



BILANZ- UND STEUERWISSEN

## Werden Betriebskosten umsatzsteuerpflichtig?

► 60

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Quartiersentwicklung:  
Transformation eines Viertels

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Wohngemeinschaftsmodell:  
Für alle Altersgruppen

► 16

ENERGIE + TECHNIK

Gebührenmodell Trinkwasser:  
Achtung bei Tarifumstellungen

► 30

# B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten  
Modernisieren  
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Megaaufgabe Neubau: Wie finanzieren?

Wann kommt die Zinswende? Werden neue Finanzierungsformen den Markt begleiten? Wie verändert die Digitalisierung die Fremdkapitalbeschaffung? Wird es Crowdfunding in Zukunft auch für die Wohnungswirtschaft geben oder bleibt es ein Nischenprodukt? Fakt ist, dass die Europäische Zentralbank (EZB) Anfang Dezember 2015 ihre Geldpolitik erneut ausgeweitet hat. Das Programm zum Kauf von Staatsanleihen wird nun bis mindestens März 2017 verlängert. Zudem erhöht die Zentralbank den Strafzins, den Banken für Einlagen bei der EZB zahlen müssen. Was bedeutet das?

Es heißt, dass das von der Zentralbank selbst gesteckte Ziel einer Inflationsrate von 2% nach wie vor weit verfehlt wird. Und dass keine Impulse für eine Zinswende kommen, sondern diese maßgeblich von den USA abhängig bleibt. Dort zeichnet sich zum ersten Mal seit Jahren ab, dass die Leitzinsen „maßvoll“ angehoben werden. Ein Signal für weitere Zinssteigerung, die auch die Entwicklung im Euroraum nach sich zieht? Diese Vermutung liegt nahe.

Ende Februar 2015 hatte noch US-Notenbankpräsidentin Janet Yellen mit dem Wort „Geduld“ gespielt (siehe DW Sonderheft Finanzierung 2015, S. 1) und durchblicken lassen, dass sich zur Jahresmitte etwas bewegen werde. Es kam anders, sie wurde „zurückgepfiffen“. Das wird wohl nicht noch ein zweites Mal passieren.

Dies alles sind Rahmenbedingungen, die den dringend notwendigen kostengünstigen und bezahlbaren Wohnraumbau beeinflussen. Am 27. November 2015 stellte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks ein 10-Punkte-Programm zur Wohnungsbau-Offensive vor. Dabei geht es unter Punkt 4 darum, zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein unübersichtlicher und beratungsintensiver Dschungel aus Bundes- und Landesmitteln, jeder Menge Förderprogrammen und politischem Druck tut sich auf. Ab Seite 42 klären wir einige Punkte.

### Hinweise in eigener Sache:

Das Team der DW zieht innerhalb von Hamburg um. Ab dem 4. Januar 2016 erreichen Sie uns in der Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg. Alle E-Mail-Adressen bleiben bestehen, unsere Telefonnummern werden sich allerdings ändern. Die neuen Durchwahln finden Sie auf der letzten Seite im Impressum. Dort lesen Sie auch das Ergebnis aus unserer Weihnachtswahl-Versteigerung zugunsten der DESWOS.

Einen guten Start ins neue Jahr wünscht Ihnen

»Frohe  
Weihnachten  
und ein  
erfolgreiches  
neues Jahr 2016  
mit neuen,  
spannenden  
Projekten  
wünscht Ihnen  
Ihr iwB Team!«

*Feliz Navidad . . .  
Frohe Weihnachten . . .  
Buen Natal . . .  
Merry Christmas . . .  
Joyeux Noël . . .*



**iwB**  
INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der  
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**iwB Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwB-ingenieure.de  
www.iwB-ingenieure.de



▶ 60

### Umsatzsteuerpflichtige Betriebskosten?

Kann die aktuelle EuGH-Rechtsprechung Auswirkungen auf die Abrechnung von Betriebskosten bei Wohnungsvermietung haben?



▶ 8

### Transformation eines Viertels

Die Einweihung des Piusplatzes war ein Gewinn für das ganze Viertel. Dafür hat die Gewofag mit der Stadt München einiges getan.



▶ 20

### Die besondere WBS-70-Platte

Der seit 1984 denkmalgeschützte Plattenbau in Neubrandenburg ist der erste jemals fertig gestellte Plattenbau des Typs WBS 70.

4 Meldungen

8 Transformation eines Viertels  
Quartiersentwicklung
**THEMA DES MONATS: FINANZIERUNG UND VERSICHERUNG**

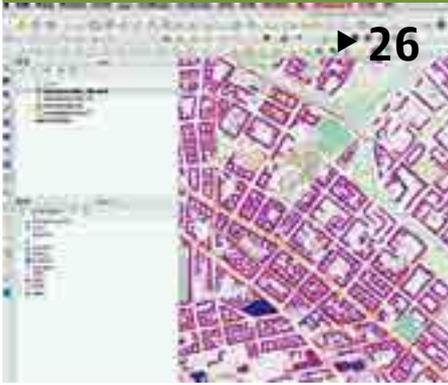
Bei der Ausschreibung einer Gebäudeversicherung sind viele Kriterien zu berücksichtigen. Dabei ist grundsätzlich zwischen einer Produkt- und einer Maklerausschreibung zu unterscheiden. Aufgrund der Komplexität bei den Auswertungen sollten schon bei den ersten Überlegungen die unterschiedlichen Möglichkeiten der Ausschreibungsarten berücksichtigt werden. Wir werfen einen Blick auf sinnvolle Bausteine und Optionen.

Bei der Finanzierung ist der Bankensektor nicht nur die wichtigste Fremdfinanzierungsquelle, sondern auch Partner der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, der z. B. Porfolioverkäufe begleitet. Was sich auf diesem Sektor bewegt, klären wir ab Seite ...

▶ 42



## ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: DMSW 2015

### Schnelle Analysen dank Geodaten

Im Zentrum des Projekts Open eQuarter steht die Entwicklung eines Tools zur Erfassung energetischer Potenziale im Quartier.

## MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: WGS

### Engagement für Flüchtlinge

Wohnungsunternehmen engagieren sich ganz unterschiedlich – und oft geht es dabei um mehr als die reine Unterbringung.

## NEUBAU UND SANIERUNG

- 10 **Meldungen**
- 16 **Unterstützung eines selbstbestimmten Lebens**  
Wohngemeinschaften für Senioren
- 20 **Neubrandenburg: Die besondere WBS-70-Platte**  
Wohnen im Denkmal

## ENERGIE UND TECHNIK

- 24 **Meldungen**
- 26 **Open eQuarter unterstützt energetische Planungen**  
Geoinformationssysteme
- 30 **Tarifumstellungen von Versorgern**  
Gebührenmodelle für Trinkwasser
- 32 **Neue Wege bei der Quartiersmodernisierung**  
Regenerativ und sozial
- 35 **Produkte und Dienstleistungen**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 36 **Meldungen**
- 42 **Finanzierungsquelle Bankensektor: Quo vadis**  
Thema des Monats: Finanzierung
- 45 **Wie erhalte ich das beste Angebot für mein Wohnungsunternehmen?**  
Thema des Monats:  
Versicherungsausschreibung

- 48 **Vorbereitung und Verhandlungsgeschick**  
Thema des Monats: Verkauf eines Wohnungspakets
- 50 **„Heimat ist mehr als vier Wände – ohne Integration ist alles nichts“**  
GdW-Tag der Wohnungswirtschaft im Zeichen von Zuwanderung
- 53 **Von der zentralen Unterbringung bis zur sozialen Betreuung**  
Engagement für Flüchtlinge
- 56 **Gesundes Führen führt zum Unternehmenserfolg**  
Burnout auch Thema in der Wohnungsbranche
- 58 **„Nachhaltigkeit: Gutes Gen der Wohnungswirtschaft“**  
Interview mit Dr. Thomas Hain
- 60 **Werden Betriebskosten umsatzsteuerpflichtig?**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 64 **Stellenmarkt**

## RECHT

- 69 **Mietrecht, 71 WEG-Recht**

## LETZTE SEITE

- 72 **Impressum**

Partner der  
Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Wir haben uns für Blome entschieden, weil uns die Sanierung unserer Wohnungen in kurzer Zeit ganz wichtig ist. Jetzt geht das innerhalb von 14 Tagen, während es früher oft vier Wochen gedauert hat. Die Belastung für unsere Mitglieder wurde dadurch erheblich reduziert. Auch preislich ist die Sanierung mit Blome günstiger. Zudem sehen die Bäder toll aus und unsere Mitglieder sind sehr zufrieden!“

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



Monika Böhm, Vorstandsmitglied  
der Hamburger Wohnungs-  
genossenschaft von 1904 e.G.

## Ehrenamt im Quartier

### Engagement freiwilliger Helfer gewürdigt

Nur mit ehrenamtlichem Engagement können die z. B. im Programm „Soziale Stadt“ angeschobenen endogenen Entwicklungsprozesse in den Quartieren und Stadtteilen verstetigt werden, selbst wenn öffentlich finanzierte Quartiersmanagerstellen auslaufen. Anlässlich des internationalen Ehrenamtstags wurde deshalb in der sog. High-Deck-Siedlung in Berlin-Neukölln rund 100 Ehrenamtlichen feierlich für ihr Engagement gedankt. Die BUWOG Group, die EVM Berlin eG, Vertreter des Quartiersmanagements und Thomas Blesing, Stadtrat für Bauen, Natur und Bürgerdienste in Berlin-Neukölln, würdigten den Einsatz der Ehrenamtlichen, die im vergangenen Jahr insgesamt ca. 6.000 bis 7.000 Stunden für das Wohngebiet tätig waren. Zu den von ihnen übernommenen Aufgaben zählen z. B. die Mitarbeit im Quartiersrat, die Organisation von Festen sowie die Tätigkeit als Lesepaten in Kitas und Schulen.

In der High-Deck-Siedlung leben rund 6.700 Personen, davon etwa 72 % mit Migrationshintergrund. Die Siedlung ist eines der elf Neuköllner Wohngebiete mit einem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie vom Bezirksamt beauftragten Quartiersmanagement-Team.



Quelle: BUWOG Group

Thorsten Gleitz (m.), Bereichsleiter Immobilienmanagement Deutschland bei der BUWOG Group, mit den Ehrenamtlichen



Weitere Informationen:

[www.high-deck-quartier.de](http://www.high-deck-quartier.de), [www.buwog.com](http://www.buwog.com) und [www.evberlin.de](http://www.evberlin.de)

## Integration im Quartier

### Zwischennutzung statt Abriss in Göppingen

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG stellt in Göppingen-Bodenfeld insgesamt neun Häuser für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Ursprünglich war geplant, die größtenteils nicht mehr bewohnten Gebäude abzureißen und einen Ersatzneubau zu errichten. Dieses Vorhaben wurde auf Anfrage des Oberbürgermeisters nun auf das Jahr 2018 verschoben, sodass die Gebäude während der nächsten zwei Jahre zur Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge an den Landkreis vermietet werden können.



Quelle: FLÜWO

Zwei Gebäude wurden bereits übergeben. Nach der Ausstattung der Wohnungen mit Küchen und einer Überprüfung der Haustechnik folgen in den nächsten Wochen die restlichen Häuser.

In den Gebäuden wird eine Belegung angestrebt, welche sich an den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus orientiert, um ein harmonisches Zusammenleben der Bewohner und auch der Nachbarn im Quartier zu unterstützen. Der örtliche Hausmeister wird außerdem während der Zeit der Zwischennutzung von einem privaten Sicherheitsdienst unterstützt. Die FLÜWO will darüber hinaus Maßnahmen für eine schnelle Integration der Flüchtlinge im Wohnquartier entwickeln. Dieses Ziel will die Genossenschaft gemeinsam mit der Stadt sowie dem Landkreis Göppingen, den Kirchengemeinden und verschiedenen in der Flüchtlingsarbeit aktiven Organisationen vorantreiben.

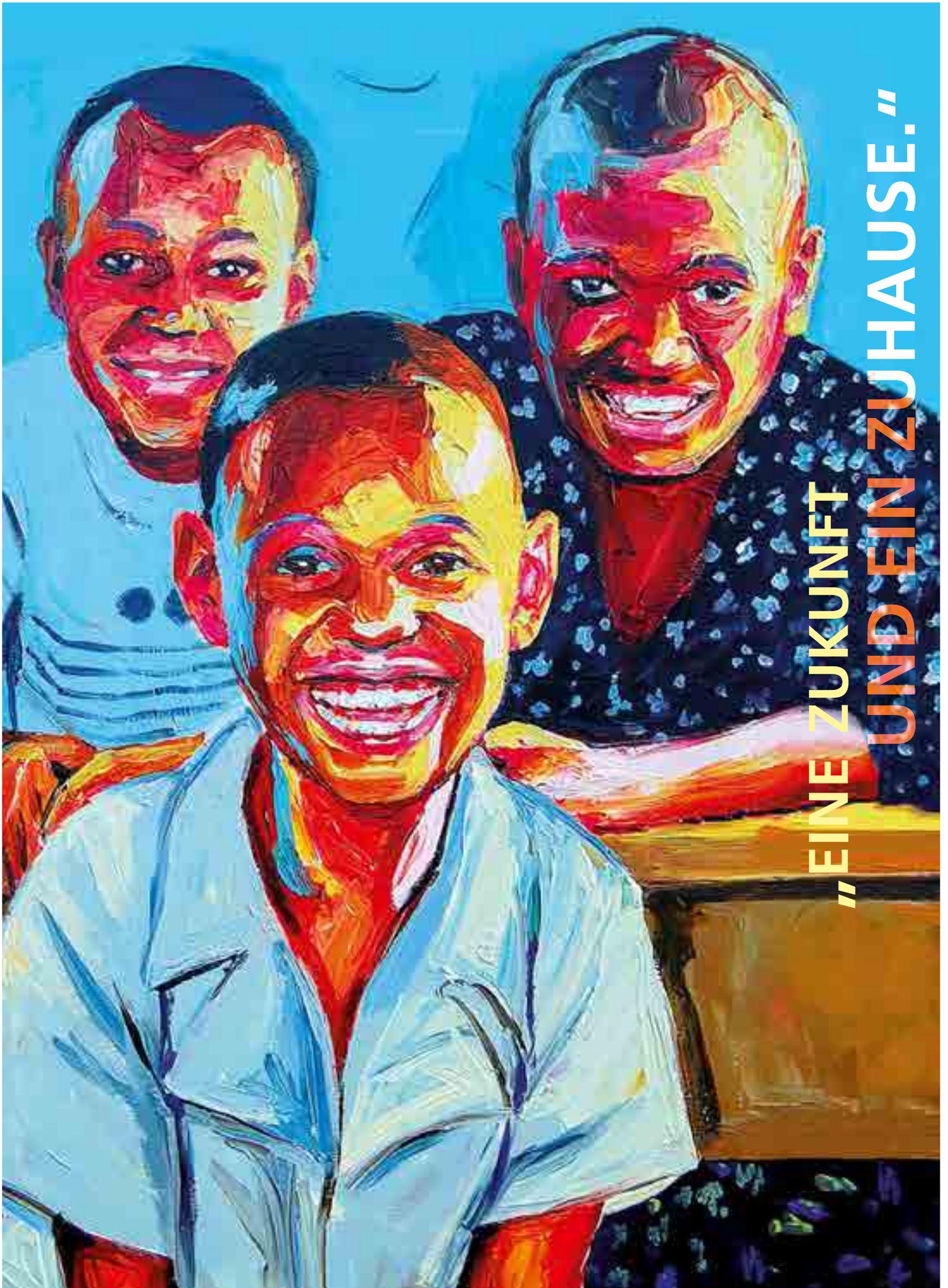
Die Genossenschaft wurde 1948 von Vertriebenen gegründet und sieht sich daher in besonderem Maße in der Pflicht, einen Beitrag zur Unterbringung der Flüchtlinge zu leisten.

Die Gebäude in der Julius-Keck-Straße wollten einem Ersatzneubau weichen - der Abriss wird nun allerdings um zwei Jahre verschoben



Weitere Informationen:

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



„EINE ZUKUNFT  
UND EIN ZUHAUSE.“

*Schüler der Schule  
in Kisongo, Arusha, Tansania*

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



Quelle: TRAVE

## Stadtentwicklung in Lübeck Neuer Wohnraum für die Altstadt

In Lübeck soll das sog. Gründungs Viertel inmitten der Altstadt neu aufgebaut werden. Das älteste Kaufmannsviertel der Altstadt war im 2. Weltkrieg stark zerstört worden. Nun soll auf 38 Grundstücksparzellen in unterschiedlichen Größen ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das sich am historischen Vorbild orientiert.

Auf einer zweitägigen Messe im November 2015 stellten die Hansestadt Lübeck und die von ihr mit der Vermarktung beauftragte kommunale Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, die auch als Sanierungsträgerin der Stadt fungiert, die ersten 19 Baugrundstücke vor. Einen Schwerpunkt bildete die Beratung von Baugemeinschaften, für die mehrere Grundstücke im Gründungs Viertel reserviert sind.

Nach Angaben der TRAVE registrierten sich bereits vor der Messe über 300 Interessenten für die Grundstücke. Jeder Käufer kann jedoch nur ein einziges Grundstück erwerben; diese Beschränkung gilt auch für Investoren.

Ein rund 1.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück hat die TRAVE zudem im Auftrag der Stadt für die Bebauung mit einem oder mehreren Mehrfamilien-

häusern ausgeschrieben, 30% der Wohnfläche müssen im geförderten Wohnungsbau errichtet und vermietet werden. Unter dem Grundstück soll die Quartierstiefgarage mit mindestens 70 Stellplätzen entstehen.



Quelle: Bernard Mende

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

### BBSR-BROSCHÜRE

## Best Practice – Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur



Quelle: BBSR

Wie kann Wohnungsbau sozial nachhaltig gestaltet werden? Mögliche Kriterien, um sich dieser Fragestellung anzunähern, erschienen dem BBSR bisher zu wenig bekannt. Soziale Qualitäten wie Komfort, Gemeinschaft, wohnliche Flexibilität, Nutzerbeteiligung oder Belegungspolitik sind zudem kaum objektiv einzuschätzen.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat nun eine neue Broschüre veröffentlicht,

in der Qualitätsmerkmale für eine sozial nachhaltige Architektur von Wohnbauten formuliert werden. Forscher der Technischen Universität Darmstadt haben dafür 17 richtungsweisende Wohnungsbauprojekte im gesamten Bundesgebiet untersucht. Der Forschungsansatz umfasste einen Methodenmix aus Fragebögen, Interviews mit Experten und

Bewohnern sowie Vor-Ort-Begehungen. Die Projekte wurden anhand der Kriterien Prozess, Raum und Gestalt sowie Bau und Technik evaluiert. Der Leitfaden stellt die beispielhaften Projekte vor, vergleicht sie und leitet aus ihnen allgemeine Handlungsempfehlungen für Planer, Architekten und Bauherren ab. Die Projektevaluationen werden grafisch prägnant dargestellt. Auf diese Weise lassen sich die nachhaltigsten Wohnanlagen erfassen und deren Erfolgsfaktoren eingehend studieren.

Die Forschungsarbeit wurde durch die Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert. Der Leitfaden ist als zweiter Band der Reihe „Zukunft Bauen. Forschung für die Praxis“ erschienen. Interessierte können ihn kostenlos beim BBSR unter der E-Mail-Adresse [zb@bbr.bund.de](mailto:zb@bbr.bund.de) und dem Stichwort „Best Practice“ anfordern.



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

## Urban Gardening in Frankfurt „Essbare Siedlung“ für alle Generationen

In einem ihrer Wohnquartiere in Frankfurt-Niederrad verwirklicht die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein ganzheitliches Quartierskonzept: Neben einer energetischen Modernisierung und einem Nachverdichtungsbau wird dort unter dem Namen „Essbare Siedlung“ ein Urban-Gardening-Projekt umgesetzt.

Gemeinsam mit den Mietern wurden im November 2015 in den Außenanlagen Obst- und Nussbäume, Beerensträucher und Kräuterpflanzen eingesetzt. Geplant ist die Pflanzung weiterer Obststräucher, z. B. Brombeeren, Himbeeren, Holunder, Heidelbeeren, sowie Kräuter, z. B. Schnittlauch, Thymian, Melisse, Minze, Majoran und Rosmarin. Alle Mieter sind zum Mitmachen eingeladen. Auf diese Weise sollen das Gemeinschaftsgefühl gestärkt werden sowie nachbarschaftlicher Austausch und Identifikation mit dem Wohnquartier gefördert werden.

Doch das sind nicht die einzigen Maßnahmen im Viertel. Um die Verkehrs- und Parkplatzsituation im Quartier zu entspannen, werden in Kooperation mit dem Anbieter Stadtmobil zudem zwei Parkplätze für Carsharing eingerichtet. Die Mieter erhalten besondere Konditionen.

Für ältere Mieter und andere Bewohner mit Unterstützungsbedarf wird der Service „Win3“ („Wir in Niederrad“) eingerichtet, der haushaltsnahe Dienstleistungen gegen ein geringes Entgelt oder z. T. auch kostenfrei anbietet. Der Service wurde von der Nassauischen Heimstätte gemeinsam mit der ABG Frankfurt Holding ins Leben gerufen und wird von der Beschäftigungsgesellschaft Biwag, die Langzeitarbeitslosen eine Perspektive bietet, betrieben.

Das Quartier an der Adolf-Miersch-Straße umfasst 486 Wohnungen aus den 1950er Jahren. In die Modernisierung der Bestandsgebäude investiert das Wohnungsunternehmen insgesamt 8,5 Mio. €. In zwei Gebäuden im Passivhausstandard, die sich in die restliche Bebauung einfügen, werden außerdem 25 neue Wohnungen errichtet; die Investitionen in den Neubau betragen rund 4,5 Mio. €.



Quelle: Nassauische Heimstätte

Pflanzaktion „Essbare Siedlung“ mit den Mietern in Frankfurt-Niederrad

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



## „EINE ZUKUNFT UND EIN ZUHAUSE.“

*„Asante“ heißt „danke“ auf Swahili, unserer Heimatsprache. Wir danken unseren Unterstützern dafür, dass wir nun in unserer Heimat eine Zukunft haben.*

*Die DESWOS hat ein wichtiges Projekt realisiert: Ein sicheres Zuhause für unsere Mütter und eine Schule für uns.*

*Durch die (Aus-) Bildung lernen wir, für uns zu sorgen, selbstständig zu werden und irgendwann unser eigenes Geld zu verdienen. Dank Ihrer Unterstützung haben wir nun ein sicheres Zuhause. Asante!“*

*Schüler der Schule  
in Kisongo, Arusha, Tansania*



Infos zu diesem und  
weiteren Projekten unter:  
[deswos.de/projekte](http://deswos.de/projekte)

## Quartiersentwicklung

# Transformation eines Viertels

Die Einweihung des rundum erneuerten Piusplatzes geriet zu einer fröhlich-entspannten Feier für das ganze Viertel: Aus dem alten, ein wenig heruntergekommenen Platz im Münchner Osten war ein neuer Ort geworden – ein Ort, an dem man sich trifft und gerne verweilt. Dafür hat die städtische Wohnbaugesellschaft Gewofag in Kooperation mit der Stadt einiges getan.



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
München

Die dichten Hecken, die den Platz vor dem schlichten Sakralbau der Piuskirche in Berg am Laim einst umschlossen, sind verschwunden. Stattdessen wurde eine breite Promenade mit Bänken und Blumenbeeten angelegt. Im Südwesten gegenüber der Gaststätte entstanden eine Boule-Bahn und

ein Schachfeld. Die Umgestaltung des Platzes geht im Wesentlichen auf die Wünsche der Anwohner zurück, die in die Planung eingebunden waren. Beim Bau des Jugendpavillons, einem Unterstand mit festem Dach und Hängematte, haben Jugendliche aus dem Viertel sogar selbst Hand angelegt und mit Axt, Hobel und Stemmeisen die hölzernen Pfosten gestaltet.

### „Das Viertel war wie aus der Zeit gefallen“

Die Neugestaltung der Grünanlagen gehört zum ersten Bauabschnitt einer grundlegenden Sanierung des alten Arbeiterquartiers rund um den

Piusplatz. Die umliegenden Mietskasernen stammen zumeist aus den Jahren 1928 bis 1931. Das damals „Neuramersdorf“ genannte Viertel war die erste Siedlung des sozialen Wohnungsbaus in München überhaupt und zugleich Keimzelle der Gewofag, die 1928 eigens für diesen Siedlungsbau gegründet wurde. Heute ist die Gewofag, die zu 100% in städtischer Hand ist, Arbeitgeberin für über 600 Menschen und verwaltet einen Bestand von derzeit mehr als 35.000 Wohnungen.

Die damals nach modernsten Kriterien errichtete Sozialsiedlung rund um den Piusplatz genügt heutigen Ansprüchen allerdings schon lange nicht



Der Piusplatz, wie er sich heute den Bewohnern präsentiert. Blick nach Süden mit einem der neu gebauten Passivhäuser

Quelle: Gewofag

mehr. „Das Viertel war wie aus der Zeit gefallen“, erinnert sich Gewofag-Bereichsleiter Robert Zengler an die Zeit vor Beginn der ersten Sanierungsmaßnahmen. Über 80% der Wohnungen hätten nur aus ein bis zwei Zimmern bestanden; für Familien mit Kindern sei kaum Platz gewesen. Entsprechend einseitig hatte sich die Bewohnerstruktur im Viertel entwickelt: überwiegend alte Menschen, viele davon alleinstehend, und ein über dem städtischen Durchschnitt liegender Anteil ausländischer Mitbürger. Zusätzlich belasteten Probleme mit Alkohol und Drogen das Klima. Kurz: Das Viertel rund um den Piusplatz hatte einen schlechten Ruf. Am Piusplatz wohnte man „hinter dem Ostbahnhof“, hieß es ein wenig despektierlich.

