragung vorgelegte Titel (hier: Kostenfestsetzungsbeschluss) keine Forderung des Verbandes ausweist, sondern eine Forderung „der übrigen Wohnungseigentümer“, dann ist der Verband auch nicht als Gläubiger anzusehen. Eine Titelauslegung gegen den Wortlaut ist nicht zulässig.

Dies mutet vor dem Hintergrund der Regelung in § 45 Abs. 3 ZVG, der von „Ansprüchen der Wohnungseigentümer“ (statt des Verbandes) beim Wohngeld spricht, merkwürdig an (klares Redaktionsversehen des Gesetzgebers von 2007), ist aber dem Grundsatz der Formalisierung in der Zwangsvollstreckung geschuldet. Im Zweifel muss das Gericht des Erkenntnisverfahrens den Titel erneut prüfen und ggf. berichtigen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 22, 43 Nr. 4; ZPO § 511 Abs. 2 Nr. 1

Beschluss über eine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme

Bei der Anfechtung eines Beschlusses über eine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme, die der klagende Wohnungseigentümer als optische Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Farbwahl des Fassadenanstrichs; grüne Außenfassade soll dunkelgrau gestrichen werden) ansieht, können die auf den Kläger entfallenden Kosten der Maßnahme jedenfalls als Hilfsmittel für die Schätzung der klägerischen Beschwer dienen; wird nach dem Vortrag des Klägers das gesamte Gebäude optisch erheblich verändert, ist im Regelfall zu dem Kostenanteil ein Wert von etwa 1.000 € hinzuzurechnen, der dem ideellen Interesse an der Gebäudegestaltung Rechnung trägt.

BGH, Beschluss vom 21.6.2018, V ZB 254/17

Bedeutung für die Praxis

Nur bei einer mit über 600 € (vgl. § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) zu bewertenden Beeinträchtigung (Beschwer) des – erfolglosen/unterlegenen – Anfechtungsklägers kann dieser eine zulässige Berufung einlegen. Es gibt insoweit kein auf den Wert des Beschwerdegegenstands bezogenes zwingendes, fristgebundenes Begründungserfordernis (vgl. § 520 Abs. 4 Nr. 1 ZPO). Über Geschmack (z. B. schwarz-gelb einerseits in Gelsenkirchen und andererseits in Dortmund) lässt sich doch streiten

– jedenfalls bei der Farbwahl des Fassadenanstrichs. Es ist nämlich nicht zulässig, allein auf den objektiven (möglichen) Wertverlust eines Sondereigentums abzustellen, wenn es um eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage – die unter eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG fallen kann – geht.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

FORTSETZUNG DES DW-KRIMIS



Quelle: Haufe

Hausmeister Hofers sechster Fall: Tödliches Fundstück

Alice Winterfeld und Andreas Hofer sind erneut auf den Spuren eines rätselhaften Mordes. Doch der Reihe nach: Ein Mann bittet die resolute Alice um Rat wegen eines alten Papierdrucks, doch sie muss passen und verweist ihn an einen Experten. Wenige Tage später wird der Unbekannte, der Alice vor dem Barmbeker Museum der Arbeit angesprochen hatte, ermordet aufgefunden. Und schon steckt die Hobbydetektivin mittendrin in ihrem neuen Fall. Sehr zum Ärger von Hauptkommissar Dierksen von der Hamburger Mordkommission verbeißt sie sich in die Ermittlungen und jagt zusammen mit Andreas den Mörder. Der bleibt plötzlich stehen und sieht sich nach seinen Verfolgern um ...

Ein neuer, spannender Fall für Alice Winterfeld, die rüstige Miss Marple von der Waterkant, und ihren unfreiwilligen Assistenten Hausmeister Andreas Hofer. Alles dreht sich um einen Schatz aus einer Zeit, als die Totenkopf-Flagge die Menschen noch in Angst und Schrecken versetzte.



Weitere Informationen:
www.diewohnungswirtschaft.de

IMPRESSUM >>> DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.

www.mediacyenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 138,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2018).

Erscheinungsweise: monatlich

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



Ulrike Trampe (UT)
Chefredakteurin
ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-34



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



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



Nikola Treichel (NT)
Volontärin
nikola.treichel@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-44



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



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



Monika Glüeck
Grafikerin
monika.gluECK@haufe-lexware.com
Telefon: 0931-2791-620

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

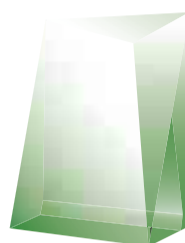


Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Digitale Arbeitswelten



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



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW | 2019



DIE ZUKUNFT DER

WOHNUNGSSANIERUNG

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

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

Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit MagicPlan.

Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: www.bo-gruppe.de