### Neuer Wohnraum

Eine Sanierung war also unausweichlich. „Das Viertel brauchte dringend neuen Wohnraum“, sagt Zengler. „Große Wohnungen für Familien, barrierefreie für alte und behinderte Menschen.“ Mit dem Zuzug junger Familien werde ein frischer Wind durch das leicht angestaubte Piusplatz-Quartier wehen, so das Kalkül der Planer. Das Viertel werde sich beleben und sozial stabilisieren. Ihnen war allerdings auch klar, dass sich die Probleme allein mit baulichen Maßnahmen kaum lösen ließen.

Um Familien anzusprechen und älteren Mietern das Leben zu erleichtern, musste sich auch das Wohnumfeld verbessern. Also schnürte das städtische Wohnungsunternehmen ein Gesamtpaket aus baulichen und sozialen Maßnahmen, das für seinen ganzheitlichen Ansatz mit dem Bundespreis Soziale Stadt 2010 und zwei Jahre darauf mit dem Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur ausgezeichnet wurde. Der Gewofag sei es gelungen, die Siedlung zugleich bautechnisch, ökologisch, demografisch und sozial aufzuwerten, lobte die Jury.

Die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt begannen im Jahre 2011. Nördlich und südlich des Piusplatzes wurden vier sog. Passivhäuser mit je 16 familiengerechten und barrierefreien Wohnungen errichtet. Die großzügigen Grünanlagen zwischen den dortigen Bestandshäusern boten Platz genug für eine behutsame Nachverdichtung, die Rücksicht nimmt auf die Weite und Aufenthaltsqualität der Innenhöfe. Im Süden bilden die kompakten Baukörper der Passivhäuser sogar den architektonisch logischen Abschluss des Innenhofes zur bislang offenen Seite an der Ödkarspitzstraße.

Mit dem Bau der Passivhäuser beschritt die Gewofag Neuland: „Im Neubau haben wir schon immer die Vorgaben der Energieeinsparverordnung übertroffen“, sagt Bereichsleiter Robert Zengler.



Nachtaufnahme mit Schallschutz zum Innsbrucker Ring

Quelle: Gewofag

„Nun wollten wir einen Schritt weiter gehen.“ Passivhäuser erfüllen besonders strenge Energiestandards (siehe DW 10/2015, S. 38). Allerdings verlangt ein Passivhaus von den Mietern ein wenig technisches Verständnis; besonders das Lüftungsverhalten kann zum Problem werden. Die Gewofag hat deshalb eine Mieterbefragung gestartet, Ende 2015 sollen die Ergebnisse vorliegen.

### Großes grünes Kreuz

Parallel zum Bau der Passivhäuser ließ die Stadt die Außenanlagen, die sich wie ein großes grünes Kreuz mit dem Piusplatz als Fuß durchs Viertel ziehen, neu gestalten. Um die Weitläufigkeit der Anlage zu betonen, wurden Büsche ausgelichtet und 57 Zierkirschen, zehn Felsenbirnen und drei Zierpflaumen neu gepflanzt. Zwischen den alten Bäumen östlich des Piusplatzes entstand ein großer Abenteuerspielplatz mit Kettenschaukeln, Kletterparcours, Rodelhügel und einem Wasserlauf aus Natursteinquadern. Den Mietern der umliegenden Häuser stehen zudem Kleingärten zur Verfügung, die sie individuell bewirtschaften dürfen. Bei der Neugestaltung der Innenhöfe hatten die Anwohner Mitspracherecht. Sie entschieden über die Art der Bepflanzung, die Standorte von Sitzbänken und die Ausstattung mit Spielgeräten. „Wir wollten nichts Fertiges präsentieren“, sagt Robert Zengler. „Und jetzt hat jeder Hof seinen eigenen Charakter.“

### Sanierung und Nachverdichtung

Auch um die Bestandshäuser am 6-spurigen Innsbrucker Ring, der sich als teilende Schneise östlich des Piusplatz-Viertels durch den Stadtteil

Berg am Laim zieht, haben sich die Planer gekümmert. Vor die Häuserzeilen direkt am Ring wurden neue Gebäuderiegel gesetzt, die das Viertel vor Verkehrslärm abschirmen sollen. Das 9-stöckige Hochhaus gleich daneben ließ die Gewofag energetisch sanieren und die Fassade mit Glasloggien schallschutztechnisch verbessern. Um Wohnraum für Familien zu schaffen, wurden die alten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt. Eine neue Quartiersgarage in der Bad-Schachener-Straße hat zudem die Zahl der PkWs, die auf Parkplatzsuche durch die engen Straßen des Viertels irren, drastisch verringert.

### Soziale Anlaufstelle

All das trug dazu bei, die Lebensqualität im Viertel spürbar zu erhöhen. Doch die Gewofag wollte noch mehr tun. Auch das soziale Klima sollte besser werden. Deshalb bietet heute ein Nachbarschaftstreff den Mietern Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen, ein Montessori-Kinderhaus und ein Mütterzentrum kümmern sich um die Belange von Kindern und Familien und der Stützpunkt „Wohnen im Viertel“ ist Anlaufstelle für die Alten. Hier steht ein Pflegeteam rund um die Uhr bereit, Pflegebedürftigen im gesamten Viertel helfend zur Seite zu stehen.

Das alles kostet: 100 Mio. € wird die Gewofag bis zum endgültigen Abschluss des Projektes im Jahre 2020 investiert haben. Denn noch steht der dritte Bauabschnitt aus. Bereits jetzt wird deutlich, dass das Geld gut angelegt ist: Auf den Wiesen picknicken Familien, auf den Bänken dösen Anwohner, der Spielplatz ist voll belegt – die Menschen fühlen sich wohl im Viertel rund um den Piusplatz. ■

## Flüchtlingsunterbringung

# Erstaufnahmeeinrichtung in Essen-Fischlaken

Die GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH, eine Schwestergesellschaft der Allbau AG, baut im Auftrag der Stadt Essen eine Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) in Essen-Fischlaken. Auf einem 4,1 ha großen Gelände entstehen in Modulbauweise zehn Wohngebäude sowie u. a. eine Registrierungsstelle und eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge. 800 Antragsteller sollen dort untergebracht und nach einem Aufenthalt von wenigen Wochen einzelnen Kommunen zugewiesen werden. Sechs der 2-geschossigen Gebäude sind für 100 und vier für 50 Personen ausgelegt. Die meisten Räume sind für vier Personen vorgesehen und verfügen über barrierefreie Toiletten und Waschräume. In den kleineren Gebäuden werden allein reisende Frauen mit Kindern sowie Minderjährige untergebracht. Die Versorgung der Bewohner wird zentral

geregelt: In einer eigenen Mensa können bis zu 400 Personen gleichzeitig gepflegt werden. Außerdem sind ein Kiosk, eine Cafeteria sowie eine Mitarbeiterkantine für die Verwaltungsangestellten geplant. Dass diese ebenfalls auf dem Gelände arbeiten, ist Teil des Konzepts: Auf diese Weise werden die Wege kurz gehalten, um eine schnelle Bearbeitung der Anträge zu ermöglichen.

Betrieben wird die neue EAE zunächst vom Essener Unternehmen „European Homecare“, das ebenfalls vor Ort mit Räumlichkeiten vertreten ist. Im Januar 2016 wird die Erstaufnahmeeinrichtung fertig gestellt und an das Land Nordrhein-Westfalen übergeben. Zwischen Beschlussfassung und Fertigstellung lagen 14 Monate. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 35 Mio. €.



Mensa (o. li.), Verwaltungsgebäude (o. re.) und Wohnmodule (u.)



Anlieferung eines Moduls für die Unterakunftsgebäude



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

## Ersatzneubau in Lübeck

# Wohnungsmix in modernen Genossenschaftswohnungen

Die Lübecker Bauverein eG errichtet in Lübeck-St. Gertrud drei 4-geschossige Ersatzneubauten mit insgesamt 67 Wohneinheiten sowie 49 Stellplätzen. Die Umsetzung des Projekts ist in zwei Abschnitten geplant. Der erste Bauabschnitt umfasst den Ersatzneubau von 49 Genossenschaftswohnungen, davon 31 geförderte und 18 frei finanzierte Wohneinheiten. Für diesen Bauabschnitt fand bereits im Oktober 2015 das Richtfest statt, die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2016 vorgesehen. Bis zum ersten Quartal 2018 soll das gesamte Projekt abgeschlossen sein. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. 12,4 Mio. €. Der Lübecker Bauverein realisiert hier einen vielfältigen Wohnungsmix für unterschiedliche Wohnformen: altengerechte Wohnungen, Single- und Familienwohnungen. Zusätzliche Gemeinschaftsflächen wie ein

Mehrfunktionsraum mit großzügiger Terrasse und Hochbeete zum Selbstgestalten runden das Angebot ab.



Quelle: Lübecker Bauverein eG



Weitere Informationen:  
[www.luebecker-bauverein.de](http://www.luebecker-bauverein.de)

## Neubau für Demenzerkrankte

# WOGEDO realisiert ihr größtes Neubauprojekt

In Düsseldorf-Gerresheim baut die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) unter dem Namen „Die Zeilen“ zurzeit ihr bisher größtes Neubauprojekt. Neben 80 zum Teil öffentlich geförderten Wohnungen entstehen in dem Projekt auch Räume für zwei Wohngruppen für Menschen mit Demenzerkrankung. Kooperationspartner ist die Arbeiterwohlfahrt (AWO) Düsseldorf. Von den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen wird die WOGEDO 68 selbst vermieten, weitere zwölf werden durch den Kooperationspartner vermietet. Dabei handelt es sich um Wohnungen, deren Größe, Zuschnitt und Ausstattung speziell an die Bedürfnisse von älteren Menschen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf angepasst sind. Ein Teil wird als sog. Ehepaar- bzw. Lebensgemeinschaftswohnungen angeboten, um pflegende Angehörige zu entlasten und einen Heimeinzug zu vermeiden.

Für die beiden Demenz-Wohngruppen sind auf zwei Etagen jeweils Räumlichkeiten für sechs Personen vorgesehen. Im Außenbereich wird zudem ein sog. Sinnesgarten für die Bewohner gestaltet.

Für die WOGEDO ist es das erste Bauprojekt dieser Art und zugleich ein besonders wichtiges, wie Vorstand Andreas Vondran erklärt: „Die Zeilen“ in Gerresheim bieten eine ideale Möglichkeit, ein zukunftsfähiges Wohnkonzept zu diesem gesellschaftlich so wichtigen Thema zu realisieren.“ Schon heute leben in Deutschland rund 1,5 Mio. Menschen mit der Diag-

nose Demenz; aufgrund des demografischen Wandels ist eine Steigerung zu erwarten. Im Frühjahr 2017 sollen „Die Zeilen“ fertig sein.



Quelle: WOGEDO, Foto: Max Hampel

Baufortschritt im August 2015: Im Frühjahr 2017 soll das Projekt fertig gestellt sein

 Weitere Informationen:  
[www.wogedo.de](http://www.wogedo.de) und [www.diezeilen.de](http://www.diezeilen.de)

## BEZAHLBARE MIETWOHNUNGEN

Die drei Mehrfamilienhäuser weisen drei bis vier Stockwerke auf



Quelle: Project GmbH

## Neues Ensemble mit 73 Wohnungen

Im Ulmer Stadtteil Eselsberg hat die Eisenbahnsiedlungsgesellschaft (ESG), eine Tochtergesellschaft der Süddeutsche Wohnen GmbH (SÜDEWO), den ersten Spatenstich für ein Wohnensemble mit 73 Einheiten gefeiert. Es handelt sich um drei energieeffiziente Mehrfamilienhäuser mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die nach Angaben des Unternehmens zu bezahlbaren Preisen vermietet werden sollen. Insgesamt ist eine Wohnfläche von 5.700 m<sup>2</sup> geplant. Die einzelnen Baukörper weisen drei bis vier Stockwerke auf. Aufgrund der zentralen Lage sind Maßnahmen für erhöhten Lärmschutz geplant. Die Wohnun-

gen werden außerdem mit verglasten Balkonen ausgestattet. Zusätzlich wird eine Tiefgarage mit 57 Stellplätzen eingerichtet; weitere 18 Stellplätze sollen oberirdisch bereitgestellt werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund 13 Mio. €. Der Neubau in Ulm sei Teil einer gezielten Maßnahme zur Erweiterung und Verbesserung ihres Wohnungsbestands, gab die SÜDEWO bekannt.

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

## Genossenschaftlicher Neubau in Leipzig Neue Impulse für Gohlis und Grünau

In Leipzig baut die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG in den Stadtteilen Gohlis und Grünau mehrere Mehrfamilienhäuser. Ende November 2015 fand das Richtfest für eines von zwei Neubauprojekten in Gohlis statt. In dem Gebäude entstehen drei 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die jeweils rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Das Investitionsvolumen für diesen Neubau betrug 880.000 €. Etwa einen Kilometer entfernt wurden sieben 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen erbaut, die etwa 90 m<sup>2</sup> groß sind; die Baukosten betragen hier 1,2 Mio. €.

In beiden Projekten sind die Wohnungen mit Badewannen und Duschen ausgestattet, zudem verfügen sie über Parkett und Fußbodenheizung. Jede Wohnung hat zudem je nach Lage im Gebäude Zugang zu einem Balkon oder einer Terrasse mit Gartenanteil.



Dieses Mehrfamilienhaus entstand im Schillerweg in Leipzig-Gohlis

Im Sommer 2015 konnten bereits drei Neubauten im Projekt „Kulkwitzer See-Terrassen“ in Leipzig-Grünau bezogen werden. Die insgesamt 48 Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 61 und 127 m<sup>2</sup> auf und sind barrierefrei erreichbar. Das Investitionsvolumen lag bei 8 Mio. €. Ebenfalls in Grünau soll das bislang größte Projekt der Genossenschaft realisiert werden: Geplant ist ein 13-Geschosser mit 60 Wohnungen in der Brackestraße, für den der Bauantrag bereits gestellt wurde. Auf dem Grundstück wurde 2007 im Rahmen des Stadtumbaus ein 11-Geschosser abgerissen; aufgrund der zehnjährigen Schutzfrist kann die Grundsteinlegung erst 2017 erfolgen. Die barrierefreien 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 28 und 100 m<sup>2</sup> groß und verfügen über Balkone, Loggien oder Terrassen. Zudem sind zwei fast 30 m<sup>2</sup> große Dachterrassen geplant.



Das größte Lipsia-Projekt: Der geplante 13-Geschosser in Leipzig-Grünau

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

### BARRIEREARMES BAUEN UND ERSATZNEUBAU

## Neubau und Ersatzneubau nach Brand in Flensburg

Die Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) in Flensburg baut im Baugebiet „Am Wasserturm“ 50 barrierearme Wohnungen in vier Gebäuden. In dem Projekt entstehen ausschließlich frei finanzierte Wohnungen. Die 2- bis 4-Zimmer-Einheiten sind über Aufzüge erreichbar und mit Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen ausgestattet. Sie werden zu Nettokaltmieten zwischen 9 € und 9,50 €/m<sup>2</sup> vermietet. Das erste Gebäude soll im Mai 2016 bezugsfertig werden. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 10,5 Mio. €.

Im Herbst 2016 soll außerdem das Gebäudeensemble „Zur Exe 2-4“ fertig gestellt werden. Durch einen Brand stark beschädigte Gebäude waren hier im März 2015 abgerissen worden. In einem Ersatzneubau-

projekt entstehen nun 47 neue Wohnungen, von denen 32 öffentlich gefördert werden. Der SBV investiert rund 6 Mio. € in das Bauvorhaben. „Wer im Internet nach dem Begriff ‚Exe-Häuser‘ sucht, findet fast nur negative Schlagzeilen im Zusammenhang mit der Brandlegung vor fast zwei Jahren. Das wollen wir ändern und mit dem Grundstein auch das Fundament für einen Neuanfang legen“, sagte SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski bei der Grundsteinlegung Ende Juli 2015. Das Richtfest findet Mitte Januar 2016 statt.

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

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



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

**Miele**

## Kongressmesse Zukunft Lebensräume 2016

# Wie sind Wohnungsmangel und demografischer Wandel zu bewältigen?

Ende September diagnostizierte eine vom „Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau“ in Auftrag gegebene Studie des Pestel-Institutes ein deutliches Wohnraumdefizit. Allein in den kommenden fünf Jahren müssten rund 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden (siehe auch S. 42 in dieser DW).

Das Bündnis fordert einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus - mit Anreizen für private Investoren und öffentliche Wohnungsunternehmen. Denn ein derartiges Programm böte die Chance, den Anforderungen des demografischen Wandels und einer älter werdenden Bevölkerung auch baulich Rechnung zu tragen. Ohne überproportional große Mehrkosten könnten Neubauten bereits jetzt so errichtet werden, dass eine spätere Nutzung durch ältere Bewohner ohne nachträgliche Anpassungen möglich wäre. Denn neben einer allgemein wachsenden Bevölkerungszahl in den Metropolen und ihrem Umland steht eines fest: In den nächsten 35 Jahren werden rund 30% der Bürger 65 Jahre und älter sein. Von den bundesweit 11 Mio. Seniorenhaushalten verfügen aktuell lediglich 5% über barrierefreie Wohnungen.

Diese und weitere Themen werden auf der Kongressmesse Zukunft Lebensräume diskutiert, im **April 2016** in Frankfurt am Main stattfindet. Im Congress Center und in der Halle 5.1 der Messe Frankfurt werden Konzepte und Technologien vorgestellt, die Gesundheit, Selbstständig-

keit und Komfort im demografischen Wandel fördern. Partner ist u. a. der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der für einen starken Fokus auf wohnungswirtschaftliche Belange und realisierbare, preiswerte Lösungen steht.

Zur Sprache kommen wird auf den wohnungswirtschaftlichen Sessions sicher auch, was Experten debattieren und vorschlagen: Ob die Nachhaltigkeit von Gebäuden ein entscheidender Aspekt bei den derzeit viel diskutierten Förderszenarien im Neubau sein sollte? Ob das Universal Design sich auf die mittel- und langfristige Attraktivität von Gebäuden und Quartieren für ein breites Altersspektrum auswirkt? Welche Rolle die

### DER GDW AUF DER ZUKUNFT LEBENSRÄUME

In zwei eigenen Sessions sowie auf einem eigenen Gemeinschaftsstand informiert und diskutiert der GdW auf der Kongressmesse Zukunft Lebensräume am **20. und 21. April 2016** in Frankfurt/Main u. a. über technische und soziale Vernetzungslösungen sowie begleitende Dienstleistungen (siehe Interview unten). Wie im Vorjahr gelten für GdW-Mitgliedsunternehmen spezielle Teilnehmerkonditionen.



Weitere Informationen zur Zukunft Lebensräume:  
[www.zukunft-lebensraeume.de](http://www.zukunft-lebensraeume.de) und [www.aal-kongress.de](http://www.aal-kongress.de)



Quelle: GdW

## Interview mit Dr. Claus Wedemeier

### „Die mitalternde Wohnung“

Der attestierte Wohnraumangel bietet die Chance, zukunftsorientiert zu bauen - besonders mit Blick auf eine zunehmend älter werdende Gesellschaft. Der Referent für Demografie und Digitalisierung im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. beantwortet Fragen zur Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand.

**In einer aktuellen Mieterstudie unter Mitwirkung der TU Darmstadt bedauern 48% der befragten Mieter im Seniorenalter, dass sich Hauseigentümer bei der Barrierefreiheit immer noch nicht ausreichend engagieren. Wie bewerten Sie die Situation am Mietwohnungsmarkt?**

Natürlich gibt es hier insgesamt einen großen Nachholbedarf. Bundesweit sind etwa 1,75% - rund 700.000 Wohnungen - altersgerecht, also barrierefrei oder barrierearm gestaltet. In den Mietwohnungsbeständen der in den GdW-Mitgliedsverbänden organisierten rund 3.000 Wohnungsunternehmen gibt es aber einen deutlich höheren Anteil altersgerechter Woh-

nungen. So wiesen in 2013 rund 350.000 von rund 6 Mio. GdW-Wohnungen einen barrierearmen oder barrierefreien Standard auf. Das sind 6% aller GdW-Wohnungen.

Um besonders die Anpassung des Wohnungsbestandes zu beschleunigen, fordert der GdW höhere bundesfinanzierte Zuschüsse im Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“. Nach einer vom Bundesbauministerium beauftragten Studie „Wohnen im Alter“ beträgt allein der spezifische Mehraufwand zur Erreichung eines altersgerechten Wohnstandards für mobilitätseingeschränkte ältere Menschen durchschnittlich 7.200 €/Wohnung.

Sicherheit und der Komfort von Wohnraum spielen? Ob alle Eventualitäten für die unterschiedlichen Lebensphasen bis hin zu temporären oder dauerhaften körperlichen Einschränkungen bei Planungen von vornherein berücksichtigt werden müssen bzw. können?

Antworten gibt die Kongressmesse auch: Vorträge und Ausstellung geben Hinweise, welche individuellen Angebote modularer Dienstleistungen, baulicher Maßnahmen und technischer Ausstattungen und Assistenzsysteme sinnvoll sind, welche DIN-Normen und Vorschriften wichtig sind oder welche infrastrukturellen Bedarfe, logistische Strukturen (wie Parkflächen für Lieferanten oder Pflegepersonal) benötigt werden. Es gilt also, neben altersgerechtem Wohnraum parallel das gesamte Quartier als Handlungsebene zu entdecken. Benötigt werden z. B. Rampen mit geringem Steigungswinkel sowie Treffpunkte zur Pflege von Gemeinschaft und zur Kommunikation. Denn Bänke, Freiflächen, Wasserspiele und Parks wirken sich positiv auf das Gemüt aus und können für mehr Aktivität und Freude an Bewegung sorgen – eine kostengünstige und gute Prophylaxe beispielsweise gegen Depression. In der Konsequenz könnten auch soziale Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Wohnumfeld ein entscheidender Faktor bei den derzeit viel diskutierten Förder Szenarien im Neubau sein.

Die Frage, welche zusätzlichen klassischen Betreuungskonzepte zielführend sind, gilt es ebenfalls zu beachten: Denn wie eine Studie von Altersforscher

Frank Oswald im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main belegt, hat die Vermeidung von „Entwurzelung“ im Alter durch Umzug in ein Senioren- oder Altenheim sehr positive Effekte. Können Senioren im angestammten Viertel bleiben, verbessert sich ihre Lebensqualität auch bei nachlassender Gesundheit.



Quelle: Messe Frankfurt Exhibition GmbH, Foto: Sandra Götke

Beim Wohnen im Alter wird die Gestaltung des Wohnumfelds immer wichtiger. Auch hierbei gilt es, auf Details zu achten

**Wie sollten Wohnungsunternehmen dem demografischen Wandel begegnen – insbesondere unter dem Aspekt einer möglichen Neubauförderung? Sehen Sie eine Chance, dass in diesem Kontext auch gesetzgeberisch von Beginn an die baulichen Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft einbezogen werden?**

Der GdW wirbt intensiv dafür, Neubauten im Regelfall barrierefrei nach DIN 18040 zu gestalten. Wir lehnen aber eine verbindliche rechtliche Vorgabe, wonach alle neuen Wohnungen ausschließlich barrierefrei zu errichten sind, entschieden ab. Denn die Wahrheit ist auch: Barrierefreie und -arme Wohnungen werden nicht immer und überall nachgefragt. Vor allem: Ein barrierefreier Anteil von annähernd 100% ist weder bedarfsgerecht noch finanzierbar.

**Wie sehen Sie die Forderung: „Wohnungen nicht nur für Alte, sondern für alle!“, und was halten Sie von einem Universal Design, das Wohnraum nicht mehr nur auf voneinander abgegrenzte Lebensphasen bezogen, sondern vielmehr langzeitorientiert und übergreifend sieht?**

Nicht nur Wohnungen, sondern Wohnen für alle – dies ist für unsere Wohnungsunternehmen keine Forderung, sondern vielfach gelebte Praxis. Wo heute noch eine Familie wohnt, leben morgen z. B. schon ältere Menschen oder umgekehrt, auch wenn die Verweildauer einzelner Bewohner, besonders in Genossenschaften, nicht selten mehrere Jahrzehnte beträgt.

Natürlich ändern sich auch ohne Mieterwechsel im Zeitablauf die Zusammensetzung der Haushalte im Hinblick auf Alter und Anzahl.

Ein von mehreren sächsischen Wohnungsgenossenschaften unter dem Titel „Die mitalternde Wohnung“ verfolgtes Konzept entspricht genau dem langzeitorientierten Ansatz. Das Konzept beinhaltet nicht nur bauliche Anpassungen, sondern ebenso technische Assistenzsysteme sowie begleitende soziale, gesundheitliche und pflegerische Dienstleistungen. Ähnliche Konzepte finden sich im gesamten Bundesgebiet, allerdings mit zum Teil deutlichen Unterschieden im Detail.

Nicht in jedem Fall dürfte hier das Konzept des Universal Design anwendbar sein. So hat eine neue, vom GdW gemeinsam mit InWIS, Bochum, und SIBIS, Berlin, erstellte Studie „AAL/Technische Assistenzsysteme für ältere Menschen“ ein abweichendes Ergebnis geliefert. Zwar wird neue Technik von älteren Menschen überraschend gut akzeptiert. Viele Mieter wünschen sich jedoch einen auf ihre jeweiligen Kenntnisse, Bedürfnisse und Fähigkeiten individuell zugeschnittenen Bedienkomfort, was dem Konzept des Universal Design widerspricht.

**Vielen Dank für das Interview!**

Die Fragen stellte Heike D. Schmitt.



Quelle: GWG



## Wohngemeinschaften für Senioren

# Unterstützung eines selbstbestimmten Lebens

Nicht in allen Kommunen werden den Vermietern derzeit die Wohnungen aus der Hand gerissen. Die GWG Lübben entwickelte ein Wohngemeinschaftsmodell für Senioren, für das Wohnungen gezielt umgestaltet wurden. Das half, Leerstände abzubauen und eine positive Entwicklung im Quartier einzuleiten. Ein Praxisbericht.



**Nicole Jaegers**

Vorstandsmitglied  
Genossenschaftliche Wohn-  
gemeinschaft Lübben eG  
Lübben (Spreewald)



**Jürgen Busch**

Vorstandsmitglied  
Genossenschaftliche Wohn-  
gemeinschaft Lübben eG  
Lübben (Spreewald)

Im Lübbener Norden befindet sich ein Wohngebäude mit insgesamt 50 Wohneinheiten, das 1997 komplex saniert wurde, aber dennoch einen hohen Leerstand aufwies. Betroffen waren z. B. die oberen Etagen mehrgeschossiger, ohne Aufzug erschlossener Bauten. So standen im Jahr 2011 bei dem 1983 errichteten 5-geschossigen Plattenbau vom Typ P2, der Ausgangspunkt einer neuen Strategie werden sollte, 32% dieser Wohnungen leer.

### Stadtentwicklungsstrategie

Für das aus insgesamt 340 Wohneinheiten bestehende Wohngebiet Nord sahen das (unveröffentlichte) Integrierte Stadtentwicklungskonzept

(INSEK) der Stadt Lübben sowie die Planungen der Genossenschaft ursprünglich den Rückbau bzw. einen Teilrückbau der oberen Etagen der energetisch sanierten Wohnhäuser vor. Das gesamte Wohngebiet zeigte zu diesem Zeitpunkt folgende negative Merkmale:

- hoher Wohnungsleerstand,
- große räumliche Entfernung vom historischen Stadtzentrum,
- prekäre Sozialstruktur mit einem hohen Anteil von Transferleistungsbeziehern,
- überdurchschnittliche Alterung der Bevölkerung, starker Anstieg der Bevölkerungsgruppe 65+ bis 2030 sowie prognostizierter Rückgang der Einwohnerzahl im Quartier Lübben-Nord,

- überwiegend große Familienwohnungen im vorhandenen Wohnungsbestand, die den heutigen Platzbedürfnissen nicht mehr entsprechen. Gleichzeitig zeichnet sich dieses Gebiet durch positive Merkmale aus:

- Standort mit guter Infrastruktur für den täglichen Bedarf und Buslinie vor der Tür,
  - Krankenhaus und medizinische Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe,
  - gute Bausubstanz der Häuser durch energetische Sanierung,
  - hohe Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes durch großzügige Grünflächen und Waldnähe,
  - Anbindung an die Großstädte Cottbus und Berlin (fußläufig erreichbarer Bahnhof, Studentakt),
  - steigende Nachfrage nach barrierearmen bzw. barrierefreien sowie alternativen Wohnformen für Menschen unterschiedlicher Lebensphasen.
- Das Land Brandenburg nahm die Stadt Lübben im September 2011 jedoch nicht in das „Stadtumbauprogramm Ost II“ auf. Ein Strategiewechsel für das gesamte Wohngebiet wurde nötig: Statt



Links oben: Der 5-stöckige Plattenbau vom Typ P2 verfügt nicht über Aufzüge. Die Folge waren erhebliche Leerstände in den oberen Etagen, wie hier in der Lübbener Heinrich-von-Kleist-Straße 15-19

Rechts oben: Giebel der Heinrich-von-Kleist-Straße 15 vor dem Umbau

Links: Der barrierefreie Zugang des Gebäudes Heinrich-von-Kleist-Straße 15 wurde auf der Giebelseite über den Keller realisiert

des geplanten Rückbaus sollte das Quartier nun aktiv entwickelt werden; innovative Wohnformen für Jung und Alt sowie Dienstleistungen rund ums Wohnen sollten entstehen.

### Die Idee

Mit einem alternativen Seniorenwohnprojekt in dem ursprünglich zum Abriss vorgesehenen Gebäude sollte nun der Grundstein für eine positive Quartiersentwicklung gelegt werden. Die Zielstellungen waren schnell klar:

- Abbau von Leerstand und damit Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens,
- Schaffung eines Angebotes an alternativen Wohnformen für Senioren,
- Ansprache einer neuen Mieterklientel durch spezielle Wohnangebote,
- Aufwertung der Sozialstruktur im Entwicklungsgebiet,
- Unterstützung des genossenschaftlichen Lebens unter den Mitgliedern,
- Förderung von Kompetenzen und Fähigkeiten

der Mitglieder für die ehrenamtliche Arbeit in der genossenschaftlichen Gemeinschaft,

- selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen mit und ohne Einschränkungen in jeder Lebensphase - ohne Abnahmezwang von Dienstleistungen.

Von Anfang an war der GWG bewusst, dass ökonomische, rechtliche, bauliche und soziale Aspekte in Einklang zu bringen waren, um das Projekt zum Erfolg zu führen. Im September 2010 hatte die GWG eine Kooperation mit der Volkssolidarität-Bürgerhilfe e. V. begründet und in der Lübbener Innenstadt eine Begegnungsstätte für Mitglieder und Lübbener Bürger eröffnet. Die Volkssolidarität mit über 5.000 Mitgliedern in den Regionen Dahme-Spreewald, Oder-Spree und Teltow-Fläming sowie einer gemeinnützigen Tochtergesellschaft, die acht häusliche Pflegedienste und drei Seniorenheime zur stationären Pflege unterhält, schien geradezu prädestiniert dafür, dieses Projekt gemeinsam mit der GWG umzusetzen. Rasch war eine entsprechende Allianz besiegelt.

### Ausgangspunkt und Planung

In drei der insgesamt fünf Hauseingänge in der Lübbener Heinrich-von-Kleist-Straße 15-19 standen in den oberen zwei Etagen von zwölf Wohnungen neun leer. Gemeinsam mit einem Architekten wurde eine Vielzahl von Grundrissvarianten entworfen, verworfen und modifiziert. Immer wieder galt es, die baulichen Möglichkeiten des Plattenbaues baurechtskonform zu ergründen sowie mit den sozialen und sozialrechtlichen Erfordernissen einer Wohngemeinschaft für Senioren in Übereinstimmung zu bringen. Die Alzheimergesellschaft unterstützte verlässlich und stand während der gesamten Umsetzungsphase beratend zur Seite.

Als erster Schritt wurde ein verbindlicher „Fahrplan“ für alle Stakeholder entwickelt. Dieser beinhaltete folgende Meilensteine:

- Konzeptentwurf mit dem künftigen Mietvertragspartner zur Entwicklung des Wohngebiets,
- Erarbeitung der Grundrisse und Festlegung von Anforderungen an die Ausstattung, ▶



Barrierearmer Zugang zur Loggia



Der Gemeinschaftsraum einer entstehenden Senioren-WG

- Erstellung von Qualitätsrichtlinien,
- Einbindung von Experten,
- Erstellung einer Betriebsbeschreibung,
- Öffentlichkeitsarbeit, Begleitung des Projektes durch Informationsveranstaltungen,
- Mietvertragsgestaltung und Unterzeichnung,
- Stellen von Bauanträgen,
- Gründung einer Projektgruppe,
- Umsetzung der Baumaßnahmen,
- Evaluierung,
- Planung von Folgeprojekten,
- Umsetzung der Folgeprojekte.

Behörden, Verbände, Fachfirmen und künftige Bewohner wurden vor (und auch während) der baulichen Realisierungsphase regelmäßig einbezogen. Ihre wertvollen Hinweise trugen zur Qualität des Konzeptes bei. Während der Bauphase aufgetretene Probleme wurden offen kommuniziert. Gemeinsam mit den Partnern konnten jeweils pragmatische Lösungen gefunden werden. Dies machte die hinter dem Projekt stehende Philosophie sowie die Ziele der GWG stets transparent und überzeugte auch die Mieter, die während der Bauphase einiges erdulden mussten.

Der GWG-Aufsichtsrat wurde bereits in der Ideenfindungsphase informiert, schließlich sollten mindestens 700.000 € investiert werden. Der starke Rückenhalt und die kritische Begleitung des Gremiums waren wichtige Garanten für einen reibungslosen internen Ablauf und eine einheitliche Kommunikation nach außen.

**Umsetzung**

Gewisser Risiken des P2-Umbaus war sich die GWG bewusst. Eine Unbekannte war der bauliche Zustand der Versorgungs- und Lüftungsschächte sowie des Fußbodens, der sich erst nach der Entfernung der Wände zeigte. Auch die barrierefreie

Verbindung zweier Hausaufgänge im Kellerbereich warf mit Blick auf den Brandschutz Fragen auf. Mit zunehmendem Baufortschritt zeigte sich jedoch, dass das Gebäude entsprechend den Anforderungen des DDR-Wohnungsbaus solide gebaut war und keine Überraschungen zu erwarten waren. Für Grundriss und Erschließung waren vorgesehen:

- barrierefreier Zugang per Rampe über die Giebelseite,
- Aufzug,
- acht individuelle Zimmer mit eigenem Duschbad und 17-22 m<sup>2</sup> Wohnfläche, teils mit Balkon,
- Gemeinschaftsraum mit Wohnküche und Aufenthaltsbereich ca. 75 m<sup>2</sup>,
- Gäste-WC, 'Wellnessbad', Hauswirtschaftsraum,
- vier Balkone zur gemeinschaftlichen Nutzung.

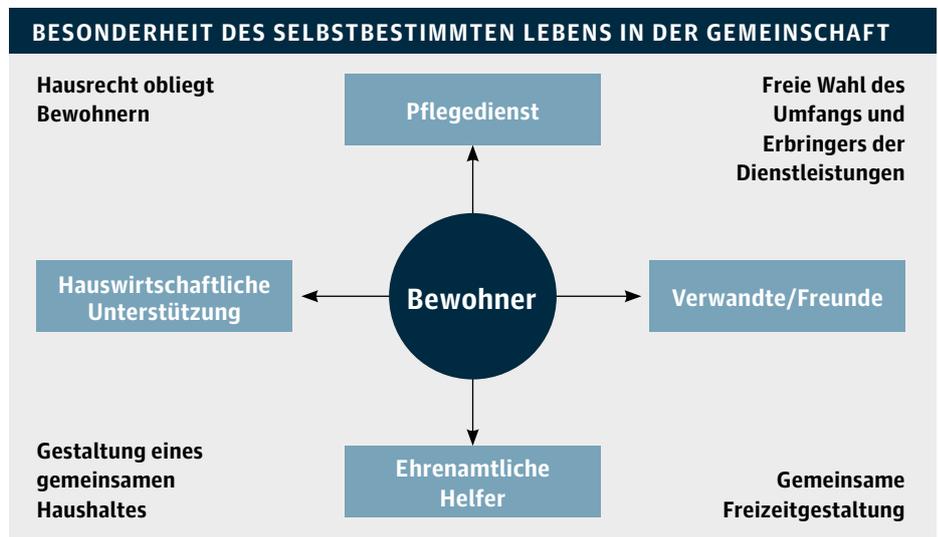
Die WG wurde je Etage in zwei Brandabschnitte unterteilt. Als Vorteil erwies sich, dass sich ihre Räumlichkeiten über drei Treppenhäuser erstrecken. So stehen, wenn der mittlere Aufgang mit

dem Aufzug bei Brandgefahr nicht nutzbar ist, zwei weitere Treppenhäuser zur Rettung zur Verfügung. Darüber hinaus wurden die Verantwortlichen der Freiwilligen Feuerwehr Lübben mehrfach bei Vor-Ort-Terminen zu Rate gezogen. Besondere brandschutzrechtliche Auflagen betrafen:

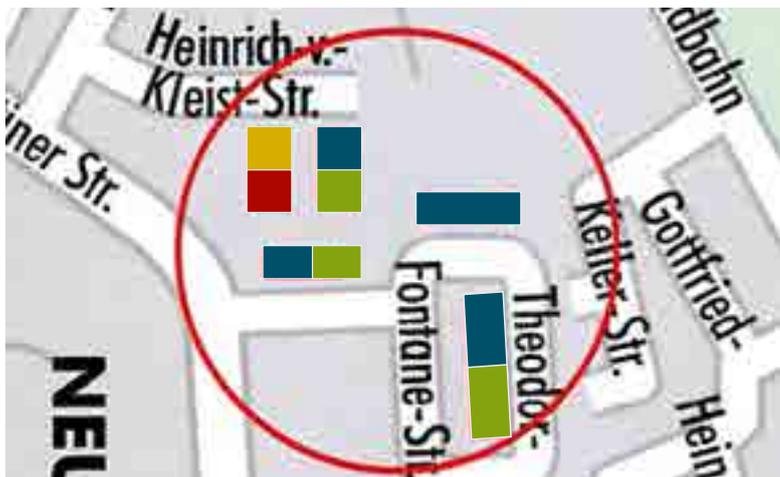
- Feuerwehrezufahrt und -aufstellflächen,
- Rauchmelder,
- Notbeleuchtung,
- Brandschutztüren,
- Fluchtschlösser,
- Ausweis von Fluchtplänen,
- Feuerlöscher,
- Schottung von Lüftungsschächten und
- Einbau von Kaltrauchsperrern.

**Wohnkonzept**

Das Wohnkonzept baut darauf auf, dass sich alle 16 WG-Bewohner bei der Bewältigung des Alltags gegenseitig helfen und Angehörige, Freunde, Nach-



Quelle: GWG Lübben



Singlewohnen

WG-Wohnen

Familienwohnen

Wohnprojekt VS

Nachhaltigkeit durch Vielfalt der Wohnformen im Quartier

barn und ehrenamtlich Tätige das selbstbestimmte Wohnen in gegenseitiger und demokratischer Abstimmung begleiten. Professionelle Hilfe wird nur subsidiär von den Bewohnern und deren Angehörigen als Auftragbergemeinschaft in Anspruch genommen. Bei der Wahl der Anbieter von Dienstleistungen gibt es keinerlei Bindungen oder Einschränkungen.

Bei der Entwicklung des Wohnkonzepts für die Senioren galt es, eine ambulante und gleichzeitig selbstbestimmte Betreuung zu ermöglichen, die nicht unter das rechtliche Korsett des Heimgesetzes fällt. Dies gelang unter den Prämissen, dass:

- das Hausrecht den Bewohnern obliegt,
- eine Wahlfreiheit über den Umfang sowie die Erbringer von Dienstleistungen besteht,

- der Haushalt selbstbestimmt geführt und
- die Freizeit selbstständig gestaltet wird.

#### Fazit

Das Seniorenwohnprojekt wird gut angenommen und im Quartier sehr unterstützt. Inzwischen gibt es Wartelisten. Seit dem Einzug der ersten Bewohner im Jahr 2013 wurden zudem weitere Wohnangebote und -projekte zur Aufwertung des Quartiers umgesetzt: Die sog. Singlewohnungen weisen Wohnungsgrößen zwischen 46 und 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Die 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen werden inklusive Küche mit allen Geräten vermietet. Das WG-Wohnen umfasst jeweils ein Zimmer, das über einen eigenen TV- und Telefonanschluss verfügt, und die gemeinschaftliche

Nutzung von Bad mit Waschmaschine und mit allen Küchengeräten ausgestatteter Küche. Die Kosten für Strom und Kabel-TV sind in der Miete enthalten. Die Einheiten für das Familienwohnen haben zwei separate Bäder, zwei Balkone, einen großzügigen Küchen-, Wohn- und Essbereich sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Sie verfügen über 2-4 Schlafzimmer und ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die GWG-Aktivitäten führten dazu, dass wieder ein „begehrtes“ Quartier entstand sowie eine Vollvermietung erreicht wurde. Im Januar 2015 wurde zusammen mit der Volkssolidarität ein Mietertreffpunkt mitten im Quartier eröffnet, der Sozialberatung, nachbarschaftliche Hilfe und Freizeitaktivitäten anbietet. 2016 werden ergänzend arrondierende Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt. So wird ein generationsübergreifender Spielplatz errichtet sowie die Kellergeschosse von 24 weiteren Hausaufgängen barrierefrei erschlossen und Raum für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen geschaffen werden.

Stolz ist die GWG, dass das erste Teilprojekt im Juni 2014 mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut - fit für die Zukunft“ des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. ausgezeichnet wurde - zumal die Quartiersentwicklung, bis auf eine Teilfinanzierung des Seniorenwohnprojektes mit einem zinsgünstigen KfW-Kredit, mit Eigenmitteln gestemmt wurde. Es ist zu hoffen, dass das GWG-Beispiel von anderen Unternehmen aufgegriffen wird. ■



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



Viel mehr als  
**bodenständig**

Elastische Bodenbeläge für den modernen Wohnungsbau

Objekt: GEBAG, Duisburg; Ausführung: GERBOTECH GmbH, Duisburg

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

LVT DESIGN FLOORING

TECHNICAL VINYL FLOORING

RUBBER FLOORING

expona

Simplay

POLYFLOR

artigo

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

## Wohnen im Denkmal

# Neubrandenburg: Die besondere WBS-70-Platte

Fachwerkhaus oder ehemaliges Gefängnis, Gründerzeitwohnhaus oder früheres Sanatorium – das alles stellt man sich unter einem Baudenkmal vor. Aber ein denkmalgeschützter Plattenbau? Auch den gibt es – nämlich in der Oststadt in Neubrandenburg, wo seit 1984 der erste jemals fertig gestellte Plattenbau des Typs WBS 70 unter Denkmalschutz steht.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Über ihre 3-Raum-Wohnung im Hochparterre der Koszaliner Straße 7 in der Neubrandenburger Oststadt ist Waltraut Mattis voll des Lobes. „Ich wohne hier zentral und habe immer einen Parkplatz, und auch der Bus ist in der Nähe“, sagt die Mieterin, die seit 42 Jahren hier wohnt. Nun ja, im Bad hätte sie gern eine Dusche statt einer Wanne, aber ansonsten habe sie an der Wohnung nichts auszusetzen. 1973 zog sie in die damals gerade fertig gestellte Wohnung, in der sie dann mit ihrem inzwischen verstorbenen Mann und ihren beiden Kindern lebte. Vor allem die Fernheizung, erzählt sie, habe sie toll gefunden – ihre vorherige Wohnung in der Innenstadt hatte noch Ofenheizung.

Eines aber war und ist der Erstbewohnerin egal: „Dass das Wohnhaus ein Denkmal ist, berührt mich nicht.“ Dabei steht die 5-geschossige Häuserzeile der Koszaliner Straße 1-7 bereits seit 1984 unter Denkmalschutz. Der Block mit seinen insgesamt 37 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten ist der erste Plattenbau des Typs WBS 70, der fertig gestellt wurde. WBS ist die Abkürzung für Wohnbauserie, und 70 bezieht sich auf das Jahr 1970. Zuvor hatte die 5. Baukonferenz des Zentralkomitees der SED und des Ministerrats der DDR beschlossen, ein neues System für den Wohnungsbau zu entwickeln, das rationeller sein sollte als die Typen P1, P2 und QP. Umgesetzt wurde die WBS 70 vom Wohnungsbaukombinat Neubrandenburg; in der Großwohnsiedlung Oststadt, etwa vier Kilometer außerhalb der Innenstadt, wurde der Typ erstmals realisiert. Von hier aus entwickelte sich

die WBS-70-Platte zum dominierenden Mehrfamilienhaustyp der DDR. Nach Angaben des von der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) betriebenen Plattenbau-Portals [www.jeder-qm-du.de](http://www.jeder-qm-du.de) wurden bis 1990 rund 645.000 Wohnungen im WBS-70-Stil errichtet, wobei sich im Lauf der

Zeit viele unterschiedliche Untertypen herauskristallisierten.

### Sanierung mit Auflagen

Eigentümerin des denkmalgeschützten Plattenbaus ist die Neubrandenburger Wohnungsgesell-

Im Hof der Koszaliner Straße 1-7 gibt es noch wie zu DDR-Zeiten einen Platz zum Trocknen der Wäsche



Eine unscheinbare Gedenktafel macht auf die besondere Bedeutung des Baudenkmals aufmerksam



schaft mbH (NEUWOGES). Als das kommunale Unternehmen 1997/98 das Objekt in der Koszaliner Straße sanierte, sah es sich zahlreichen Herausforderungen gegenüber, wie NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke berichtet. So kam z. B. das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems nicht in Frage, da dieses das charakteristische, von Fugen geprägte Erscheinungsbild der Fassade beeinträchtigt hätte. Auch im Hauseingangsbereich musste die NEUWOGES vom üblichen Verfahren bei der Sanierung abweichen: Die alten Holztüren durfte sie nicht durch Türen aus Kunststoff ersetzen, sondern nur durch neue Holztüren, die sich am alten Erscheinungsbild orientieren. Und die Briefkästen konnten nicht - wie üblich - in die Türanlage integriert werden, sondern mussten vor dem Eingang platziert werden.

„Anfangs haben wir uns vor allem mit den Holztüren schwer getan“, blickt Benischke zurück. „Viele Mieter sahen nicht ein, warum sie weiter mit einer Eingangstür aus Holz leben mussten, und zogen in die Nachbarhäuser.“ Auch bei diesen handelt es sich um WBS-70-Bauten, die aber durch die Sanierung überformt worden sind. So haben sie

teilweise farbige Fassaden bekommen, und auch die Balkone sehen anders aus, da die Balkonbrüstungen erneuert wurden. In der Koszaliner Straße 1-7 war dies unter den Auflagen des Denkmalschutzes nicht möglich. Außerdem erhielten in den Nachbarhäusern die ursprünglich balkonlosen Wohnungen nachträglich einen Balkon. „Ohne den Denkmalschutz“, sagt Benischke, „hätten wir das in der Koszaliner Straße auch so gemacht.“ Allerdings zeigten sich die Denkmalschützer auch kompromissbereit. So durfte die NEUWOGES beispielsweise Fensterbänke einbauen, die es ursprünglich nicht gab. Und da die Wandfarbe in den Treppenhäusern ohnehin nicht mehr original war, konnte sie auch die Treppenhäuser farblich neu gestalten. Der ursprüngliche Fußboden im Treppenhaus, ein Kunststoffboden in Terrazzo-optik, blieb indes erhalten. Die Fenster wiederum wurden zwar erneuert, mussten aber wieder aus Holz sein.

#### **Unproblematischer Unterhalt**

Nun könnte man vermuten, diese Auflagen würden zu Schwierigkeiten bei der Instandhaltung und zu

hohen Nebenkosten führen. Doch dem ist nicht so: Die Mieter in der Koszaliner Straße zahlten 2013 für Heizung und Warmwasser pro Monat durchschnittlich 1,32 €/m<sup>2</sup> und damit nur unwesentlich mehr als im Gesamtbestand der Neuwoges (1,19 €/m<sup>2</sup>). Auch die Fugen in der Fassade sorgen laut NEUWOGES-Chef Benischke nicht für größere Probleme. Ebenfalls nicht zu hohen Unterhaltsaufwendungen führen die Holzfenster. Die Kaltmiete übrigens liegt mit 4,40 €/m<sup>2</sup> um knapp 9% unter dem Unternehmensdurchschnitt (4,81 €/m<sup>2</sup>).

Erfahrungen mit dem Denkmalschutz hat Benischke auch bei anderen Immobilien gemacht - und die waren nicht immer gut. So erinnert er sich an ein denkmalgeschütztes Trafohäuschen in einem Hof in der Innenstadt, das er erst abreißen lassen durfte, nachdem zwei Minister der Landesregierung ihr Einverständnis gegeben hatten. Obwohl das Zentrum der heute 63.000 Einwohner zählenden Stadt Neubrandenburg im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört wurde, stehen immerhin 29 Immobilien der NEUWOGES unter Denkmalschutz, darunter auch das 14-stöckige Haus der Kultur und Bildung (HKB). ▶



Die Rückseite des Plattenbaus zeigt das originale Erscheinungsbild aus dem Baujahr 1973



NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke weist auf die Fugen in der Fassade hin. Größere bauliche Probleme mit dem Denkmal hat das Unternehmen nicht

Quelle: Christian Hunziker

Denkmalgeschützte Plattenbauten gibt es übrigens auch in anderen Städten. In Leipzig beispielsweise steht die „Lange Lene“, ein 336 m langer Plattenbau in der Lene-Voigt-Straße, unter Denkmalschutz, in Berlin der Ernst-Thälmann-Park im Stadtteil Prenzlauer Berg.

### Den Mietern ist das Denkmal egal

In der Koszliner Straße wiederum fällt in einem Fenster eine Satellitenschüssel auf. Das sei durchaus mit dem Denkmalschutz vereinbar, sagt Benischke; schließlich gelte es, die Informationsfreiheit des ausländischen Mieters zu wahren. Wenn die betreffende Wohnung allerdings einen Balkon hätte, hätte die NEUWOGES Benischke zufolge darauf geachtet, die Satellitenschüssel möglichst unauffällig anzubringen.

Erhalten geblieben ist der aus DDR-Zeiten stammende Wäscheplatz im Hof der Anlage. „Den nutze ich gern zum Trocknen der Wäsche“, sagt Erstmietlerin Waltraut Mattis. Oft saßen auch Bewohner im Hof zusammen, erzählt Mieterin Susanne Awe, die gerade mit ihrem jüngeren Kind, dem einjährigen Leon, vom Einkaufen kommt. Die junge Familie wohnt seit August 2014 in der Koszliner Straße und ist sehr zufrieden mit der Wohnung und dem Umfeld: „Die Mieterstruktur ist gut, die Gegend ist ruhig, und viele Kinder leben hier“, zählt Susanne Awe die Vorteile auf.

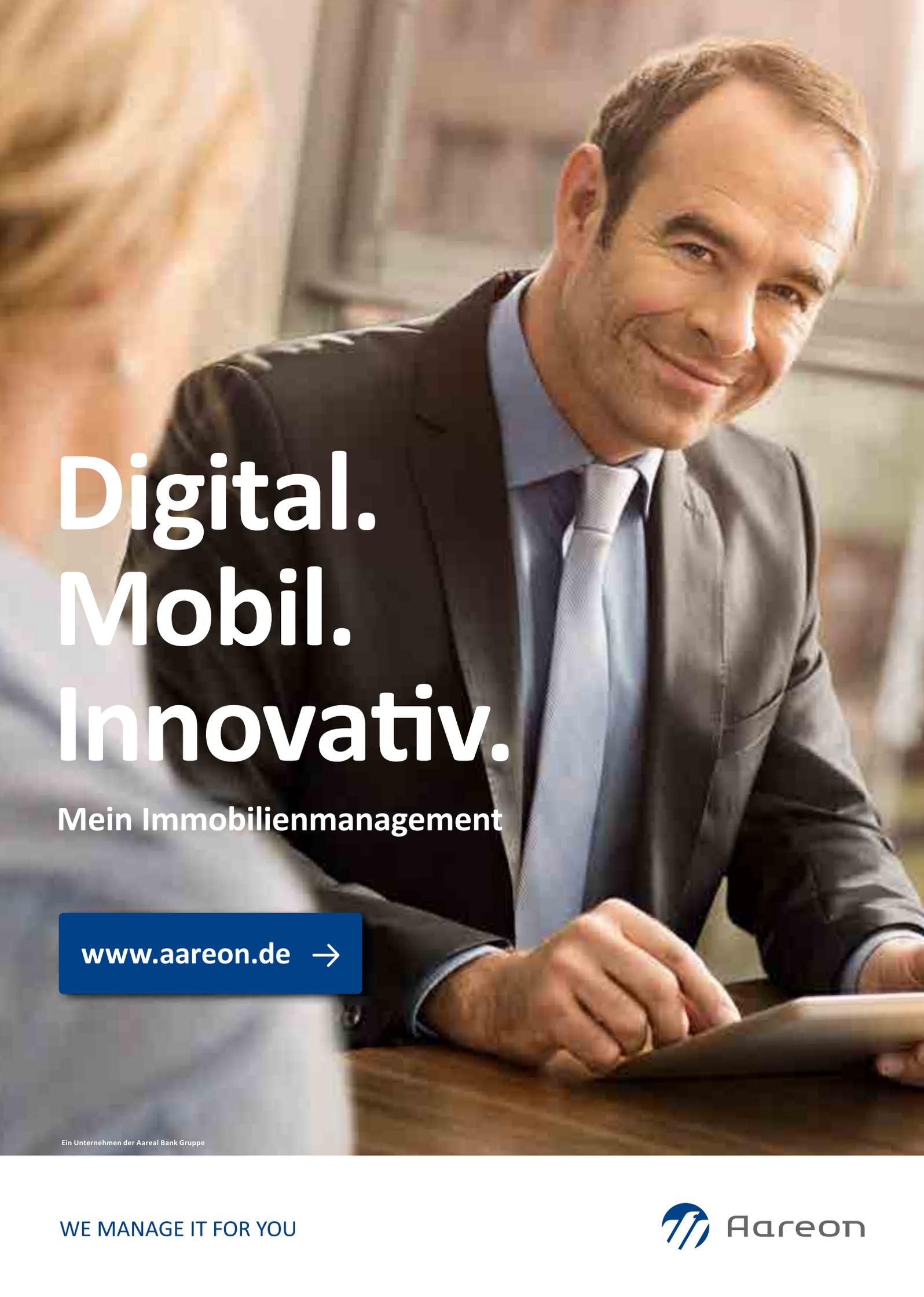
Auf den Denkmalschutzstatus der Wohnzeile weist lediglich eine kleine, unscheinbare Tafel neben dem Eingang zur Nummer 7 hin. Und auch sonst macht die NEUWOGES keinen großen Wirbel um ihr Denkmal. Nur gelegentlich besichtigen stadtplanerisch interessierte Gruppen das Objekt, und einmal stellte das Unternehmen eine Wohnung als „Immobilie des Monats“ im regionalen Fernsehsender vor. Bei den Mietern allerdings scheint es sich nicht herumgesprochen zu haben, dass sie in einem Denkmal wohnen. Susanne Awe jedenfalls hört das erste Mal davon – und macht nicht den Eindruck, dass sie der Denkmalstatus sonderlich beeindruckt würde. ■



Quelle: NEUWOGES

Mieterin Susanne Awe und Söhnchen Leon fühlen sich in der Koszliner Straße wohl

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



# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 **Aareon**

## Branchenübergreifender Austausch Energieforum West 2016

Am **26. und 27. Januar 2016** wird das EBZ gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen beim Energieforum West in der Philharmonie Essen Raum für einen branchenübergreifenden Austausch rund um Energieeffizienz und Klimaschutz bieten. Die zahlreichen Workshops, Vorträge und Podiumsdiskussionen der Mitveranstalter widmen sich erneut zukunftsweisenden Energieversorgungskonzepten und ihrer Umsetzbarkeit sowie Energiedienstleistungsansätzen und innovativen Geschäftsmodellen.

„Die Energiewende ist ein ambitioniertes Ziel. Die Situation ist komplex, denn Technologien, Akteure und Wertschöpfungsketten ändern sich. Diese Themen müssen kontinuierlich verfolgt und behandelt werden. Das Energieforum West beleuchtet die Entwicklungen und Fortschritte der vergangenen 365 Tage“, erklärt EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann. „Neben neuen Technologien zur Senkung des Energiebedarfs und Wegen zur wirtschaftlichen Umsetzung beleuchten wir zukünftige Herausforderungen, wie die EnEV 2016, aber auch Chancen, die z. B. mit der Digitalisierung einhergehen“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

Der Kongress wird zahlreiche Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Industrie, Handwerk, Forschung und Politik versammeln. Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und



Quelle: EBZ

Zur Premiere des Energieforums waren nach Angaben der Veranstalter über 2.100 Teilnehmer angemeldet. Im Bild: die Podiumsteilnehmer 2015

Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Johannes Rimmel, NRWs Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, haben ihre Teilnahme bereits zugesagt.

Mitveranstalter sind die Architektenkammer NRW, die Baugewerblichen Verbände, der Deutsche Mieterbund NRW, die Energieagentur NRW, die Verbraucherzentrale NRW, der Verband kommunaler Unternehmen NRW, die Innovation City Ruhr, die KlimaExpo NRW und der Deutsche Städte- tag, die EBZ Business School und das InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung.

Die Teilnahme an der Veranstaltung, die vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Städte- und Gemeindebund gefördert wird, ist kostenfrei.



Weitere Informationen:  
[www.energieforum-west.de](http://www.energieforum-west.de)

## Dezentrale Energieversorgung Neues BHKW-Projekt in Berlin-Wedding

Die GESOBAU AG und die Berliner Energieagentur starten unter dem Titel „BHKW Plus“ eine Kooperation in Berlin-Wedding. In einem Wohnquartier im Soldiner Kiez erzeugt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) effizient und umweltfreundlich Wärme und Strom. Nach Angaben der Kooperationspartner können die Nutzer ihre Stromkosten um etwa 20% reduzieren.



Quelle: BEA

Wer den Quartierstrom bezieht, erhält zudem eine Energiesparberatung. Das in der Heizzentrale errichtete BHKW hat eine Leistung von 50 kWel und 101 kWth. Zusätzlich wurden zwei Spitzenlastkessel mit einer Leistung von 2000 kWth ausgetauscht bzw. von Heizölbetrieb auf Erdgas umgerüstet. Neben weiteren Modernisierungsmaßnahmen war auch der Aufbau eines Hausverteilnetzes für den Strom notwendig. Insgesamt hat die BEA rund 600.000 € in die neue Technik investiert.

Für die GESOBAU bedeutet das Contracting-Projekt eine Win-win-Situation. „Gemeinsam haben wir für unsere knapp 250 Mieter eine gute Lösung mit ökonomischen und ökologischen Vorteilen umgesetzt“, sagte GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen. „Die notwendige Sanierung der Heizzentrale, die Umrüstung von Heizöl auf Erdgas sowie die Installation des BHKW erfolgte ohne eigene Investitionen und führt zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 200 t/a sowie stabilen Wärme- und günstigen Strompreisen.“

(v. l.) GESOBAU-Vorstand Franzen, Bezirksbürgermeister Hanke, BEA-Geschäftsführer Geißler und Finanzsenator Kollatz-Ahnen mit zwei Quartierstromkunden (vorne)



Weitere Informationen:  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de) und [www.berliner-e-agentur.de](http://www.berliner-e-agentur.de)

## Messe und Kongress E-world energy & water 2016



**E-world**  
energy & water

Vom **16. bis 18. Februar 2016** findet in der Messe Essen die E-world energy & water statt. Im Mittelpunkt stehen innovative Lösungen für die Energieversorgung der

Zukunft - von der Erzeugung über den Transport und die Speicherung bis hin zum Handel, zur Effizienz und zu grünen Technologien. Das macht diese Messe zu einem wichtigen Treffpunkt für die Energie- und Wasserwirtschaft. Über 90% der Ausstellungsfläche seien bereits vergeben, so die Veranstalter.

Der angegliederte E-world-Kongress diskutiert die Herausforderungen der Energiewirtschaft sowie die Frage, wie die Zukunft der Branche vor dem Hintergrund aktueller Umbrüche aussehen könnte. Parallel zur o. g. europäischen Leitmesse werden Experten aus Industrie, Politik und Wissenschaft die Herausforderungen und Chancen der Branche diskutieren und analysieren. Mit rund 25 Konferenzen, Seminaren und Workshops bietet der Kongress eine Plattform für einen branchenübergreifenden Austausch.



Weitere Informationen:  
[www.e-world-essen.com](http://www.e-world-essen.com)

## Fachsymposium Ressourceneffizienz durch R-Beton

Der Bausektor trägt bedeutend zum Ressourcenverbrauch bei. Mineralische Bauabfälle stellen den mit Abstand größten Abfallmassenstrom dar. Der sog. R-Beton, umgangssprachlich auch als „Recyclingbeton“ bezeichnet, ist eine Option für die Verwertung mineralischer Bauabfälle: Aufbereitete RC-Gesteinskörnungen lassen sich in der Betonproduktion einsetzen. Im Idealfall gelangen so Altmassen aus dem Hochbau wieder in den Hochbau, der Kreislauf ist geschlossen.

Unter dem Titel „Optimierung der Ressourceneffizienz in der Bauwirtschaft: R-Beton schließt Stoffkreisläufe“ veranstaltet das baden-württembergische Umweltministerium in Zusammenarbeit mit der Umweltakademie Baden-Württemberg und dem Heidelberger ifeu-Institut am **20. Januar 2016** in Stuttgart ein Fachsymposium. Dort werden u. a. Ergebnisse aus der Betonforschung vorgestellt, die zeigen, dass der Einsatz von RC-Gesteinskörnung über die geltenden Regelwerke hinaus erhöht werden kann, ohne die Betonqualität zu gefährden. Zudem werden neue Einsatzbereiche des R-Betons vorgestellt, die Umweltverträglichkeit für die RC-Körnung beleuchtet und neue Ansätze zur Kreislaufwirtschaft von Bauabfällen aufgezeigt. Am **21. Januar 2016** findet eine optionale, separat zu buchende Fachexkursion statt, bei der Projekte in Winnenden, Ludwigsburg und Stuttgart-Vaihingen besichtigt werden.



Weitere Informationen:  
[www.umweltakademie.baden-wuerttemberg.de](http://www.umweltakademie.baden-wuerttemberg.de)

13. – 18. 3. 2016

Frankfurt am Main

## light+building

Weltleitmesse für Licht und Gebäudetechnik

Wirtschaftlich-  
keit sichern.  
Zukunft  
gestalten.

Effizientes Energiemanagement, mehr Lebensqualität und Wirtschaftlichkeit: Erfahren Sie, wie die Trends in Licht, Gebäudetechnik und Design Ihre Immobilien attraktiver machen und den Komfort steigern. Nur auf der Light + Building.

*Where modern spaces come to life.*

[www.light-building.com](http://www.light-building.com)



messe frankfurt

## Geoinformationssysteme

# Open eQuarter unterstützt energetische Planungen auf Quartiersebene

Das Forschungsprojekt „Open eQuarter“ nutzt die Möglichkeiten moderner Geoinformationssysteme (GIS) zur teilautomatisierten Erfassung und Auswertung georeferenzierbarer Informationsquellen verschiedener Art. Im Zentrum steht die Entwicklung einer Softwareumgebung, die den energetischen Status eines Blocks oder Quartiers bei möglichst geringem Erfassungsaufwand zeit- und gebäudegenau abbildet.



**Michael Färber**

DMSW Architekten und Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie TU Berlin



**Werner Kaul**

UdK Berlin am Institut für Architektur und Städtebau - Fachgebiet Versorgungsplanung und Versorgungstechnik

In einem zweigliedrigen Projektansatz aus Softwareentwicklung und Quartiersanalyse verfolgt das transdisziplinäre Forscherteam der Universität der Künste Berlin und der DMSW Architekten die Entwicklung einer freien und kostenlosen Open-Source-Lösung. Das Projekt wird mit Mitteln der Initiative „ZukunftBau“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit BMUB gefördert.

### Hilfsmittel Geoinformation

Die größten Hindernisse für den alltäglichen Einsatz einer rechnergestützten Quartiersanalyse zur energetischen Bewertung liegen in der Erfassung und Aufbereitung qualitativ zuverlässiger Grunddaten für eine große Anzahl von Bauwerken. Betrachtet man ein Einzelgebäude, so ist es mit relativ überschaubarem Zeitaufwand möglich, die notwendigen spezifischen Informationen für eine zuverlässige energetische Beurteilung zusammenzutragen. Handelt es sich dagegen um hunderte oder sogar tausende von Gebäuden, so wird diese detaillierte Eingangsdatenakquise spätestens unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zum unlösbaren Problem.

Bisherige Ansätze rechnergestützter Quartiersanalyse setzen das Vorhandensein entsprechender gebäudespezifischer Daten einfach voraus oder begegnen dieser Schwierigkeit durch Abstraktion,

Typisierung oder Vergleichsdaten. Diese Vorgehensweisen führen jedoch zwangsläufig zu einer deutlichen Einschränkung der Anwendungsmöglichkeiten oder zu einer erheblichen Verminderung der erreichbaren Präzision und/oder der räumlichen Auflösung.

Geoinformationssysteme (GIS) finden im Planungsbereich zunehmend Verbreitung und ermöglichen eine völlig neue Herangehensweise. Mit ihrer Hilfe können beliebige räumliche Informationen zu übersichtlichen Karten aufbereitet werden und spezielle Werkzeuge ermöglichen, ortsbezogene Informationen zu extrahieren. Relevantes Kartenmaterial steht in block- oder sogar gebäudeweiser Auflösung je nach Region in immer größerem Umfang und zu immer mehr Themenbereichen öffentlich und frei zur Verfügung (z. B. Daten zu Gebäudealter, solare Nutzbarkeit, Sozialstruktur etc.).

Die Open-eQuarter-Erweiterung für das Open-Source-GIS QGIS ([www.qgis.org](http://www.qgis.org)) nutzt dieses Potenzial in erster Linie zur energetischen Status-quo-Analyse. Die Ergebnisse werden in einer Gebäudedatenbank festgehalten und visualisiert. Sie können so direkt für Prognosen über die Auswirkungen baulicher, gebäudetechnischer und infrastruktureller Maßnahmen genutzt werden. Das zu diesem Zweck neu entwickelte „Pin-Piercing-Verfahren“ ist auch auf ökonomische, soziologi-

sche und demografische Daten anwendbar. Damit werden über die energetischen Aspekte hinaus auch Vorhersagen über die wirtschaftliche und politische Durchsetzbarkeit entsprechender Sanierungsmaßnahmen im Quartierskontext möglich.

### Aufbau und Funktionsweise

Das Konzept des Open-eQuarter-Tools stützt sich im Wesentlichen auf eine viergliedrige Struktur, in deren Zentrum eine Gebäudedatenbank steht. Flankiert wird diese Datenbank durch ein GIS für die Datenakquise. Zusätzlich stellt ein Webserver die Auswertungsfunktionalität und deren Ergebnisse im Internetbrowser zur Verfügung.

Im GIS werden räumliche Lagedaten der vom jeweiligen Untersuchungsraum umfassten Bauwerke auf einem „Bezugslayer“ angelegt. Dafür kommen z. B. digitale georeferenzierte Raum- und Katasterdaten zu Gebäudeumrissen sowie amtliche Gebäudekoordinaten in Betracht.

Alle verfügbaren Informationsquellen, die für die energetische Beurteilung der Gebäude relevant sein könnten, werden als „Informationslayer“ in das GIS importiert, ggf. georeferenziert und mit inhaltsspezifischen Aus- und Bewertungsalgorithmen verknüpft. Die Themenpalette möglicher Quelldaten ist dabei ebenso breit wie die Vielfalt verwendbarer Formate (Vektordaten, Rasterdaten, Tabellendaten, Datenbanken). Heutige Geoinformationssysteme verfügen über umfangreiche Import- bzw. Einbindungsmöglichkeiten, dass nahezu jede georeferenzierbare Quelle genutzt werden kann. Im Anschluss wird das Pin-Piercing-Verfahren auf jedes einzelne Gebäude angewandt und die Gebäudedatenbank aufgebaut. Sie dient als Basis für Quartiersanalysen

und -prognosen, kann aber auch durch externe Anwendungen wie etwa Simulations- oder Statistikprogramme abgefragt werden.

Parallel zur Entwicklung der Softwaretools stellte die Analyse eines typischen Stadtquartiers „von Hand“ eine zuverlässige inhaltliche Referenz im Rahmen des Projekts bereit. Die georeferenzierten Quartiersdaten über Energieversorgung und -verbrauch dienten der Validierung der für das „Open-eQuarter“-Tool erstellten Parameter und Berechnungen. Das Untersuchungsquartier im Stadtteil Berlin-Neukölln war als heterogenes Innenstadtkquartier mit großstädtischen Blockrandstrukturen, gemischter Bebauung und einer großen Bandbreite unterschiedlicher Gebäudearten und -alter für eine Untersuchung besonders interessant. Der Abgleich der „von Hand“ recherchierten Energieverbrauchsergebnisse mit den im jeweiligen Arbeitsstand des „Open-eQuarter“-Tools berechneten Energieverbräuche zeigte bereits früh starke Annäherungen beider Ergebnisse und floss in die weitere Toolentwicklung ein.

### Nutzen für Quartiere

Das Projekt band potenzielle Nutzergruppen wie etwa Stadt- und Landesverwaltungen, Wohnungs-

unternehmen oder auch Privateigentümer mit ein. Dabei stand die möglichst vielfältige Nutzbarkeit des Tools im Fokus.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist der Nutzen für die Entwicklung des Gesamtquartiers, dessen Energieversorgung und Effizienz im Interesse. Gleichzeitig können auch die Bedürfnisse von Einzelgebäudeeigentümern bedient werden. Eigentümer von größeren Wohnungsbeständen können mit

Hilfe des Tools einen einfachen, schnellen und kostengünstigen Weg der Datenerfassung begehen. Kleinere Bestände profitieren vom Tool, wenn darüber durch Einbezug der Nachbarschaft energetische Potenziale identifiziert werden können. Innovative Sanierungs- und Energieversorgungsstrategien z. B. mit Zusammenschlüssen für eine BHKW-Lösung können auf diese Weise ermöglicht werden. ▶



Quelle: DMSW 2015

Teil des Untersuchungsgebietes war u. a. dieses Ensemble in Berlin-Neukölln

Quelle: DMSW 2015





Auch diese Gebäude in Berlin-Neukölln waren Teil des Untersuchungsgebietes im Projekt Open eQuarter

Quelle: DMSW 2015



Quelle: DMSW 2015

Toolvorstellung beim Akteurstreffen Open eQuarter

## LITERATUR

BMVBS (Hrsg.) (2013): **Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere (EQ)**, Werkstatt: Praxis, Heft 81, Berlin

Kaul, Werner et al. (2014): **Teilautomatisierte Akquise energetischer Gebäudedaten für die Quartiersanalyse und -simulation durch den Einsatz von Geo-Informationssystemen (GIS)**, Konferenzpapier der BauSIM 2014

Open eQuarter (2015): **Forschungsinitiative ZukunftBau des BMUB**, Förderkennzeichen II 3-F20-11-1-158 / SWD-10.08.18.7-12.51, Prof. Christoph Nytsch-Geusen, Fachgebiet Versorgungsplanung und Versorgungstechnik, IAS der UdK Berlin und Philipp Wehage, DMSW Architektur und Landschaft

Eine Stärke des Tools ist die schnelle und unkomplizierte Möglichkeit, energetische Potenziale aufzuzeigen, zu visualisieren und dabei Raum für Lösungs- und Nutzungsansätze zu schaffen. Nicht nur Experten können so in die Lage versetzt werden, mögliche Synergien schnell und einfach zu erkennen. Auch für Fachfremde ergibt sich hier die Möglichkeit, mehr über die energetischen Potenziale im Quartier zu erfahren. Dadurch könnte sich Open eQuarter als wichtiger Baustein für Mitwirkung und Partizipation an zukünftigen Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und erneuerbarer Energien qualifizieren. Denn das Tool unterstützt dabei, grundsätzliche Lösungen für die spezielle Vor-Ort-Situation zu finden und diese gemeinsam mit den Akteuren abzustimmen und weiterzuentwickeln.

Da das Projekt Open eQuarter von vornherein als Open-Source-Paket konzipiert wurde, ist die Entwicklung nicht auf die Projektlaufzeit beschränkt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die „freie Programmierergemeinde“ weitere Module in das Projekt einbringen wird, die etwa die Simulation weiterer Maßnahmen Szenarien oder die Erfüllung spezieller Anwenderbedürfnisse (z. B. Projektierungshilfen für Neubebauungen im Quartierszusammenhang) zum Inhalt haben könnten. Mit Hilfe der szenarienhaften Variantenanalysen in Open eQuarter könnte so die zukünftige energetische Ausrichtung von Quartieren deutlich zuverlässiger konstruiert und unter den verschiedenen Akteuren kommuniziert und diskutiert werden. ■



Weitere Informationen:  
[www.dmsw.net/projekte/OPE.html](http://www.dmsw.net/projekte/OPE.html)



## Das effiziente ERP-System für die Wohnungswirtschaft

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

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

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

„Kostbares Nass!“, so sagt der Volksmund. Derzeit stellen einige Versorger ihre Gebührenmodelle um. Das Sprichwort droht mancherorts allzu real zu werden

Quelle: mikkyrok - Fotolia

## Gebührenmodelle für Trinkwasser Tarifumstellungen von Versorgern

Seit einiger Zeit ist zu beobachten, dass Wasserversorger versuchen, ihre Gebührenmodelle umzustellen. Aus dem Verbandsgebiet können verschiedene Wohnungsunternehmen von extremen Preissprüngen nach einer Umstellung der Grundgebühr vom Zählermaßstab auf den Wohneinheitenmaßstab, natürlich verbunden mit dem Unmut der Mieterschaft, berichten. Einige Hinweise des GdW.



**Fabian Viehrig**  
wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Energie, Technik, Normung  
GdW  
Berlin

In der Fachwelt werden auch Beispiele von Tarifumstellungen, in denen die Veränderungen für jeden Kunden innerhalb einer Spanne von  $\pm 5\%$  lagen und bei den Wasserkunden Akzeptanz vorlag, diskutiert. Es geht jedoch aus anders.

### Rahmenbedingungen und Preismodelle

Als Hintergrund wird von vielen Ver- und Entorgern eine strukturelle Unterfinanzierung der Systeme, bedingt durch sinkende Einnahmen und steigende Kosten, geltend gemacht. Meist ist zu beobachten, dass der individuelle Verbrauch von Trinkwasser stark rückläufig ist. Dies liegt am sparsameren Umgang mit Wasser, an sparsameren Haushaltsgeräten und an veränderten Lebensgewohnheiten. Kommt insbesondere in eher ländlichen Regionen der Bevölkerungsrückgang hinzu, schrumpft der Gesamtwasserverbrauch erheblich.

Die üblichen Preismodelle sind an den Verbrauch gekoppelt. Oft sind die Grundgebühren, die sich bisher an der Größe der Zähler ausrichteten, so ausgelegt, dass nur rund 20% der Gesamtkosten der Versorgungsunternehmen gedeckt werden. Hinzu kommt, dass bis vor einigen Jahren in großen und durchschnittlichen Mehrfamiliengebäuden sogenannte QN-6-Zähler verbaut wurden. Nach Änderung der DIN vor einigen Jahren genügt für Wohngebäude mit max. 30 WE nun der kleinere QN-2,5-Zähler, der nur ca. 10% der Grundgebühr verursacht. Darauf hat der Gebäudeeigentümer oft sogar Anspruch.

Auch dies kann die Versorger belasten. Heben die betroffenen Versorger den Wasserpreis an, forciert dies wiederum die Sparbemühungen der Nutzer. Die sinkenden Wasserabnahmemengen verursachen Probleme in der bestehenden Infrastruktur. Zu wenig genutzte Trinkwasserleitungen müssen zur Erhaltung der Trinkwassergüte vermehrt gespült werden. Hinzu kommen Probleme im Abwasserbereich. Auch hier muss mehr gespült werden, in der Regel mit Trinkwasser.

Um diesem Dilemma zu entkommen, wird in Versorgerkreisen vermehrt die Änderung der Tarifstruktur erwogen. Die Mehrzahl der Preis- oder Gebührensysteme für Trinkwasser und Abwasser haben mengenunabhängige Entgeltanteile, die unter den entsprechenden fixen Kostenanteilen liegen. Eine Verlagerung der Preisanteile auf den Grundpreis wird als Ausweg erachtet: Denn diese Kosten fallen an, unabhängig ob das Netz gering oder in hohem Maße genutzt wird. Die Infrastruktur muss auch dann finanziert werden, wenn sie weniger oder von weniger Kunden gebraucht wird. Mit der Verlagerung wird der Wasserverbrauch geringer gewichtet. Dennoch soll ein Anreiz erhalten bleiben, angemessen mit der Ressource Trinkwasser umzugehen.

### Verursachergerechte Kostenallokation?

Ansätze zur Tarifänderung, die die Kostenallokation nicht verursachergerecht spiegeln, werden von der Wohnungswirtschaft abgelehnt. Hinzu kommt, dass bei einer Mehrgewichtung des Grundpreises Wenigverbraucher, i. d. R. sparsame Alleinstehende, relativ stärker belastet werden. Mehrverbraucher wie Familien mit Kindern werden dafür geringfügig entlastet. Durch die Mehrgewichtung des Grundpreises entstehen auch Verschiebungen bei der Verteilergerechtigkeit zwischen Ein- (EFH) und Mehrfamiliengebäuden (MFH). Dieser Konflikt ist mit dem Wasserzählerpreismodell nicht aufzulösen, da bei MFH unter 30 WE die gleichen Zähler einzusetzen sind.

Verschiedene Wasserversorger haben das Wohneinheitenmodell eingeführt und einen Grundbeitrag pro Wohneinheit verlangt. In der Grundkonstellation wird damit ein EFH genauso bewertet wie jede einzelne Wohnung in einem MFH. Dies führt zu enormen Betriebskostensteigerungen für Mieter in Mehrfamilienhäusern. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft verletzt dies eklatant den Grundsatz der Kostenverteilungsgerechtigkeit. Es ist mitnichten so, dass die Vorhaltung eines Wasseranschlusses eines 30-WE-Gebäudes 30-mal teurer ist als die eines EFH. Bezieht man die Vorhaltekosten auf die vorzuhaltende Leistung des Hauswasseranschlusses, so liegt der Faktor bei 10 WE im Vergleich zu 1 WE bei 1,7 und nicht

bei 10 und für 200 WE bei nur 2,5. Dies begründet sich mit der Gleichzeitigkeit bzw. dem nicht gleichzeitigen Auftreten von Wasserentnahmen im MFH.

Beispiele aus Bad Liebenwerda und Herzberg zeigen, dass bei einer Umstellung auf den Wohneinheitenmaßstab der Mischpreis für Abwasser, Trink- und Niederschlagswasser um 31 bzw. 22% stieg. Am Beispiel des BBU-Modellmehrfamilienhauses bedeutet das eine Steigerung auf 6,53 bzw. 6,84 €/m<sup>3</sup>. Die Proteste vor Ort erforderten eine Neufestsetzung der Gebühren in Bad Liebenwerda, so dass der Mischpreis im Jahr 2015 nur noch rund 5 €/m<sup>3</sup> beträgt. Klagen von Wohnungsunternehmen in Cottbus gegen die Umstellung auf den Wohneinheitenmaßstab beschäftigten die Gerichte.

### Alternativen

Als Ausweg wird von Versorgern und ihren Beratern die degressive Gestaltung des Wohneinheitenmodells gesehen. Hier sinkt der Grundpreis für jede weitere Wohneinheit. Auch Stufenmodelle sind denkbar. Professor Dr. Gawel von der Universität Leipzig hat das Tarifmodell als Alternative zu dem von ihm verworfenen linearen Wohneinheitenmaßstab beschrieben (Der Gemeindehaushalt, Heft 4, Jahrgang 2010, S. 73-82). Auch die Stadtwerke in Mühlheim/Ruhr haben ein Modell entwickelt (Systempreismodell, Prof. Oelmann, Hochschule Ruhr West), das einen Grundpreisanteil generiert, der 50% der Gesamtkosten decken soll, aber gleichzeitig die Kostenänderung für jeden einzelnen Mieter auf ± 5% begrenzen soll. Kernpunkt ist eine degressive Gestaltung der Grundgebühr basierend auf der Anzahl der Wohneinheiten! Folglich sollen die Grundkosten pro WE in großen Mehrfamilienhäusern sinken. Allerdings benötigt natürlich jede Versorgungsregion ihre eigene Betrachtung und spezifische Ausgestaltung.

Es ist den Wohnungsunternehmen zu empfehlen, ein von ihren Versorgern neu eingeführtes Modell grundsätzlich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Betriebskosten zu prüfen. Die Wohnungsunternehmen sollten ferner auf einen offenen, transparenten Gestaltungsprozess des Preismodells und eine offene Kommunikation drängen. Es müssen die Wohnungsunternehmen aber auch aktiv in einem Gebührenumstellungsprozess mitwirken, da nur so die Eigenheiten des eigenen Bestands Berücksichtigung finden können. Die degressive Ausgestaltung des WE-Preismodells könnte einen Kompromiss bieten. Weiterhin muss darauf geachtet werden, dass nicht Preiserhöhungen und Gebührenmodellumstellung vermischt werden.



Quelle: Techem

Beispiele von Wasserzählern, wie sie von verschiedenen Anbietern in der Wohnungswirtschaft eingebaut werden. Hier ein Messkapsel-Wärmezähler ...



... und hier ein sog. T-Stück-Zähler für Warmwasser mit Rosette

Aus Sicht des Autors wäre eine Mischung aus Wassergrundkontingent (x m<sup>3</sup> Festpreis, ob verbraucht oder nicht) pro Person und Woche mit aufbauender mengenmäßiger Tarifierung zielführend. Dies würde die hygienischen Probleme aufgrund von Fehlanreizen minimieren, aber Verschwendung begrenzen. Hierfür fehlt aus heutiger Sicht jedoch die Erfassungstechnik. Weiterführende Informationen bietet der BDEW in der Broschüre „Praxisleitfaden Wasserpreismodelle“ und das Internet unter „Mühlheimer Tarifmodell“.

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

## Regenerativ und sozial

# Neue Wege bei der Quartiersmodernisierung

Mit 740.000 € aus dem Umweltinnovationsprogramm unterstützt das Bundesumweltministerium die Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle – genauer gesagt den Einsatz innovativer Technik bei der Bestandsmodernisierung. Das geförderte Vorhaben – die rein regenerative Beheizung des Wohnquartiers „Gartenstadt Lichterfelde Süd“ – gehe über den Stand der Technik hinaus und habe Demonstrationscharakter.



**Klaus Oberzig**  
Sciencz Communication  
Berlin

Vorbildlich ist aber auch das logistische Konzept, welches den Bewohnern während der Zeit des Umbaus ein gleichwertiges Dach über dem Kopf zur Verfügung stellt. So werde eine „Entmietung“ mit anschließender Neuvermietung zu höheren Preisen verhindert. Es ist das erste Mal überhaupt, dass ein Unternehmen der

Wohnungswirtschaft Innovationsförderung aus diesem Programm erhalte, so Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks bei der Übergabe des Förderbescheids.

Seit Frühjahr 2014 betreibt die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG die systematische Modernisierung ihres größten Wohngebietes. Der Zahn der Zeit habe arg an den Gebäuden genagt, meint dazu Jochen Icken, technischer Vorstand der Scholle, wie die Genossenschaft von ihren Mitgliedern genannt wird. „Vor allem die Energiekosten belasteten die Mieter mit durchschnittlich 1,50 €/m<sup>2</sup>.“ Die Häuser seien aber auch für die Genossenschaft ein Energiefresser. Mit den Geldern will die Ge-

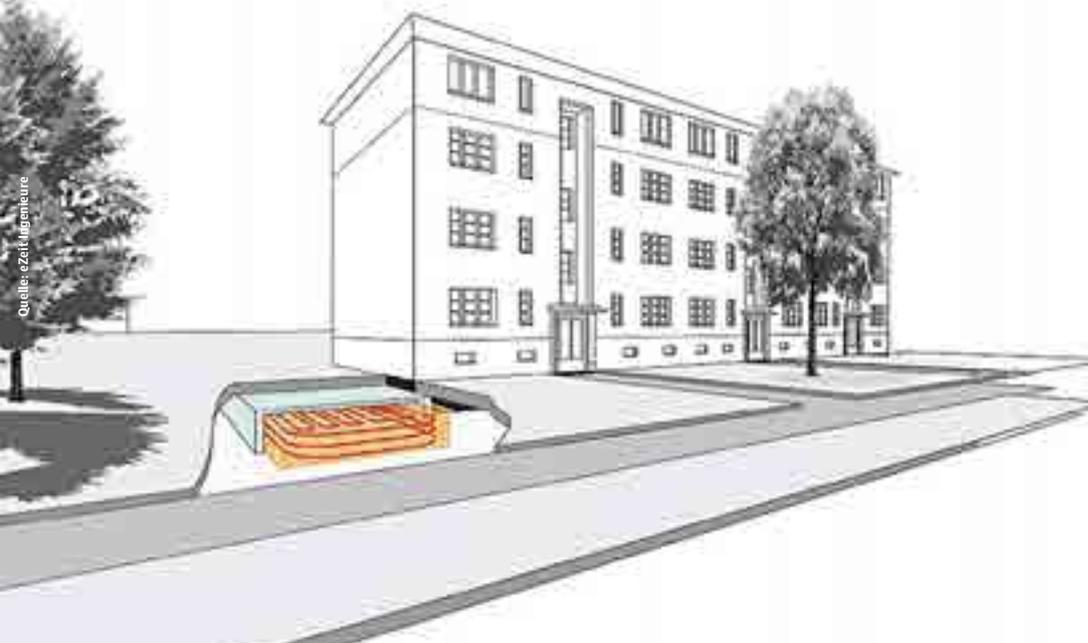
nossenschaft die warmmietenneutrale Sanierung weiterer Gebäude im Quartier „Gartenstadt Lichterfelde Süd“ vorantreiben und den Versuch unternehmen, auf Basis der PV-Anlagen auf den Dächern ein Mieterstrommodell zu initiieren.

### Ganzheitliches Sanierungs- und Energiekonzept

Die Gartenstadt Lichterfelde Süd verfügt in rund 40 Gebäuden über 841 Wohnungen aus den 1930er und 1960er Jahren. Da einige sich als nicht sanierbar erwiesen, werden sie abgerissen. „Dafür entstehen zwei Nachverdichtungsbauten“, beruhigt Icken. Zudem werden



Zusätzliche, als Nachverdichtung entstandene Dachgeschosse auf den 1930er-Jahre-Bauten schaffen neuen Wohnraum



Links:

Die vor den Gebäuden liegenden „eTanks“ sind nach unten offene Saisonspeicher, die auf Basis der offenen oszillierenden Pufferspeicher-Technik arbeiten

Unten links:

Der ergänzende Wohnraum wurde in Holzskelettbauweise geschaffen

Unten rechts:

Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks sowie die Vorstände der Märkischen Scholle Margit Piatyszek-Lössl und Jochen Icken (v. l.) bei der symbolischen Überreichung des Schecks aus dem Umweltinnovationsprogramm



die 1930er-Jahre-Bauten mit Dachgeschossen aufgestockt. Am Ende des mehrjährigen Sanierungs- und Modernisierungsprozesses werden sogar 901 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Die Investitionskosten sind auf insgesamt ca. 70 Mio. € veranschlagt. Die 1919 gegründete Märkische Scholle, die mehr als 3.500 Wohnungen bewirtschaftet, verfügt bereits über positive Erfahrung mit Solarwärme. Daher beauftragte sie das Berliner Ingenieurbüro eZeit Ingenieure GmbH, das auf Basis des Dynamischen Energiemanagers (DEM), einer neuen Regelungstechnik samt modularen Hydraulikkomponenten, ein ganzheitliches Energiekonzept erarbeitete.

Ausgangspunkt war die Erkenntnis, dass die Regeln der Energieeinsparverordnung die Bauherren mit ständig steigenden Kosten für eine energetische Perfektionierung der Wärmehülle konfrontiert, ohne nachhaltige und umweltorientierte Energieeffizienz zu bieten. Obwohl der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert werden soll, wird der für die Dämmung benötigte Ressourcenaufwand, die sog. graue Energie, weder berücksichtigt, noch

energetisch bilanziert. Für Taco Holthuizen, Architekt und Geschäftsführer der eZeit Ingenieure, ist das „eine staatlich subventionierte Energie- und Ressourcenverschwendung“. Deshalb wählte er eine andere Betrachtung der EnEV. Deren Ziel sei ja die Reduzierung des Primärenergiebedarfes und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Primärenergiebedarf wird nach EnEV aus einer einfachen Multiplikation der Transmissions- und Lüftungswärmeverluste mit der Anlagenaufwandszahl  $e_p$  berechnet. „Wir dämmen und reduzieren den Wärmeverlust über die Gebäudehülle ad absurdum, ohne gleichzeitig über  $e_p$  zu diskutieren“, begründet Holthuizen seinen Ansatz. „Der  $e_p$ -Wert kann 1,2, z. B. auf Basis von Gasthermen, oder aber 0,6 auf Basis von Wärmepumpen in Kombination mit Solar betragen“, erläutert er weiter.

#### Abschied von der Fernwärme

Die Fassadendämmung spiele für ihn daher nur eine untergeordnete Rolle. „Vielmehr stellen wir in Lichterfelde Süd auf Eigenenergieerzeugung um.“ Die Energie stammt zukünftig aus jeweils 40 bzw.

50 m<sup>2</sup> großen Solarkollektoren, aus Wärmepumpen und aus der Wärmerückgewinnung der Abluft. Ein von den eZeit Ingenieuren selbst entwickelter saisonaler Erdwärmespeicher, der „eTank“, der als geothermische Quelle für die Wärmepumpe genutzt wird, sowie ein dynamischer Energiemanager, stellen den Mittelpunkt des rein regenerativen Energiesystems dar. Von der Fernwärme des Energieversorgers Vattenfall habe man sich vollständig verabschiedet.

Bei den eTanks handelt es sich um nach unten offene Erdspeicher, also geothermische Quellen, die unbegrenzt Wärme aus dem Erdreich abziehen können. Ihre Speicherkapazität beträgt jeweils 400 m<sup>3</sup>. Sie liegen 80 cm unter dem Rasen vor den vier bereits fertig gestellten Häusern und dienen als Quelle für die Wärmepumpe. Sie nehmen zudem die solarthermischen Überschüsse auf. Dies erhöht ihre Temperatur und verbessert die Wirtschaftlichkeit der Wärmepumpen. Bei eZeit Ingenieure spricht man von Jahresarbeitszahlen, die „über fünf liegen dürften“. Auch für die solarthermische Anlage ergäbe dies Vorteile, denn ►

bei der Einspeisung von Solarwärme können auch niedrige Temperaturen aus den Kollektoren genutzt werden. Der Solarertrag dieser Niedertemperatursolarthermie sei ein weiterer Vorteil des Wärmekonzeptes.

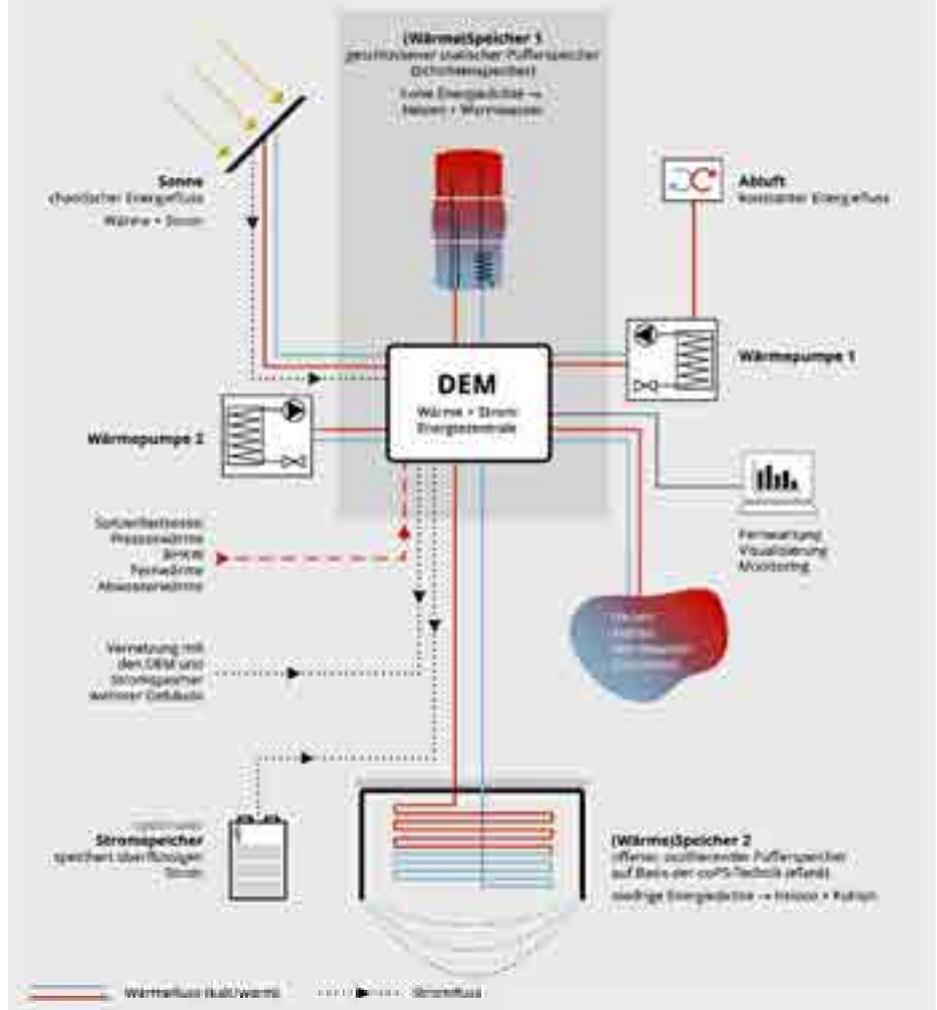
„Die Sonnenenergie wird, wenn sie nicht umgehend verbraucht wird, im Boden, also im eTank, zwischengespeichert und von dort bei Bedarf per Wärmepumpe wieder in die Gebäude zurückgeleitet“, erklärt Holthuizen das Wärmekonzept. Der Primärenergiebedarf für Heizung und Warmwasser der ersten vier Gebäude, deren Modernisierung inzwischen abgeschlossen ist, solle so von rund 210 kWh/m<sup>2</sup>a auf 29 kWh/m<sup>2</sup>a gesenkt werden, also auf weniger als 15% des früheren Verbrauches. In dieser Rechnung ist der PV-Strom nicht berücksichtigt. Denn noch speisen die 193 m<sup>2</sup> großen PV-Anlagen, die ebenfalls installiert sind, die Energie nach EEG ins Netz ein.

### Nahezu warmmietenneutral

Laut Jochen Icken, zahlten die Mieter bisher eine Warmmiete von 7,94 €/m<sup>2</sup>. Bei einer 32 m<sup>2</sup> großen 1-Raum-Wohnung, einer für das Quartier durchaus typischen Einheit, mache das 254,08 €. Nach der Sanierung könnte die Miete, rechtlich durchaus zulässig, per Modernisierungumlage auf 12,92 €/m<sup>2</sup>, also 413 €, angehoben werden. Das will die Genossenschaft nicht und muss es auf Basis des Wärmekonzeptes auch nicht. So legte sie die Warmmiete im genannten Beispiel auf 8,25 €/m<sup>2</sup> fest; die sanierte Wohnung kostet damit 264 € - gerade 10 € mehr als zuvor. „Das autarke regenerative Energiekonzept ermöglicht uns, rund 1,50 €/m<sup>2</sup> bei der Energie einzusparen.“ Das führe nahe an die Warmmietenneutralität, so Icken.

Als Wermutstropfen empfindet er die Tatsache, dass bei der Wärmedämmung eine Fassadendämmstärke von 16 cm aufgebracht werden musste. Nach den Berechnungen der eZeit Ingenieure hätten bei dem geringen Primärenergiebedarf bereits 10 cm ausgereicht. Um wenigstens die Förderung nach KfW 85 zu erhalten, musste die dafür erforderliche Dämmstärke um weitere sechs Zentimeter erhöht werden. Eine Regelung, die das Ergebnis des

## SCHEMA DES DYNAMISCHEN ENERGIEMANAGERS (DEM)



Quelle: eZeit Ingenieure

Der DEM, den eZeit Ingenieure GmbH und Parabel Energiesysteme GmbH entwickelt haben, steuert die Umwandlung, Verteilung, Speicherung und den Verbrauch der solaren und anderen erneuerbaren Energien im Gebäude

Wärmekonzeptes letztlich konterkariert. In seiner Dankesrede anlässlich der Scheckübergabe durch Umweltministerin Hendricks betont er - um zum Nachdenken über manche Forderungen der EnEV anzuregen - deshalb auch: „Trotz dieses ambitionierten Energiekonzeptes werden wir durch die EnEV und damit einhergehend die Fördermittelvergabe gezwungen, mehr Dämmung an den Fassaden anzubringen als für den Energieverbrauch und die Behaglichkeit der Bewohner notwendig.

Hierdurch wird unnötig Energie verbrannt. Daher stellt sich die Frage: Warum wird nicht einfach eine Anforderung an den Primärenergieverbrauch eines Gebäudes festgelegt - und es den Eigentümern und Ingenieuren überlassen, den besten Weg zu finden? Schließlich ist nicht jede Immobilie gleich - und ob ein vorgegebener Energieverbrauch durch das Anbringen eines starken WDVS oder durch den Einsatz einer effizienten Haustechnik erreicht wird, ist doch letztlich egal.“

HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen  
mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

## Heizungsventil Kleiner Eingriff mit großer Wirkung



Quelle: Danfoss

Das dPTool misst den Differenzdruck zur Pumpenoptimierung

In Mehrfamilienhäusern mit großen Förderhöhen werden für den hydraulischen Abgleich Strangventile eingesetzt. Aber wie sieht es bei den zahlreichen Systemen mit unbekannter Hydraulik aus? Altanlagen und verzweigte Systeme mit unbekannter Hydraulik sowie schwer zugängliche oder weit voneinander entfernt liegende Vor- und Rücklaufstränge sind bekannte Probleme. Unter diesen Gesichtspunkten ist das Thermostatventil Dynamic Valve eine gute Lösung, um Druckschwankungen und die damit einhergehende Unter- bzw. Überversorgung der Heizkörper zu eliminieren. Diese 2-in-1-Ventilkonstruktion lässt sich für Zweirohranlagen direkt am Heizkörper einbauen. Das einfach zu montierende Thermostatventil stellt einen gleichmäßigen Druck sicher.

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

## Abdichtungen Vertikal und horizontal einsetzbar

Bei der Abdichtung und Sockelinstandsetzung von Gebäuden sorgt die „All-in-One“-Abdichtung Multi-Baudicht 2K von Remmers nach Herstellerangaben für verkürzte Verarbeitungszeiten. Das Hybrid-Bindemittelsystem trocknet und vernetzt witterungsunabhängig innerhalb von 18 Stunden und lässt sich sowohl innen als auch außen verarbeiten. Auch bei der Reparatur von Flachdachabdichtungen spielt das seit April 2015 erhältliche System seine Stärken aus: Witterungsstabilität und hohe Adhäsionsfähigkeit machen den Allrounder hierbei zur guten Wahl. Für alle Einsatzbereiche liegen dem Hersteller nach bestandenen Tests inzwischen die entsprechenden Prüfzeugnisse vor.

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

## Quartiers-App Von Gästeapartment, Paketdienst oder Ferienbutler

Was findet morgen in meinem Quartier statt? Wann ist der nächste Flohmarkt in meinem Wohngebiet? Wo war noch mal das süße kleine Café mit dem leckeren Sonntagsfrühstück? Die neue Quartiers-App Animus informiert über Termine und Neuigkeiten, die das Quartier und die Umgebung betreffen. Die Cloud-basierte White Label Software bündelt das Angebot bisheriger heterogener Online-Services und vereinfacht die Kommunikation zwischen Bewohnern und Wohnungsunternehmen. White Label steht in dem Fall für einen Service, bei dem der Anbieter einer Website den Service einer Partnerwebsite in dem Layout seiner eigenen Homepage einbinden kann.



Quelle: Animus

Ein personalisierter Login bietet Zugang zu einer Vielzahl von Services

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

## Funkkontakte am Fenster Lösungen für ein vernetztes Zuhause

Die Winkhaus-Lösung zur Fenstersteuerung wird der steigenden Nachfrage für intelligentes und energieeffizientes Wohnen im vernetzten Zuhause gerecht. Sie basiert auf Funkkontakten, die an Fensterrahmen und -flügel angebracht werden und melden, ob das Fenster geschlossen ist oder bereits offen steht. Die Technik ist mit vielen elektronischen Geräten

unterschiedlicher Hersteller kompatibel. Daher lassen sich die Funkkontakte mit weiteren Systemen vernetzen. Auf diese Weise kann z. B. der Heizkörper so gesteuert werden, dass er sich automatisch abstellt, wenn das Fenster geöffnet wird. Ebenso ist es möglich, dass beim Aufbrechen des Fensters ein Alarm ausgelöst und Licht angeschaltet wird.



Quelle: Winkhaus

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

## Mitarbeiterengagement Ehrenamtsaktion ausgezeichnet

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH wurde für ihre Ehrenamtsaktion „90 Jahre - 90 gute Taten“ mit dem Human Resources Excellence Award 2015 in der Kategorie Mitarbeiterengagement ausgezeichnet. Dieser Preis wird einmal jährlich an Unternehmen vergeben, die



Personalprojekte entwickeln und umsetzen, die von außergewöhnlicher Innovation und Kreativität geprägt sind. Rund 450 Projekte von Unternehmen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz wurden eingereicht, die STADT UND LAND war das einzige Wohnungsunternehmen, welches mit einem Preis ausgezeichnet wurde.

Anlässlich seines 90. Gründungsjubiläums hatte das kommunale Unternehmen alle Mitarbeiter dazu aufgerufen, sich ehrenamtlich zu engagieren und den sozialen Gründungsgedanken des Unternehmens nachhaltig zu stärken. Zielsetzung war es, für jedes Jahr des Bestehens eine „gute Tat“ zu erbringen. Das Ergebnis überzeugte die Jury: 386 Mitarbeiter, damit rund 70% der Belegschaft, erbrachten insgesamt 127 gute Taten. Es wurden über 1.500 Stunden an ehrenamtlicher Arbeit geleistet, das entspricht rund 200 Arbeitstagen. Bei der Durchführung der Aktion wurde das Unternehmen von der Agentur AD Agenda unterstützt. Der Preis wird vom Human Resources Manager Magazin verliehen und soll auf herausragende HR-Projekte aufmerksam machen.

STADT-UND-LAND-Geschäftsführer Ingo Malter (2. v. r.) und das Projektteam bei der Preisverleihung im „Tipi“ am Kanzleramt in Berlin

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

### KOOPERATION IN BERLIN-PANKOW

## Vernetzte Zusammenarbeit gegen Wohnungsverlust

Die GESOBAU AG hat eine seit 1999 bestehende Kooperation zur Vermeidung von Wohnungsverlust erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt und um fünf Jahre verlängert. Gemeinsam mit dem Bezirk Berlin-Pankow und der Gewebo Soziale Dienste Berlin GmbH verfolgt das kommunale Wohnungsunternehmen das Ziel, Räumungen und Wohnungsverluste aufgrund von Mietrückständen zu verhindern. Das Maßnahmenkonzept gliedert sich in zwei Stufen. Elementar ist die fachlich qualifizierte Analyse der akuten Situation des von der Kündigung bedrohten Mieters durch die Gewebo, die die Gesamtsituation betrachtet, entsprechend Wohnhilfe leistet und bei Bedarf weiterführende Maßnahmen vermittelt. Die GESOBAU finanziert die ambulante Betreuung betroffener Mieter, das Bezirksamt Pankow als Kooperationspartnerin gewährt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen der Sozialgesetzbücher weitergehende Hilfe. Durch die gemeinsam geschaffenen Organisationsstrukturen, die eine zügige Vermittlung der Hilfsmaßnahmen ermöglichen, wurden seit 1999 aufsuchende Beratungen in 1.033 Fällen durchgeführt. Die meisten Fälle betreffen entstandene Mietschulden. In 577 Fällen konnten die Mietschulden reguliert und die Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung bewahrt werden. In vielen weiteren Fällen konnten andere Hilfen geleistet werden, die den Wohnungsverlust verhinderten.



(v. l.) GESOBAU-Prokurist Lars Holborn, Bezirksstadträtin Lioba Zürn-Kasztantowicz und Gewebo-Geschäftsführer Robert Veltmann stellen die Kooperation vor

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

## Bestandserweiterung mit Demenz-WGs Seniorenwohnanlage gekauft

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) hat ein mit einer Seniorenwohnanlage bebauten Grundstück in Berlin-Karlshorst von der 1. EDG Grundbesitz-Gesellschaft mbH & Co. KG erworben. Seit 2013 war die HWS bereits im Rahmen der Fremdverwaltung für das 2003 erbaute Objekt verantwortlich. Es verfügt über insgesamt 85 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. In dem seniorengerechten und barrierefreien Objekt befinden sich mehrere Wohngemeinschaften für demenzerkrankte Menschen mit jeweils sieben Zimmern. Zusätzlich ist eine Diakoniestation im Haus integriert und bietet den Bewohnern bedarfsgerechte Unterstützung. Neben bodengleichen Duschen mit Haltevorrichtungen, einem Fahrstuhl, einer Waschküche und einem Fahrradabstellraum stehen den Bewohnern auch Gemeinschaftsräume und ein Gemeinderaum zur Verfügung. Die HWS verfügt damit nun über ihre ersten eigenen Demenz-Wohngemeinschaften im Bestand und konnte somit ihr Portfolio sinnvoll erweitern. Auch zukünftig will das Unternehmen in den Bereichen Ankauf, Neubau und Fremdverwaltung weiter wachsen.



Quelle: HWS

In diesem Gebäude befinden sich die Demenz-Wohngemeinschaften

Weitere Informationen:  
[www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)

## WIM Weiterer Geschäftsführer bestellt



Quelle: GWW

Die Wiesbadener Immobilien Management GmbH (WIM) hat **Hermann Kremer** im November 2015 zum Mitglied der Geschäftsführung bestellt. Hermann Kremer hatte bereits Prokura inne und wird als Mitglied der Geschäftsleitung u. a. für Finanzen und Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich sein. In der WIM sind die städtischen Gesellschaften, die sich mit Bauaktivitäten befassen, zusammengefasst.

Vorsitzender der Geschäftsführung ist Ralph Schüler. Hermann Kremer verantwortet seit 2003 bei der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH die Geschäftsbereiche Immobilienvertrieb, Wohnungsneubau, Controlling und Rechnungswesen. Im Januar 2015 trat er dort die Nachfolge des scheidenden Geschäftsführers Xaver Braun an.

Weitere Informationen:  
[www.wim-wiesbaden.de](http://www.wim-wiesbaden.de)

### ANKAUF IN BERGISCH-GLADBACH

## Sahle Wohnen erwirbt Wohnanlage

Die Sahle Wohnen aus dem westfälischen Greven hat zum Juli 2015 eine Wohnanlage mit vier Gebäuden in Bergisch Gladbach erworben. Die 4-geschossigen Wohnhäuser im Stadtbezirk Bensberg befinden sich nach Angaben des Unternehmens in einem guten Zustand und liegen in einem gepflegten, grünen Wohnumfeld. Alle Wohnungen sind vermietet. Die 36 öffentlich geförderten 3-Zimmer-Wohnungen wurden im Jahr 1972 erbaut. Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 82 und 83 m<sup>2</sup> und werden zu Nettokaltmieten von 4,65 bis 4,75 €/m<sup>2</sup> vermietet.

Weitere Informationen:  
[www.sahle-wohnen.de](http://www.sahle-wohnen.de)

QUALITY<sup>®</sup>  
made by AAREAL



Aareal  
Account<sup>®</sup>  
Kauttionen

## Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

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

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



Aareal Bank

## NACHHALTIGKEIT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## „Greenwashing hilft nicht“

Rund hundert Fach- und Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen, Verbandsvertreter und Wissenschaftler diskutierten auf der Tagung „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“ am 9. November 2015 in Berlin Maßnahmen nachhaltiger Unternehmensführung. Die Konferenz wurde vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen und Rueckerconsult organisiert.

GdW-Präsident Axel Gedaschko erinnerte an die Vorreiterrolle der Wohnungswirtschaft auf ökonomischem, gesellschaftlichem und ökologischem Feld nachhaltiger Unternehmensführung. Jetzt gelte es, diese auch durch die Nutzung von Gebäudezertifikaten und einer eigenen Nachhaltigkeitsberichterstattung zu demonstrieren (siehe auch S. 58-59 in dieser DW). Gedaschko kritisierte das weitverbreitete Greenwashing. Dies sei unehrlich und helfe niemand; man müsse auf den Kern des Geschäftsmodells schauen.

Seit einem Jahr können Wohnungsunternehmen auf die spezielle, von GdW und AGW für die Wohnungswirtschaft weiterentwickelte Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zurückgreifen. Damit ist sie die erste Wirtschaftsbranche, die den DNK in dieser Form weiterentwickelt hat. Auf den mit einer entsprechenden Berichterstattung verbundenen Nutzen – z. B. am Kapitalmarkt – für kleine und mittelgroße Unternehmen ging Prof. Dr. Günther Bachman, Generalsekretär des Rates für Nachhaltige Entwicklung, ein. Den Prozess im Unternehmen, den Aufwand und insbesondere den Erkenntnisgewinn durch das Zusammentragen unterschiedlichster Leistungsindikatoren für Management und Mitarbeiterschaft stellte der Vorstandsvorsitzende der Dortmunder Spar- und Bauverein eG Franz-Bernd Große-Wilde dar. Seine Genossenschaft hatte als eines von sechs Pilotunternehmen den Prozess der Abgabe einer DNK-Entsprechenserklärung getestet und am Erfahrungsaustausch mit GdW und AGW mitgewirkt. Ein Vorteil sei, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung alle CSR- und Corporate-Governance-Berichte, alle Publikationen zur Mitgliederförderung oder Stadtrendite ersetzen und erweitern könne.

Die Berichte sind als Fortschrittsreports zu werten, die unterschiedlich definierte Ziele prüfen und fortschreiben. Zumal am Anfang eines Berichterstattungsprozesses Themen formuliert werden können, die im Sinne von Arbeitsaufträgen noch zu bearbeiten sind. Auch Rueckerconsult-Geschäftsführer Thomas Rucker betonte die Chancen von Nachhaltigkeitsberichten, die sich ferner – unabhängig von den internen Personalkosten der Wohnungsunternehmen – für überschaubare Kosten produzieren ließen. Beide warben bei den anwesenden Vertretern der Wohnungswirtschaft für eine breite Nachahmung. Einig waren sich alle Fachleute: Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist ein Mittel zum Zweck und nicht Zweck selbst.

Fabian Viehrig vom GdW präsentierte das NaWoh-Zertifikat, das seit drei Jahren als Branchenstandard für die Prüfung und Beschreibung nachhaltigen Wohnungsbaus gilt (siehe auch S. 51 dieser DW).

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

EBZ Business School  
Neue Rektorin berufen

Prof. Dr. Sigrid Schaefer wurde zum Dezember 2015 zur neuen Rektorin der EBZ Business School – University of Applied Sciences berufen. Sie ist seit 2010 an der EBZ Business School tätig und seit vier Jahren Prorektorin für Forschung und wissenschaftlichen Nachwuchs. Die habilitierte Wissenschaftlerin lehrt Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Controlling und nachhaltiges Wirtschaften. Im Fokus stehen dabei die Ausgestaltung von Prozessen und Instrumenten des Management, Controlling und Accounting unter besonderer Berücksichtigung der Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung. Dies umfasst u. a. auch die risikoorientierte Bewertung innovativer Technologien, einem Themenfeld, dem auch in Forschungsbereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine hohe Bedeutung zukommt.



Quelle: EBZ Business School

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

VSWG-Broschüre  
Bewegung unterstützen

Eine Broschüre mit dem Titel „Aktiv und gesund ältern – Bewegungsförderung“ zeigt anhand praktischer Beispiele, wie das Wohnumfeld zu Bewegungsräumen umgestaltet werden kann. Sport und Bewegung sind vor allem bei älteren Menschen wichtige Aspekte, um ein gesundes und aktives Leben zu fördern. Denn insbesondere bei Senioren kann Bewegung das Wohlbefinden und die Stabilität verbessern und dazu beitragen, schwere Stürze zu verhindern. Damit erhalten sie langfristig ihre Selbstständigkeit und können in ihrer gewohnten und vertrauten Umgebung alt werden. Die Broschüre zur Bewegungsförderung knüpft hier an und stellt viele Bewegungsangebote in Sachsen aus der Praxis vor. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) hat die Broschüre zusammen mit der Sächsischen Landesvereinigung für Gesundheitsförderung e. V. (SLFG) im Rahmen der Kooperation zum sächsischen Gesundheitsziel Aktives Altern und dem integrativen Versorgungs- und Dienstleistungsnetzwerk Chemnitz+ herausgegeben. Die Publikation wurde vom Bundesministerium für Bildung und Forschung und dem Sächsischen Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz gefördert. Die Broschüre ist als kostenloser Download verfügbar und soll Akteuren im Sozialraum Anregungen liefern, weitere gute Projekte zur Bewegungsförderung umzusetzen.



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

## Kongress

### 3. Erbbaurechtskongress

Wie sieht ein marktgerechter Erbbauzins aus? Wie kann ein Erbbaurecht in der aktuellen Immobilienmarktsituation erfolgreich platziert werden? Und wie geht man mit auslaufenden Erbbaurechtsverträgen um?

Diese Fragen werden am **22. und 23. Februar 2016** beim 3. Erbbaurechtskongress in Hannover behandelt. Unter dem Titel „Neugeschäft mit Erbbaurechten - Überlegungen, Konditionen und Rechtsfragen bei Neuabschluss oder Erneuerung von Erbbaurechten“ berichten Referenten aus Wirtschaft, Recht, Verwaltung und Kirche aus der Praxis. Neben der Rechtsprechung ist auch die wirtschaftliche Betrachtung von Erbbaurechten ein Schwerpunkt.

Im Rahmen einer Podiumsdiskussion sollen zudem aktuelle Anforderungen bei der Neuvergabe bzw. Neuverhandlung von Erbbaurechten diskutiert werden. Wie bereits bei den vorherigen Tagungen wird das Erbbaurecht auch über Landesgrenzen hinweg betrachtet.

Prof. Dr. Andreas Kletečka von der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg gibt Einblicke in das österreichische Baurecht.

Veranstalter ist der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V., der es sich zur Aufgabe gemacht hat, das Erbbaurecht einer breiteren Öffentlichkeit zu vermitteln.



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

## BUWOG

### Neuer CFO



Quelle: BUWOG

Der Aufsichtsrat der BUWOG AG bestellte **Andreas Segal** mit Wirkung zum Januar 2016 in den Vorstand des Unternehmens. Er wird dort die Funktion des Chief Financial Officer (CFO) sowie des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden wahrnehmen. Der bisherige Finanzvorstand Ronald Roos ist zum Ende des Jahres 2015 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Andreas Segal war zuletzt Finanzvorstand bei der Deutsche Wohnen AG und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der GSW Immobilien AG. Bevor er seine Funktion bei der Deutsche Wohnen AG übernahm, war er als Co-Vorstandsvorsitzender und Finanzvorstand bei der GSW Immobilien AG tätig. Weitere Stationen in seiner beruflichen Laufbahn waren u. a. verschiedene Tätigkeiten im internationalen Kapitalmarktgeschäft der Commerzbank sowie die Tätigkeit als Rechtsanwalt mit der Spezialisierung auf Corporate Finance und Steuerrecht.



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

## RÜCKBLICK

### Norddeutscher Mietrechtstag - Von der Mietpreisbremse bis zum Tod der Schönheitsreparaturen

„Mietrecht im Wandel“ - unter diesem Titel fand am 16. November 2015 in Lübeck der 3. Norddeutsche Mietrechtstag statt, eine Veranstaltung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V.

VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner eröffnete die Tagung vor 120 Gästen. Eines der drängendsten Probleme unserer Zeit sei die Flüchtlingsfrage, sagte er. Es handele sich um eine Mammutaufgabe der nächsten Jahre für die Wohnungswirtschaft.

VNW-Justiziar Rainer Maaß gab einen Überblick über die zweite Tranche des Vorhabens des Koalitionsvertrages sowie die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte. Zudem informierte er über u. a. über das neue Melderecht. Dr. Beate Flatow (RiAG), Vizepräsidentin des Amtsgerichts Kiel, erläuterte in ihrem Vortrag Probleme bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In einem Vortrag von Dr. Matthias Meyer-Abich (RiAG), Hamburg, wurden die Teilnehmer auf rechtliche Besonderheiten des Mietprozesses und die Vollstreckung mietrechtlicher Ansprüche nach der Mietrechtsreform aufmerksam gemacht.

Das Thema Mietpreisbremse stand im Mittelpunkt des Vortrags von Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin. Bislang gebe es mit diesem Instrument in Berlin nur wenige Probleme. In der Öffentlichkeit sei

die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes (§ 556 d Abs. 2 BGB) heiß diskutiert worden. Heinrich Kleine-Arndt, Justitiar des vdw Niedersachsen und Bremen, lieferte in seinem Vortrag „Neues aus dem Betriebskostenrecht“ einen Einblick in die aktuelle BGH-Rechtsprechung. Dabei wurde auch thematisiert, welche Ansprüche an eine formell ordnungsgemäße und inhaltlich korrekte Betriebskostenabrechnung gestellt werden können. Der BGH habe in seinen Urteilen wiederholt klargestellt, dass an die Anforderungen der formalen Rechtmäßigkeit keine überhöhten Maßstäbe gesetzt werden dürfen. Nach Auffassung von Rechtsanwalt Carsten Küttner, Hamburg, in seinem Vortrag „Schönheitsreparaturen in der Wohnraummiete“ ist das BGH-Urteil vom 18. März 2015 (VIII ZR 185/14) eine „Jahrtausendentscheidung“, da der BGH hier von seiner jahrelangen Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen abgewichen sei. Eine Formular Klausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist danach unwirksam.

Der 4. Norddeutsche Mietrechtstag findet am **7. November 2016** in Lübeck statt.



Weitere Informationen:  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de) und [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de)

## Verwaltung Vereinbarung unterzeichnet

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen und die Sparkasse Nürnberg haben eine Vereinbarung über die Verwaltung von 54 Gebäuden mit 240 Wohneinheiten sowie 78 Gewerbeobjekte unterzeichnet. Ab Januar 2016 übernimmt die kommunale wbg Nürnberg die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Verwaltung der Objekte. Ausgenommen sind die Flächen, die von der Sparkasse Nürnberg selbst genutzt werden. „Wir freuen uns, dass wir mit unserer Immobilienkompetenz die Sparkasse Nürnberg unterstützen können“, sagte wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira. Gerade in der heutigen Zeit sei es wichtig, dass sich jeder auf seine Kernkompetenz konzentrieren könne.



Quelle: Dieter Barth

(v. l.) wbg-Geschäftsführer Ralf Schekira und Matthias Benk, Vorstandsmitglied der Sparkasse Nürnberg, bei der Unterzeichnung des Vertrags

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

## ASG und Stadtbau GmbH Deggendorf Wechsel in der Geschäftsführung



Quelle: Stadtbau GmbH



Quelle: Stadtbau GmbH

Zum Jahresende 2015 ging **Wolfgang Tschepe** (li.), bisher Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Deggendorf und der Altstadt-sanierungs GmbH Deggendorf (ASG), in den Ruhestand.

Bereits zum Oktober 2015 übernahm der bisherige Prokurist **Reiner Winter-Häring** (re.) die Geschäftsführung der beiden kommunalen Unternehmen.

Wolfgang Tschepe leitete die Geschicke der Stadtbau GmbH rund 18 Jahre lang. In den letzten Jahren konzentrierte sich das Wohnungsunternehmen hauptsächlich auf die energetische Sanierung des Bestands. Unter der Führung von Tschepe erhielt die Stadtbau GmbH 2007 den deutschen Bauherrenpreis für die Modernisierung eines älteren Mehrfamilienhauses.

Reiner Winter-Häring verfügt über 25 Jahre Berufserfahrung in den verschiedensten Segmenten der Immobilienbranche. Er plant zunächst Neubauprojekte mit altersgerechten Wohnungen; die Hauptaufgabe der Stadtbau sieht er in der Bereitstellung von günstigem Wohnraum. Die Altstadtsanierungs GmbH betreibt Parkhäuser und Tiefgaragen im Stadtgebiet von Deggendorf, die der neue Geschäftsführer sanieren will.

Weitere Informationen:  
[www.stadtbau-deggendorf.de](http://www.stadtbau-deggendorf.de) und [www.asg-deg.de](http://www.asg-deg.de)

## TRANSAKTION

### Deutsche Wohnen erweitert ihren Bestand

Die Deutsche Wohnen AG hat Ende November 2015 eine Vereinbarung über den Erwerb eines rund 13.600 Wohneinheiten umfassenden Immobilienportfolios mit der PATRIZIA Immobilien AG geschlossen. Damit hat die Deutsche Wohnen im 2. Halbjahr insgesamt rund 15.200 Wohneinheiten erworben. Rund 5.600 dieser Wohneinheiten befinden sich in Berlin und rund 3.800 in Kiel. „Nach Monaten intensiver Vorbereitung erweitern wir mit diesen Transaktionen den Bestand in unserer Kernregion Berlin. Gleichzeitig überschreiten wir in Kiel die kritische Portfoliogröße und stärken weitere bestehende Standorte“, sagte Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen AG. Die übrigen Objekte der angekauften Portfolios ergänzen den Wohnungsbestand des Unternehmens insbesondere in den Regionen Rhein-Main, Rheinland und Dresden.

Weitere Informationen:  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

Darüber hinaus umfassen die Portfolios rund 3.300 Wohnungen, die Deutsche Wohnen für einen geplanten Weiterverkauf identifiziert hat. Darunter befinden sich auch Bestände in München und Hamburg.



Quelle: PATRIZIA

Ankaufsobjekt in Berlin

## Auszeichnung

# GAG gewinnt Marken Award

Beim Marken Award der Immobilienbranche wurde die GAG Immobilien AG als „Beste Marke regional“ ausgezeichnet. Bewertet wurden dabei die markenbildenden Aktivitäten des Unternehmens, u. a. eine Werbekampagne, der Internetauftritt und die Facebook-Präsenz.

Besonders hervorgehoben wurde, dass sich die Mitarbeiter so stark in die Außendarstellung eingebracht und der Marke ein authentisches Gesicht verliehen hätten. Die Jury betonte zudem den „mutigen Entschluss“ des Unternehmens, die Kampagne „Aus die Maus“ zu starten. Die Kampagne richtet sich gegen jede Form von Korruption und Betrug auf dem Immobilienmarkt und bietet der GAG eine Plattform, ihre eigenen Compliance-Regeln zu erklären. Auf der Kampagnenwebsite werden z. B. die elf sog. „Jebote“ – ein in kölnischem Dialekt abgefasster Verhaltenskodex – des Unternehmens vorgestellt; Kundencenter-Mitarbeiter berichten von Beeinflussungsversuchen im Arbeitsalltag und der Comedian Tom Gerhardt stellt in einem Video einen unseriösen Immobilienmakler dar, der sämtliche Negativklischees verkörpert. „Die GAG hat ihre Marke konsequent aufgebaut und den Imagewandel vom sozialen Wohnungsanbieter zum



Quelle: GAG, Screenshot: DW

Die Website der Kampagne „Aus die Maus“ richtet sich gegen Korruption und Betrug im Immobilienbereich

modernen, kundenorientierten Unternehmen mit Bravour vollzogen“, lautet die Zusammenfassung des Juryurteils.

Der Award wird von Immobilienscout24 vergeben. Für den diesjährigen Wettbewerb hatten sich mehrere hundert Unternehmen aus der Immobilienbranche beworben.



Weitere Informationen:  
[www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de) und [www.aus-die-maus.net](http://www.aus-die-maus.net)

## Mieterbindung

# Einkaufsvorteile für Mieter in Chemnitz

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) bietet in Kooperation mit ihren Gewerbemietern die sog. „GGG-Card“ an, mit der Mieter des Wohnungsunternehmens Einkaufsvorteile in diesen Geschäften in Anspruch nehmen können. Gegen Vorlage der Karte erhalten alle Mieter in den teilnehmenden Geschäften 10 % Rabatt auf

ihren Einkauf, auf angebotene Dienstleistungen oder auf ausgewählte Angebote. Zurzeit beteiligen sich 23 Gewerbetreibende an der Aktion. Die teilnehmenden Geschäfte sind mit Aufklebern gekennzeichnet. Ziel der GGG ist es, ihren Wohnungsmietern attraktive Einkaufsvorteile zu bieten und gleichzeitig ihre Gewerbemietern bei der Kundenakquise und -bindung zu unterstützen.



Quelle: GGG



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



**KIRCHHOF PROWOH®**  
Wir wünschen einen guten  
Start ins Neue Jahr!

Das KIRCHHOF PROWOH Informationsforum  
4.-5. Februar 2016 in Düsseldorf



Wir beraten Sie gerne vor Ort

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



Quelle: GDW

## Finanzierung in der Wohnungswirtschaft

# Finanzierungsquelle Bankensektor: Quo vadis

Die Finanzierung hat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von jeher eine besondere Bedeutung: Wohnungswirtschaftliche Investitionen zeichnen sich - unabhängig davon, ob es sich um bestandserhaltende Maßnahmen oder Neubauinvestitionen handelt - dadurch aus, dass sehr große Investitionsvolumen bewältigt werden müssen. Diese können häufig nur mit einem geringen Anteil an Eigenkapital finanziert werden und bedürfen daher der komplementären Finanzierung mit Fremdmitteln.

**Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW  
Berlin

Traditionell erfolgt die Finanzierung in Deutschland über deutsche Banken und Sparkassen. Die bedeutendsten Marktakteure sind die Sparkassen, Kreditbanken, Landesbanken und Banken mit Sonderaufgaben. Hinzu kommt ein zunehmendes Kreditvolumen der Versicherungsinstitute, die sich im Bereich der Wohnungswirtschaft auf der Suche nach sicheren und kursrisikofreien Geldanlagen zunehmend engagieren. Versicherungsinstitute sind im Vergleich zum Bankensektor insofern begünstigt, als dass sie den Regelungen von Basel III nicht unterliegen. Allerdings wird ab 2016 analog zu Basel III „Solvency II“ in Kraft treten, also eine intensiviertere Regulierung der Versicherungswirtschaft. Demnach werden auch Versicherungsgesellschaften künftig Finanzierungen mit Eigenkapital unterlegen müssen. Fraglich ist, ob dadurch mit einem nachhaltigen Engagement der Versicherungswirtschaft zu rechnen ist.

### Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Diese Langfrstkultur gewährt einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit und bietet andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Dieses System hat sich auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt.

### Finanzierung von Wohnungsneubau

In Deutschland müssen in den kommenden fünf Jahren mindestens 400.000 Wohnungen p. a. neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. In der Studie „Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs“ hebt das Institut hervor, dass der Wohnungsneubau vor einer enormen Herausforderung steht. Ein Hauptgrund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU und von den Flüchtlingen. Wohnungen fehlen vor allem in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut, welches in der Summe bis 2015 800.000 Wohneinheiten beträgt. Dieses Defizit kann aufgrund der begrenzten Kapazitäten am Bau nur schrittweise abgebaut werden, um ungewünschte preistreibende Effekte zu minimieren.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen p. a. ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bereits aufgelaufene Wohnungsdefizit bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020-2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Um diesem Wohnungsmangel wirkungsvoll zu begegnen, schlägt das Gutachten des Pestel-Instituts einen tatsächlichen Neustart des sozialen Wohnungsbaus für Haushalte mit unteren Einkommen und für sozial Bedürftige vor. Erreicht werden kann dies, so das Pestel-Institut, durch Investitionszulagen für genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen. Um private Investoren zu gewinnen, schlagen die Wissenschaftler steuerliche, zeitlich begrenzte Vergünstigungen (beispielsweise die Wiedereinführung der Sonderabschreibung nach § 7k des Einkommenssteuergesetzes) vor. Neben dem Neustart des sozialen Wohnungsbaus ist die Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten für Haushalte mit mittleren Einkommen aus Sicht des Pestel Instituts dringend notwendig. Das soll ebenfalls durch verbesserte Steuer-Anreize erreicht werden. Konkret sprechen sich die Wissenschaftler für eine sachgerechte Erhöhung der Abschreibung (AfA auf 3%) aus. Zusätzlich soll es eine Sonder-AfA in Höhe von 1% für bezahlbaren Wohnungsneubau in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt geben. Ein weiterer zentraler Punkt für die Ankurbelung des Wohnungsneubaus ist Bauland, das zu möglichst günstigen Preisen verfügbar sein muss.

Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als im Jahr 2015 gebaut werden - davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbau. Geht man von durchschnittlich 3.000 €/m<sup>2</sup> Baukosten und 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus, belaufen sich die zu finanzierenden Kosten für den Mietwohnungsbau auf rund 34 Mrd. € pro Jahr. Setzt man den Anteil der Fremdfinanzierung mit 60% an, so ergibt sich allein ein durch Banken oder andere Kreditgeber zu finanzierender Anteil von rund 20 Mrd. €.

**Von Basel I, II, III zu Basel IV?**

Obwohl sich die langfristige Finanzierungsstruktur bewährt hat, steht sie immer wieder zur Disposition. Dies liegt u. a. auch an der deutschen Besonderheit des Produkts. Bei den weltweiten Reglementierungsbemühungen droht dem langfristigen Kredit regelmäßig Ungemach. Aber auch das Geschäftsmodell der Anbieterseite steht infolge der Bankenregulierung und der Niedrigzinsphase erheblich unter Druck. Grundsätzliches Ziel aller Basel-Abkommen ist die Sicherung einer angemessenen Eigenkapitalausstattung und damit Stabilität des Bankensektors sowie die Schaffung einheitlicher Wettbewerbsbedingungen für die Kreditvergabe und den Kredithandel.

Die mit Basel III verbundenen Maßnahmen greifen grundlegend in das Geschäftsmodell eines Kreditinstituts ein. Zum einen durch eine deutliche Erhöhung des Eigenkapitals und zum anderen auch durch die Leverage Ratio, d. h. die maximale Verschuldungsgrenze. Dies betrifft vor allem Banken, die typischerweise großvolumige Finanzierungen von Wohnungsunternehmen reglementieren: Hohe Kreditsummen einzelner Kreditnehmer können dadurch aus Kreditportfoliosicht Klumpenrisiken beinhalten.

Durch die Einführung von zusätzlichen Liquiditätsregeln wird zudem die Fristentransformation, d. h. die kurzfristige Refinanzierung langfristiger Kredite, eingeschränkt, so dass es zu einer Verkürzung der bislang in Deutschland gewohnten mindestens zehnjährigen Zinsbindung kommen

kann. Hohe Kreditvolumina mit langen Laufzeiten werden tendenziell gerade für Sparkassen sukzessive uninteressanter.

**Wie geht es weiter?**

Im Dezember 2014 hat das Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) einen Vorschlag für die Überarbeitung des Kreditrisikostandardansatzes veröffentlicht. Die Vorschläge stehen in engem Zusammenhang mit den bereits vorher gestarteten Überarbeitungen der Standardansätze für das operationelle Risiko sowie die Standardverfahren bei den Marktpreisrisiken und dem Kontrahentenrisiko.

Insgesamt betrachtet soll die Überarbeitung der Standardansätze dazu führen, dass die Kapitalanforderungen dem inhärenten Risiko entsprechend kalibriert werden und die Standardverfahren eine geeignete Alternative bzw. Ergänzung der internen Modelle darstellen.

Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft haben zwei Themen erhebliche Bedeutung. Diese sind:

- das Mitgliedstaaten-Wahlrecht, wonach Wohnimmobilienkredite im sog. Standardansatz nur mit 35% Risiko zu gewichten sind, und
- das Wahlrecht beim sog. fortgeschrittenen Ansatz, auf Langfrist-Risikozuschläge zu verzichten, wenn es sich um mittelständische Unternehmen handelt.

Die Risikogewichte sollen nach den ersten Überlegungen unter anderem für Wohnimmobilien-

kredite risikosensibler werden. Anstatt des bislang angesetzten pauschalen Risikogewichts von 35% sollen die Risikogewichte von durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen in Abhängigkeit von der „Loan-to-Value“ (LTV)-Quote ermittelt werden. Diese Quote ergibt sich aus dem Verhältnis von gesamter Forderungshöhe zum Wert des Sicherungsobjekts. Die danach abzuleitenden Risikogewichte liegen i. d. R. zwischen 25% und 100%.

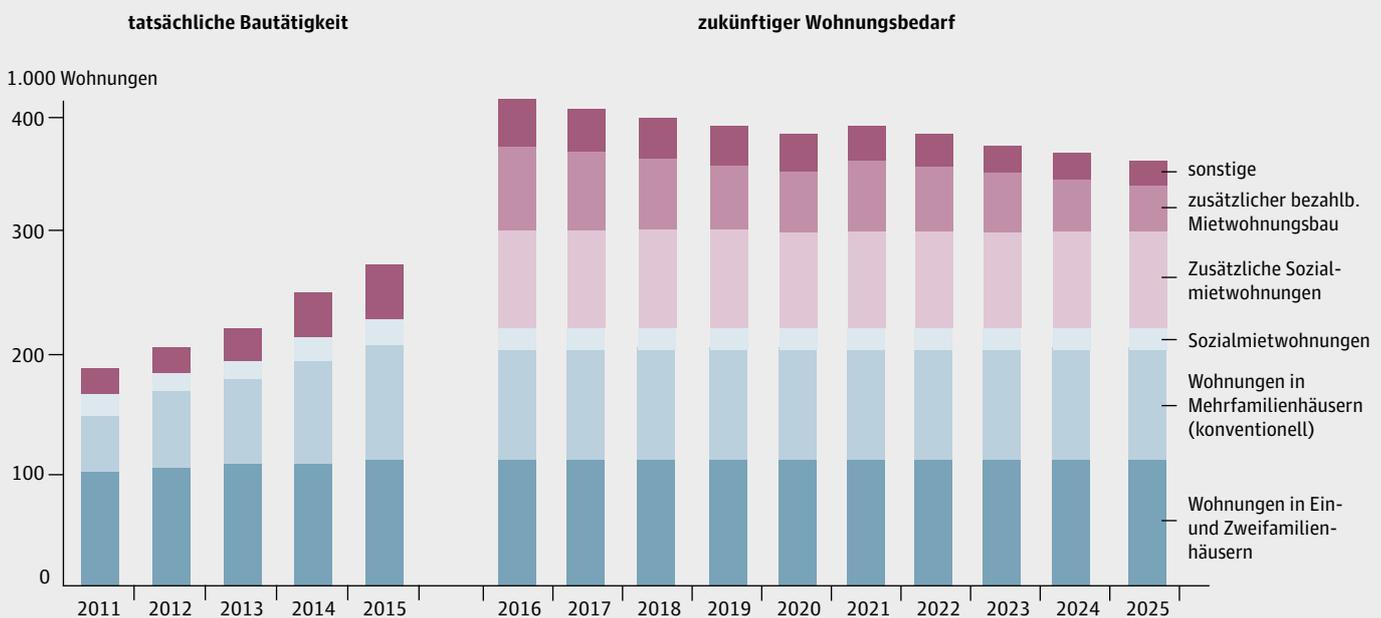
**Fazit**

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es elementar, die niedrige Risikogewichtung und das Mitgliedsstaatenwahlrecht beizubehalten. Die Schaffung von einheitlichen Wettbewerbsbedingungen für die Kreditvergabe aus internationaler Sicht darf dabei nicht zu Lasten der deutschen Langfristkultur gehen.

Die Benachteiligung durch die Einführung einer höheren Risikogewichtung würde sich, gerade vor dem Hintergrund der anstehenden Neubauaktivitäten, für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland besonders stark auswirken. Für Wohnungsunternehmen empfiehlt es sich, bei ihrer Finanzierungsstrategie langfristig zu denken. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Beschaffung von Fremdkapital aufgrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus zukünftig günstiger sein wird, ist sehr gering. ■

**BEDARF AN BEZAHLBAREN WOHNUNGEN - NEUSTART DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS**

**Wohnungsbau 2011 - 2015 sowie Wohnungsbedarf 2016 - 2025 zur Abdeckung des aktuellen Bedarfs und zum Abbau des Wohnungsdefizits.**



Quelle: Studie des Pestel-Instituts (2015): „Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs“

## Versicherungsausschreibung

# Wie erhalte ich das beste Angebot für mein Wohnungsunternehmen?

Eine Marktübersicht mit Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses, in der das bedarfsgerechte Konzept mit komfortablen Prozessen steht, ist eine Idealvorstellung. Auch bei der Ausschreibung der Gebäudeversicherung sind diese Kriterien meist das Ziel des ausschreibenden Wohnungsunternehmens. Aufgrund der Komplexität bei der Auswertung sollten schon bei den ersten Überlegungen die unterschiedlichen Möglichkeiten der Ausschreibungsarten berücksichtigt werden.



**Guido Raasch**  
Leiter Versicherungen  
Dr. Klein & Co. AG  
Berlin/Lübeck

Grundsätzlich ist zwischen einer Produktaus-schreibung und einer Maklerausschreibung zu unterscheiden. Bei der Produktaus-schreibung wird der eigentliche Versicherungsvertrag mit

Leistungsumfang, Abwicklungsprozessen und Beitragskonditionen ausgeschrieben. Also der klassische Weg, um das Produkt Gebäudeversicherung neu zu strukturieren. Bei der Maklerausschreibung wird die Beratungs-, Dienstleistungs- und Abwicklungs-kompetenz eines neu zu beauftragenden Versicherungsmaklers ausgeschrieben. Dieser Makler erhält dann im Anschluss die Aufgabe, das bestehende Versicherungskonzept zu prüfen, zu bewerten, nachzuverhandeln oder gegebenenfalls den Vertrag für das Wohnungsunternehmen neu

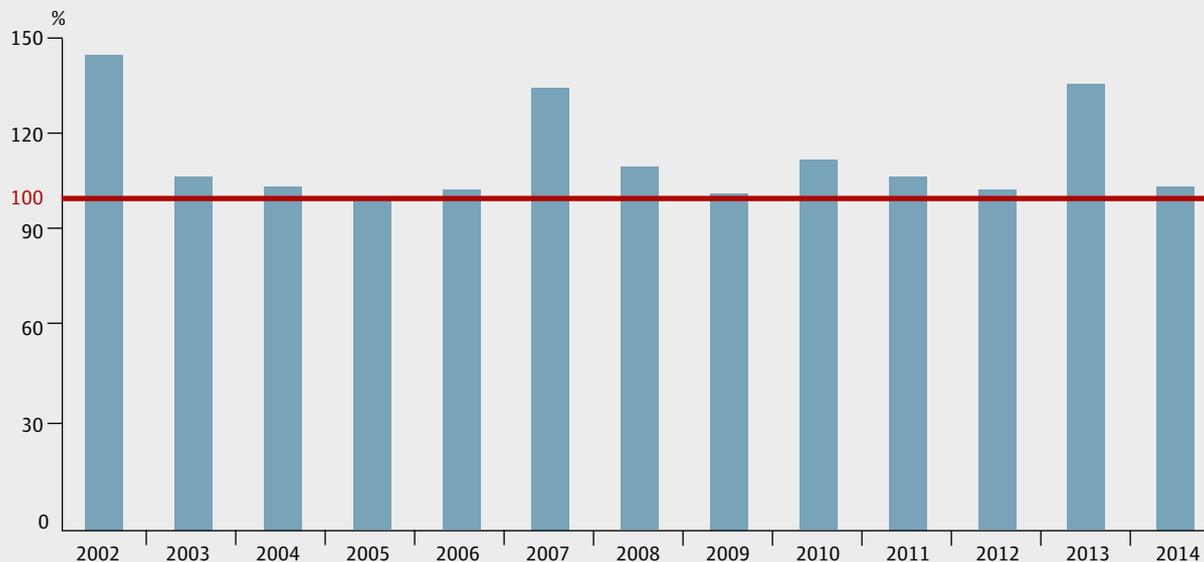
auszuschreiben. Dieser Artikel legt den Schwerpunkt auf die eigentliche Produktaus-schreibung, bei der ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz, an Marktübersicht und Prozesssteuerung erforderlich ist.

### Motivation der Ausschreibung

Idealerweise wird die Gebäudeversicherung alle drei bis fünf Jahre mit dem aktuellen Marktgeschehen abgeglichen. Dies sollte möglichst unabhängig von etwaigen Werbungsansprüchen ►

## SCHADEN- UND KOSTENQUOTEN DER WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Die Summe aus Schadenzahlungen, Schadenkosten und Reserven sowie die Aufwendungen für Verwaltungs- und Vertriebskosten übersteigen die Beitragseinnahmen der Versicherer seit mehr als einem Jahrzehnt. Das Ergebnis sind tieferrote Schaden- und Kostenquoten für die Wohngebäudeversicherer.



Quelle: Dr. Klein & Co. AG

der Vermittler und auch nicht als Reaktion auf verschlechterte Schadenverläufe erfolgen. Eine regelmäßige Marktabfrage ergibt Hinweise zu aktuellen Versicherungskonzepten und eine Orientierung zur Preispolitik der Gebäudeversicherer. Nach jahrelangen negativen Schadenverläufen (siehe Grafik auf Seite 45) haben die Versicherer in den vergangenen Jahren das Beitragsniveau angehoben. Dumpingangebote sind mittlerweile die absolute Ausnahme geworden.

aktuelle Objektliste beiliegen. Hieraus kann der Anbieter Schlüsse hinsichtlich Objektgrößen und Risikolagen ziehen. Auch die Nutzungsarten der Gewerbeeinheiten sollten genannt werden sowie etwaige Hinweise zum Denkmalschutz.

Eine genaue Beschreibung der Erwartungshaltung zum gewünschten Versicherungskonzept (Basis Wohneinheiten, Flächenmodell oder Versicherungssumme) erleichtert die Vergleichbarkeit der Angebote. Auch die Benennung des Leistungsum-

lassen sich bei der Auswertung die Pluspunkte vergeben. Als Bewertungskriterien gelten der Versicherungsumfang und das konzeptionelle Vorgehen, bei dem die Vertragsgestaltung und die Prozesse unterschieden werden.

Beim Versicherungsumfang geht es um Deckungseinschlüsse oder Entschädigungsgrenzen. Mittels einer entsprechenden Bewertungsskala kann so das Leistungsangebot des Versicherungsumfanges bewertet werden.

Das konzeptionelle Vorgehen beinhaltet die Bereiche des Meldeverfahrens, der Vertragsgestaltung und Laufzeit, des Schadenmelde- und Abwicklungsprozesses sowie der Rechnungslegung. Auch hier erfolgt die Bewertung über eine entsprechende Skala.

**„Kommunale Wohnungsunternehmen sind bei Erreichen bzw. Überschreiten der einschlägigen Schwellenwerte für Liefer- und Dienstleistungsaufträge in Höhe von € 207.000 regelmäßig zur Anwendung des EU-Vergaberechts verpflichtet.“**

Rechtsanwalt Carsten Steinert, Kanzlei Buse-Heberer-Fromm, Düsseldorf

Einige Wohnungsunternehmen sind aufgrund von rechtlichen Erfordernissen dazu verpflichtet, eine EU-Ausschreibung durchzuführen. „Dabei ist bei der Berechnung des Schwellenwertes der Gesamtbeitrag für die ganze Vertragslaufzeit zu berücksichtigen. Bei einem 3-Jahres-Vertrag also der Jahresversicherungsnettobeitrag mal drei“, klärt Rechtsanwalt Steinert auf.

Der ungünstigste Fall für eine Ausschreibung ist die notwendige Reaktion auf eine Kündigung des aktuellen Gebäudeversicherers. Bei einem gut gesteuerten Risikomanagement sollte dies allerdings die absolute Ausnahme sein. Nach Veränderungen der Schadensituation wird der beauftragte Versicherungsmakler die Tendenzen rechtzeitig erkennen und geeignete Maßnahmen ergreifen.

**Ausschreibungsunterlagen**

Neben den allgemeinen Kennzahlen des Gebäudebestandes (Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten, Flächenangaben, ggf. Versicherungssummen) sollte der Ausschreibung immer die

fanges und die gewünschten Prozesse zum Schadenmanagement sind in den Ausschreibungsunterlagen genau zu beschreiben. Die Auskunft der Schadenverläufe ist immer für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren anzugeben. Idealerweise werden diese in Eurobeträgen je versicherte Gefahr pro Jahr benannt (siehe Tabelle unten).

**Auswahl der Anbieter**

Die ausreichende Anzahl der Anbieter bewegt sich in der Praxis meist zwischen fünf und acht. Bei einer direkten Ansprache bei Versicherern ist darauf zu achten, dass es sich um relevante Risikoträger handelt, die über eine entsprechende Expertise in der Wohnungswirtschaft verfügen. Nur so kann später gewährleistet werden, dass die Konzepte und Prozesse bedarfsgerecht auf die wohnungswirtschaftliche Branche ausgerichtet sind.

**Bewertungskriterien**

Je detaillierter die Erwartungen an das Produkt und an die Prozesse definiert sind, umso leichter

**Zeitplan und Meilensteine**

Vorausgesetzt die Recherche der möglichen Anbieter ist bereits erfolgt und der Versand der Ausschreibungsunterlagen stellt den Start der Ausschreibung dar, ist mit einem Zeitfenster von drei Monaten bis zur Vergabeentscheidung zu rechnen. Dieser Zeitplan beinhaltet i. d. R. zwei Verhandlungsrunden. Die Meilensteine sind in der Tabelle auf Seite 47 genannt.

Unabhängig von der Ausschreibung sind die rechtzeitige Kündigung des Altvertrages und die fristgemäße Einreichung der Zustimmungserklärungen aller Hypothekengläubiger beim bisherigen Versicherer zu erledigen. Die Kündigung ist mit einer dreimonatigen Frist vor Vertragsabschluss auszusprechen und die Zustimmungserklärungen der Hypothekengläubiger sind einen Monat vor Vertragsabschluss dem bisherigen Gebäudeversicherer vorzulegen.

Idealerweise startet der Prozess der Ausschreibung im ersten Halbjahr. Somit sind etwaige Verhandlungsverzögerungen und die letztendliche Abstimmung zu den Schadenmelde- und Abwick-

**BEISPIEL FÜR DIE DARSTELLUNG EINES SCHADENVERLAUFES**

Jahr	WE-Bestand	Feuer	Leitungswasser	Sturm/Hagel	Elementar	Reserven	Schaden-aufwand	Anzahl	Schaden-schnitt
2010	7.380	6.100 €	230.800 €	47.000 €	0 €	0 €	283.900 €	324	876 €
2011	7.380	0 €	187.900 €	9.000 €	56.000 €	0 €	252.900 €	290	872 €
2012	7.410	73.000 €	260.500 €	3.400 €	20.000 €	0 €	356.900 €	310	1.151 €
2013	7.410	15.600 €	280.400 €	16.000 €	0 €	0 €	312.000 €	276	1.130 €
2014	7.410	4.000 €	278.900 €	43.000 €	12.000 €	27.000 €	364.900 €	367	994 €
2015 (bis Sept.)	7.460	7.400 €	210.000 €	13.000 €	0 €	43.000 €	273.400 €	278	983 €
<b>Summe</b>		<b>106.100 €</b>	<b>1.448.500 €</b>	<b>131.400 €</b>	<b>88.000 €</b>	<b>70.000 €</b>	<b>1.844.000 €</b>	<b>1.845</b>	
Schnitt	7.730	18.452 €	251.913 €	22.852 €	15.304 €	12.174 €	320.696 €	321	999 €

## MEILENSTEINE UND ZEITLICHER RAHMEN EINER AUSSCHREIBUNG

Meilensteine	Zeitraumen
Versand der Ausschreibungsunterlagen	
Angebotserstellung der Anbieter	3 Wochen
Eingang der indikativen Angebote	
Prüfung der indikativen Angebote	2 Wochen
Angebotsvorstellung / 1. Verhandlungsrunde	
Auswahl der verbleibenden Anbieter	1 Woche
Aufforderung zur verbindlichen Angebotsabgabe	
Angebotserstellung der Anbieter	2 Wochen
Angebotsvorstellung / 2. Verhandlungsrunde	
Prüfung der verbindlichen Angebote	1 Woche
Vergabeentscheidung	

lungsprozessen sowie die rechtzeitige und klare Regelung zur Rechnungslegung berücksichtigt.

### Ausschreibungsservice über externe Dienstleister

Im Rahmen einer EU-Ausschreibung ist es dringend zu empfehlen, einen versierten Vergaberechtler hinzuzuziehen. Dieser kümmert sich nicht nur um die rechtzeitige und ordnungsgemäße Durchführung der Ausschreibung, er übernimmt auch die vorgeschriebenen Veröffentlichungen im Amtsblatt und reagiert auf etwaige Einsprüche oder gar Rügen der Anbieter. Der Vergaberechtler sollte durch einen fachspezifischen Berater ergänzt werden, der bei der Formulierung und Zusammenstellung der fachlichen Ausschreibungsunterlagen unterstützen kann. Des Weiteren kann der Fachberater bei der Verhandlungsführung und der Gestaltung der Wertungsskala mitwirken.

### Maklerausschreibung

Bei einer Ansprache von Versicherungsmaklern ist im Vorwege sicherzustellen, dass die Branchenkompetenz, die Prozessgestaltung und die Beratungsleistung im Fokus stehen. Natürlich muss auch gewährleistet sein, dass der Versicherungsmakler über ein gutes Netzwerk im Bereich des wohnungswirtschaftlichen Versicherungsmarktes verfügt. Das eigentliche Produktangebot für einen Versicherungsvertrag wird bei dieser Ausschreibungsart jedoch nicht gefordert. Die Branchenkompetenz zeigt sich bei einem Versicherungsmakler in erster Linie in der Ausrichtung seines Kerngeschäftes. Ist er spezialisiert auf die Wohnungswirtschaft, spiegelt sich das in seinem Auftreten und bei der Benennung seiner Referenzen wider. Nur wenn der Versiche-

rungsmakler die Tätigkeiten und Gepflogenheiten der Wohnungswirtschaft kennt, kann er auch die entsprechenden Risiken analysieren und passende Lösungskonzepte entwickeln.

Diese Branchenkompetenz ist auch die Grundlage für die innovative Gestaltung der Abwicklungsprozesse. Angefangen beim Vertragsmanagement, das eine regelmäßige Übersicht zu den bestehenden Versicherungen garantieren sollte und eine verständliche Kommunikation über die Sinnhaftigkeit der Verträge bieten muss. Denn was hilft der beste Vertrag in der Akte, wenn nicht klar ist, welches Risiko dadurch abgedeckt wird?

Ein weiteres Kriterium ist natürlich das Schadenmanagement. Eine einfach zu praktizierende Schadenmeldung und eine eindeutige Aktenlage der Schadenfälle sind die Grundlagen für ein nachvollziehbares Schadencontrolling. Diese Prozesse müssen im Einklang mit dem Wohnungsunternehmen und dem Versicherer vom Versicherungsmakler gestaltet werden.

Bei einer Maklerausschreibung werden die Anbieter aufgefordert, sich zu den vorstehenden Punkten zu äußern. Da ein wesentlicher Faktor bei der Entscheidung für einen Berater aber auch der persönliche Kontakt ist, sollte nicht auf eine Präsentation des Versicherungsmaklers verzichtet werden. Hier wird meist klar, ob die hervorragenden Kompetenzen, guten Netzwerke und innovativen technischen Prozesse auch bei der persönlichen Zusammenarbeit gut transportiert werden können. ■



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

## Reichweite und Leads: Entscheider-Zielgruppen effektiv erreichen



### Alle Zutaten für eine erfolgreiche Zielgruppen- Kommunikation

#### Das neue MediaCenter von Haufe-Lexware!

Finden Sie die geeigneten Maßnahmen für Ihre Business-Kampagne:

- Filterung nach Zielmarkt, Werbeträger, Werbeform und Kampagnenziel
- Detaillierte Infos zu den Leistungsdaten (Reichweite, Zielgruppe, etc.)

Kennen Sie schon unseren  
neuen kostenlosen Newsletter?  
[www.mediacyenter.haufe.de/  
newsletter](http://www.mediacyenter.haufe.de/newsletter)



Mediainformationen unter:  
Tel. 0931 2791-770 oder  
[www.mediacyenter.haufe.de](http://www.mediacyenter.haufe.de)

**HAUFE**.Media Sales

## THEMA DES MONATS

## Verkauf eines Wohnungspakets

# Vorbereitung und Verhandlungsgeschick

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien werden in den Toplagen die Angebote rar. So geraten sogar B-Lagen mehr und mehr in den Fokus. Doch in den Randlagen ist es noch immer kein Selbstläufer, für ein sensibles Gut wie Wohnungen den passenden Interessenten zu finden.



**Jörg Matheis**  
Wohnungswirtschaft - Business  
Development  
Aareal Bank AG  
Wiesbaden

Die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) im Sauerland hatte bereits zu einem früheren Zeitpunkt versucht, einen in den 1990er Jahren erworbenen Satellitenbestand in Werdohl wieder zu veräußern, um sich auf den Kernbestand in Altena konzentrieren zu können. „Die Entscheidung“, erläutert Vorstand Joachim Effertz, „hatte rein strukturelle Gründe. Der Bestand hat gute Perspektiven, aber man muss sich vor Ort kümmern, um Leerstände zu vermeiden, die die Bewirtschaftung unattraktiv machen, und genau das wurde für uns organisatorisch zu aufwändig und kostenintensiv.“

Das Unternehmen hatte zunächst versucht, den über diverse Stadtteile verstreuten Bestand von rund 250 Wohnungen selbst und mit regionalen Maklern zu verkaufen, dabei aber festgestellt, dass sich der Markt seriöser Investoren ohne entsprechende Expertise nur schwer erschließen lässt. „Ein Wohnungsunternehmen hat häufig weder die notwendige Expertise im Transaktionsmarkt, noch kann es die benötigten Ressourcen im Tagesgeschäft bereitstellen“, betont der Vorstand. Schließlich brachten ein Presseartikel und die Empfehlung eines anderen Wohnungsunternehmens Effertz auf die Aareal Bank, besonders auf ein Team im Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft, das sich auf die Beratung bei der Portfoliooptimierung und auf die Begleitung von Bestandsveräußerungen spezialisiert hat.

„Ein professioneller Dienstleister kann hierzu viel mehr einbringen als ein klassischer Makler. Neben den Investorenkontakten“, berichtet Effertz, „hat vor allem der Beratungsansatz, beginnend mit einer tiefgehenden Vendor Due Diligence,



Verkaufter Bestand in der Irschmittstraße



Verkaufter Bestand in der Sommerstraße

Quelle: Altenaer Baugesellschaft AG

Quelle: Altenaer Baugesellschaft AG



Foto des zum Jahreswechsel 2014/15 veräußerten Werdohler Bestands: hier Albert-Schweitzer-Straße

frischen Wind in den Prozess gebracht.“ Die Investoren fühlten sich aufgrund der sorgfältigen Objektaufbereitung gut informiert, verzichteten auf Sicherheitsabschläge und gaben bessere Gebote ab.

### Wertermittlung

Zwar habe die Altener Baugesellschaft den Verkaufsbestand im Vorfeld analysiert, aber die Betrachtung durch die Bank habe die Wertvorstellung besser begründen lassen. Die Analyse der Berater mündete zudem in der Empfehlung, zeitweise einen Mietmanager in Werdohl einzusetzen und vermietungsfähigen Leerstand so effektiver zu platzieren. „Wir konnten den Leerstand so binnen weniger Monate um etwa 5% reduzieren“, freut sich Effertz, „was direkte Auswirkungen auf den Preis des Paketes hatte.“ So wurde gegenüber Investoren der Beweis angetreten, dass kein struktureller Leerstand vorlag, sondern die Wohnungen ihren Mieter finden und der Bestand zukunftsfähig ist.

Das Beispiel zeigt, dass die ABG die Geduld mitbrachte, die ein Verkaufsprozess in solchen Lagen erfordern kann. Es zeichnete sich ab, dass

die Marktentwicklung für die Preisfindung eher förderlich sein könnte, und das unterstrich die Hoffnung, nicht an den Erstbesten verkaufen zu müssen. „Die Mieter“, sagt Effertz, „sollten in vernünftige, erfahrene Hände kommen. Das ist bei einem solchen Volumen und an so einem Standort nicht einfach. Aber mit den Erfahrungen des Partners haben wir einen Käufer finden können, der auch mit der Region vertraut ist.“ Für den Vorstand liegt auf der Hand, warum das Wunschergebnis nicht eigenständig erreicht werden konnte: „Weil eine Mietimmobilie eine hochkomplexe Ware darstellt und ein Verkauf eines größeren Bestandsportfolios an Hunderten Stellen Detailerfahrungen erfordert.“

### Verkaufsprozess

Manfred Over von der Bank teilt diese Einschätzung: „Fehler im Verkaufsprozess werden nicht verziehen - Objekte sind für den Markt allzu leicht verbrannt, so respektabel sie sein mögen.“ Und ohne Erfahrung begehe man zwangsläufig entsprechende Fehler. Von der strukturierten Analyse über die Aufbereitung investorengerechter Informationsmemoranden, die Investorenauswahl, die

Generierung einer Wettbewerbssituation über die Vertragsverhandlungen, die Gremieninformation bis zur Kaufabwicklung sei eine Portfolioveräußerung ein Fulltime-Job. Da der interessierte Investor in aller Regel ein Profi sei, habe der leichte Spiel, seine Vorstellungen durchzusetzen, falls sich der Verhandlungspartner nicht auf Augenhöhe befinde. „In Werdohl“, berichtet Over „haben wir ein hervorragendes Ergebnis für die ABG erreichen können, was auch daran lag, dass die Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Hand in Hand nicht besser hätte funktionieren können.“

### Fazit

ABG Vorstand Effertz fasst abschließend zusammen, dass er die Bank stets an der Seite des Unternehmens wahrgenommen habe, „auch gegenüber dem Aufsichtsrat, der immer wieder kompetent über den Status des Verkaufsverfahrens informiert wurde. Die Investoren hatten Vertrauen in die Qualität des Verfahrens. Die ABG hat mit diesem Dienstleister auf sehr viel Erfahrung bauen können, und davon haben, glaube ich, alle Seiten profitiert.“ ■

Wir können das.

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland

Flüchtlinge

## GdW-Tag der Wohnungswirtschaft im Zeichen von Zuwanderung „Heimat ist mehr als vier Wände – ohne Integration ist alles nichts“

Nachhaltigkeit, Wohnen im Alter, Stadtentwicklung und besonders die großen aktuellen Aufgaben, die sich im Zuge der Zuwanderung und Integration von Flüchtlingen stellen, bestimmten den Tag der Wohnungswirtschaft. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hatte das richtige Motto für seinen Verbandstag gewählt. Über 500 Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Verbänden zählten zu den Gästen und Rednern.

OB - „Wir können das“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Blick auf die Integrations- und Unterbringungsaufgaben am 11. November 2015 in Berlin und ergänzte: „Man braucht uns.“

Heiko Maas, Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz, sprach in seiner Festrede denn auch nicht nur zur Entwicklung des Mietrechts. Positiv aufgenommen wurde die Ankündigung, bei der Weiterentwicklung des Mietrechts

eine enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft zu suchen. Erwartungsgemäß wenig Zustimmung erntete er für die geplanten Reformmaßnahmen seines Ministeriums u. a. zum Mietpiegel, zur Mieterhöhung nach Modernisierung, zu Flächenabweichungen und Kündigungen nach Zahlungsverzug.

Der Minister fand jedoch auch Worte zur Aufnahme, Unterbringung und Integration von Flücht-

lingen, die auf große Zustimmung stießen. „Ich hoffe, dass wir da nicht wieder die Fehler machen, die wir in der Vergangenheit, vor Jahrzehnten, gemacht haben“, sagte er. Zunächst stünden existenzielle Bedürfnisse im Vordergrund, und dazu gehört unter anderem ein Dach über dem Kopf. Er sei der Wohnungswirtschaft sehr dankbar, dass sie diese Herausforderung in den Mittelpunkt ihrer Jahrestagung gestellt habe und dass sich so viele



GdW-Präsident Axel Gedaschko und GdW-Verbandsratsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde (l.) eröffneten den öffentlichen Teil des Verbandstages



Festredner Bundesjustizminister Heiko Maas

Wohnungsunternehmen dieser Aufgabe mit großer Verve widmeten, betonte Maas.

**Rascher Wohnungsneubau erforderlich**

Schnelles Handeln sei jetzt gefragt, denn der kontinuierliche Zuzug von Menschen nach Deutschland aufgrund von europäischer Binnenwanderung und Flucht aus dem Nahen Osten werde in absehbarer Zeit nicht abnehmen. „Wir werden in einer globalisierten und vernetzten Welt zunehmend damit rechnen müssen, dass Krisen wie in Syrien auch irgendwann bei uns hier ankommen“, erläuterte Maas. „Und sie werden Gesichter haben, nämlich die der Flüchtlinge.“ Um auch langfristig

für eine Unterbringung in den Städten zu sorgen und sich der Integration zu widmen, muss neu gebaut werden, denn der Wohnraum reicht nicht aus. „Das geht nur, wenn wir die Baukosten vorübergehend absenken und von unseren hohen Ansprüchen und Standards ein kleines Stück abrücken. Nur so können schnell neue Wohnungen entstehen“, unterstützte der Justizminister die Position des GdW.

„Wir brauchen mehr Wohnraum, und das schnellstmöglich“, betonte GdW-Präsident Gedaschko. „Unser wirtschaftlicher Erfolg zeigt sich und viele Menschen aus Ländern und Regionen, denen es weniger gut geht, zieht es zu uns.“ Auch sie gelte

es, unterzubringen. Trotz der aktuellen Aufgaben, gebe es jedoch weitere Herausforderungen, denen man sich stellen müsse. Zudem herrsche die in vielen Städten angespannte Wohnungsmarktsituation nicht erst seit der Ankunft der vielen Flüchtlinge. Es fehle aber schlichtweg an Wohnungen für alle, vor allem im bezahlbaren Mietpreissegment, betonte er. Um dem Versäumnis der letzten Jahre entgegenzuwirken, sei es spätestens jetzt an der Zeit für die Politik zu handeln und die bestehenden Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau sofort aus dem Weg zu räumen: „Standardverschärfung aussetzen, Verfahren beschleunigen, Baukosten senken.“

**NAWOH-QUALITÄTSSIEGEL VERGEBEN**

Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau verlieh der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH auf dem Tag der Wohnungswirtschaft gleich zwei NaWoh-Qualitätssiegel. Ausgezeichnet wurde das Wohnquartier „Treskow-Höfe“ in Berlin-Karlshorst mit einem Siegel für den Neubau von 378 Mietwohnungen sowie einem zweiten für einen Bestandsbau, der vollständig entkernt und mit 36 Mietwohnungen wieder aufgebaut wurde. Die Beurteilung erfolgte auch hier am Neubaustandard.

Das Engagement der HOWOGE sei aus mehreren Gründen auszeichnungswürdig, erklärte Ingeborg Esser, Vorstandsvorsitzende des NaWoh ([www.nawoh.de](http://www.nawoh.de)). Es zeige „anschaulich, wie sich qualitativvolles, ressourcenschonendes und bezahlbares Bauen verbinden lässt“. Ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit seien hier vorbildlich in Einklang gebracht worden. Auf dem 27.000 m<sup>2</sup> großen Areal an der Treskowallee entstanden barrierefrei zugängliche 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard entsprechen. Das Nutzungskonzept integriert

altersgerechte Einheiten, zwei Senioren-Wohngemeinschaften, eine Kita für 90 Kinder sowie Einzelhandelsangebote für das autofreie Quartier. Die Treskow-Höfe sind die größte Wohnanlage, die bislang ein NaWoh-Siegel erlangte. Prämiert wurde damit auch die Berliner Niederlassung der HOCHTIEF Building GmbH, die sie als Generalübernehmer errichtete und neben der kompletten Planungs- und Bauleistung auch die Nachhaltigkeitskoordination mit einem Expertenteam durchführte.



Auf der Delegiertenversammlung des GdW-Verbandstages überreichte GdW-Präsident Gedaschko HOWOGE-Geschäftsführerin Frensch das NaWoh-Siegel



Heiko Mülleneisen und Peter Kuprinski (Neusser Bauverein AG) nahmen erfreut einen der Preise für Deutschlands beste Mieterzeitung entgegen

**Räume schaffen**

Um Flüchtlinge und Menschen mit Migrationshintergrund bzw. ihre Integration ging es auch im Gespräch des Journalisten Dr. Hajo Schumacher mit dem palästinensisch-israelischen Autor Ahmad Mansour, dessen kürzlich erschienenes Buch „Generation Allah. Warum wir im Kampf gegen religiösen Extremismus umdenken müssen“ sich mit den Menschen befasst, die Deutschland auch mental verlassen hätten. Der seit 2004 in Deutschland lebende Mansour setzt sich mit Vorträgen und Workshops an Schulen dafür ein, Ausgrenzung zu verhindern, Werte zu vermitteln und Vorurteilen entgegenzuwirken. Mansour sieht hierbei den Wohnort als klaren Ansatzpunkt für die Integration. „Die Wohnungswirtschaft ist gefragt, wenn es darum geht, Räume der Kommunikation zu schaffen“, so Mansour. Diese Räume sollen helfen, den Kontakt zur Mehrheitsgesell-

schaft herzustellen, „denn in Deutschland ist es immer noch möglich, ohne diesen Kontakt aufzuwachsen“. Er forderte dazu auf, den Kontakt zu gefährdeten Jugendlichen zu halten und sie nicht den im Internet überrepräsentierten Radikalen zu überlassen.

Um Kommunikation und Bürgerengagement ging es auch Prof. Dr. Harald Welzer. Der Sozialpsychologe und Direktor der Futur-zwei-Stiftung Zukunftsfähigkeit sprach in seinem Vortrag „Protest! Nur Eigennutz und Eigensinn? – Der Bürger als unbekanntes Wesen“ zu verschiedenen gesellschaftlichen Phänomenen: Er sehe keine gesplattene Bevölkerung, sondern eine, die die momentane Gelegenheit zum Engagement nutze und eine große Integrationsbereitschaft zeige. Auch Welzer forderte, Räume bereitzustellen. Er sehe eine erhöhte Nachfrage nach Partizipationsmöglichkeiten und Meinungsabfrage bei den Bürgern.

**Nachwuchsförderung und Kundenkommunikation**

Das Thema Nachwuchsförderung ist dem GdW ein wichtiges Anliegen: Zum siebten Mal vergab er drei Stipendien für die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau. Der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium Florian Pronold (SPD) übergab die Auszeichnungen: „Sie sind die jungen, klugen Köpfe von morgen. Angesichts der aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ist Ihr Talent mehr gefragt denn je. Mit dem Stipendium bekommen Sie eine tolle Möglichkeit, Ihr Wissen aus der Ausbildung in einem Studium zu vertiefen und anzuwenden“, gratulierte er den Stipendiaten. Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule - der EBZ Business School in Bochum oder der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft in Berlin.

Gekürt wurden auch Deutschlands beste Mieterzeitungen. Der GdW hatte den Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitungen ausgerufen, um die besten Kundenmagazine der Branche zu ermitteln. Die Jury unter dem Vorsitz von Focus-Chefredakteur Ulrich Reitz ermittelte in drei Kategorien jeweils einen Sieger. Das Rennen für sich entscheiden konnte die Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH mit ihrem Magazin „Stadtleben“ als Sieger in der Kategorie „Kleine Unternehmen“. Die Neusser Bauverein AG mit ihrer Zeitung „mein Bauverein“ gewann bei den „Mittelgroßen Unternehmen“ und die Berliner degewo AG entschied den Wettbewerb mit ihrem Magazin, das ebenfalls „Stadtleben“ heißt, in der Kategorie der „Großen Unternehmen“ für sich. Der Sonderpreis für die beste crossmediale Vermarktung ging an die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit ihrem Mietermagazin „Köpfchen“.

„Mieterzeitungen bieten gerade im Zeitalter eines riesigen weltweiten Informationsangebotes eine Berichterstattung, die im wahrsten Sinne des Wortes nah am Leser ist - mit allen Neuigkeiten aus dem Wohnquartier und der Nachbarschaft. In unserer Branche hat das Tradition: Viele Unternehmen haben über die Jahre moderne, ansprechende Kundenzeitschriften entwickelt, die wir nun zum ersten Mal besonders würdigen“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko bei der Preisverleihung. Die Resonanz auf die erste Ausgabe des Wettbewerbs war riesig: Knapp 300 Wohnungsunternehmen sandten ihre Kundenmagazine ein. Bewertet wurden die Wettbewerbsbeiträge anhand der Kriterien Eigenleistung, Dialogkompetenz, Gesamtlayout, grafische Konzeption und Markenkonformität.

**NACHWUCHSKRÄFTE-STIPENDIUM**

Als bundesweit beste Absolventen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau zeichnete die Jury unter Vorsitz von GdW-Präsident Axel Gedaschko Maria Bechteler von der Sozial-Wirtschafts-Werk des Landkreises Oberallgäu Wohnungsbau-Gesellschaft mbH, Inka Möller von der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und Benjamin Geißler von der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) aus. Eine spezielle Gratulation ging an LWB und altoba, die nach 2012 bzw. 2013 bereits zum zweiten Mal einen der besten Azubis, die ein GdW-Stipendium gewonnen haben, ausbildeten. Für ein Stipendium bewerben können sich Nachwuchskräfte, die ihre Ausbildung bei einem der GdW-Unternehmen mit sehr gutem Ergebnis absolvierten.



Stolze Stipendiaten (v. l.): Inka Möller, Maria Bechteler und Benjamin Geißler freuen sich über das Stipendium für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate

## Engagement für Flüchtlinge

# Von der zentralen Erstunterbringung bis zur sozialen Betreuung

Es gibt wohl kein Wohnungsunternehmen in Deutschland, das sich derzeit nicht in irgendeiner Weise mit den Herausforderungen befasst, die der Zustrom von Flüchtlingen mit sich bringt. Die Unternehmen engagieren sich ganz unterschiedlich - und oft geht es dabei um mehr als die reine Unterbringung.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Manchmal scheint sich die Geschichte zu wiederholen. Bis in die neunziger Jahre des 20. Jahrhunderts waren die ehemaligen Newcastle Barracks am Alten Uentroper Weg in Hamm als Flüchtlingsunterkunft genutzt worden. Seither

standen sie leer - bis zum Herbst dieses Jahres. Dann bezogen die ersten von mehreren hundert Flüchtlingen die einstige britische Kaserne, die jetzt als Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen dient. Möglich gemacht hat dies die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft (HGB). „Innerhalb von nur vier Monaten“, berichtet HGB-Geschäftsführer Thomas Jörrißen, „haben wir drei große Gebäude mit einem Aufwand von 9 Mio. € so hergerichtet, dass darin rund 800 Flüchtlinge untergebracht werden können.“

Die Umwandlung der Kaserne ist ein besonders prägnantes Beispiel für das Engagement der Wohnungswirtschaft in der Flüchtlingsfrage. Das einzige Beispiel ist es aber bei Weitem nicht (vgl. DW 11/2015): In allen Teilen des Landes stellen Unternehmen Wohnraum zur Verfügung, bringen sich bei der Integration der Flüchtlinge ein und knüpfen Kontakte zu möglichen Arbeitgebern. Dieses Engagement ist allerdings auch dringend nötig: Dr. Walter Zorn, Research-Chef des Maklerunternehmens Aengevelt, rechnet damit, dass deutschlandweit bis auf Weiteres 275.000 ►



Newcastle Barracks: Die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH (HGB) hat eine ehemalige Kaserne in eine Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen verwandelt



Quelle: NOACK Immobilien



Quelle: WGS

Wiesbaden-Weidenborn 2015: hier entstanden zahlreiche neue Eigentums- und Mietwohnungen. Die 1950er-Jahre-Bauten (links im Bild) sind eigentlich zum Abriss bestimmt. Kurzfristig stellte die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH sie für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung

Erstaufnahmeplätze (also Unterkünfte für die ersten Wochen des Aufenthalts in Deutschland) benötigt werden. Die Zahl der bis 2017 zusätzlich benötigten Wohnungen für den anschließenden regulären Aufenthalt schätzt Zorn auf 455.000.

#### **Hamm: Dienstleister für die öffentliche Hand**

Im Fall der ehemaligen Kaserne in Hamm handelt es sich um eine Zentrale Unterbringungseinrichtung. Hier wohnen Menschen, die bereits in einer Erstaufnahmestelle registriert worden sind und jetzt auf die Entscheidung im Asylverfahren warten. „Im Januar 2015 hat uns die Stadt angesprochen, ob wir die Instandsetzung der Newcastle Barracks übernehmen könnten“, sagt HGB-Chef Jörrißen. Daraufhin mietete die HGB die Immobilie von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und vermietete sie für einen Zeitraum von zwanzig Jahren weiter an das Land Nordrhein-Westfalen, das seinerseits die Malteser Werke gGmbH Köln damit beauftragte, die Einrichtung zu betreiben.

Die städtisch kontrollierte Wohnungsgesellschaft fungierte in diesem Fall also als Dienstleister für die öffentliche Hand. „Wir haben das Raumprogramm des Landes bautechnisch umgesetzt“, verdeutlicht dies Jörrißen. Für die Betreuung der Bewohner ist die HGB nicht verantwortlich, und auch das wirtschaftliche Risiko für den Fall, dass die Flüchtlingszahlen in Deutschland in Zukunft wieder sinken sollten, muss sie nicht tragen – die Miete zahlt ja das Land Nordrhein-Westfalen.

Trotzdem war die Aufgabe alles andere als einfach. „Eine große Herausforderung war es, trotz der vorgeschriebenen europaweiten Ausschreibung der Bauleistungen dem großen Zeitdruck gerecht

zu werden“, erläutert Jörrißen. Mit Hilfe einer Rechtsanwaltskanzlei sei es gelungen, das Ausschreibungsverfahren wegen der Dringlichkeit zu verkürzen. Eine „Mammutaufgabe“ sei das Vorhaben zudem in finanzieller Hinsicht gewesen. Finanziert wurden die Maßnahmen über das Programm Infrastruktur der landeseigenen NRW-Bank. Die Miete des Landes entspricht den Darlehenskosten plus einem Aufwandszuschlag.

Und wie stehen die HGB-Mieter zum Engagement ihres Vermieters? „Es gab durchaus kritische Anfragen von Mietern“, antwortet Jörrißen. „In unserem Bestand ist nicht alles Gold. Deshalb muss man aufpassen, dass nicht Sozialneid auftritt. Aus diesem Grund halte ich es nicht für sinnvoll, Neubauten speziell für Flüchtlinge zu errichten. Besser ist es meiner Ansicht nach, Neubauten für alle Mieter zu realisieren und die dadurch frei werdenden Bestandswohnungen Flüchtlingen anzubieten.“

#### **Schwerin: Dezentrale Unterbringung**

Auf die Unterbringung von Flüchtlingen in großem Stil setzt die Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS). Bis Ende September 2015 brachte sie 328 Asylbewerber in 91 vorher leer stehenden Wohnungen unter. Dabei handelt es sich nicht um langfristig vermietete Wohnungen für Flüchtlinge, bei denen feststeht, dass sie dauerhaft in Deutschland bleiben, sondern um Übergangsunterkünfte während der Zeit des Asylverfahrens. Hier setzen die Stadt und die WGS konsequent auf eine dezentrale Unterbringung – was deshalb möglich ist, weil die WGS noch vor kurzem einen Leerstand von 18% aufwies.

„Ganz wichtig ist, dass wir die Menschen nicht konzentriert in zum Abriss vorgesehenen Gebäu-

den unterbringen, sondern dezentral“, betont WGS-Geschäftsführer Thomas Köchig. Konkret handelt es sich meist um 3-Raum-Wohnungen im dritten bis fünften Obergeschoss von Häusern ohne Fahrstuhl. Die WGS nimmt in diesen Fällen eine Grundrenovierung vor, die beispielsweise die Aufarbeitung der Fußböden, die Ertüchtigung des Bads und den Einbau einer Miniküche umfasst. In den sparsam möblierten Wohnungen werden dann vier Personen untergebracht, wobei sich je zwei ein Zimmer teilen und das dritte Zimmer als Aufenthaltsraum dient.

Die Miete für die möblierten Wohnungen liegt laut Köchig 1 €/m<sup>2</sup> über den Kosten der Unterkunft. Der Geschäftsführer wäre jedoch bereit, auch zu den Kosten der Unterkunft zu vermieten – vorausgesetzt, das Land zahlt einen Zuschuss an die Instandsetzungskosten. Die Instandsetzung stellt laut dem WGS-Chef nämlich eine hohe Belastung dar, die das Unternehmen auf Dauer finanziell überfordern würde.

Bei der Betreuung der neuen Mieter engagiert sich die WGS ebenfalls. Mehrere Mitglieder des Vertriebsteams lernen Arabisch, und die Stadt bezahlt zwei arabischsprachige Betreuer. Bei den Reaktionen der Bestandsmieter beobachtet Köchig das gesamte Spektrum von Ablehnung bis zur Einladung zum Kaffeetrinken. Zu Klagen wegen Ruhestörung oder gar gewalttätigen Auseinandersetzungen sei es bisher nicht gekommen. Trotzdem steht für Köchig fest, dass in zum Abriss vorgesehenen Hochhäusern keine Flüchtlinge untergebracht werden sollen. „Die Hochhäuser wären bei gewalttätigen Attacken nicht zu verteidigen“, begründet er dies. Hingegen ist der Abbruch einiger 5-geschossiger Häuser vorsorglich zurückgestellt worden.



Quelle: WGS

WGS: Die Stadt Schwerin und die Wohnungsgesellschaft Schwerin setzen auf die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen - auch zu einem Zeitpunkt, zu dem das Asylverfahren noch nicht entschieden ist. Je vier Flüchtlinge wohnen in spartanisch eingerichteten 3-Zimmer-Wohnungen

### Wiesbaden: Unterkunft statt Abriss

Auch die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH muss ihre Abrisspläne als Folge des Flüchtlingsansturms überarbeiten. Konkret betrifft dies das Gebiet im Weidenborn, das von Riegelbauten aus den 1950er Jahren geprägt ist. Viele von diesen sind bereits verschwunden; allein 2015 stellte die GWW an ihrer Stelle 161 Miet- und Eigentumswohnungen fertig. In weiteren Wohnhäusern aber, die eigentlich ebenfalls abgerissen werden sollen, werden jetzt Flüchtlinge untergebracht.

Die entsprechende Informationsveranstaltung sei „nicht einfach“ gewesen, sagt GWW-Sprecherin Alexandra May. Kritik habe es z. B. von den Mietern gegeben, die wegen des angekündigten Abrisses ausziehen mussten. Außerdem sei das Nebeneinander von teuren Eigentumswohnungen und Flüchtlingsunterkünften nicht unproblematisch. Für die GWW stellt die Änderung der ursprünglichen Pläne laut May eine „enorme Kraftanstrengung“ dar, da die Vorbereitungen für den Abriss bereits weit vorangeschritten waren. „Das falsche Signal“ wäre es für May, wenn nun alle Neubaupläne wegen der Flüchtlingsfrage blockiert würden: „Wir müssen auch neu bauen. Sonst fragen uns der Polizist und die Bäckereifachverkäuferin, was wir eigentlich für sie tun.“

Kurzfristig aktiv wurde auch die ABG Frankfurt Holding, die im September die alte Mensa der Uni in Bockenheim als Unterkunft für 170 Flüchtlinge zur Verfügung stellte.

In Düsseldorf wiederum schlossen die Stadt und die Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen bereits Anfang 2015 ein Kooperationsabkommen mit dem Ziel, anerkannte Asylbewerber in Wohnungen unterzubringen. Allerdings

räumt Jürgen Heddergott, Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen, ein, dass „seither zu wenig passiert ist“. Nach seinen Worten haben die acht beteiligten Unternehmen bis Oktober lediglich etwa 20 Wohnungen an Flüchtlinge vermietet. Den Grund dafür sieht Heddergott im angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt: „Das Problem in allen Ballungsräumen ist, dass im unteren Preissegment so gut wie nichts mehr auf dem Markt ist.“

### Flensburg: Rückzug von Genossenschaften

Dass die Flüchtlingsthematik bei allem gutem Willen der Verantwortlichen die Unternehmen vor Schwierigkeiten stellen kann, unterstreicht ein Beispiel aus Schleswig-Holstein. Dort bewarben sich drei Wohnungsbaugenossenschaften (Gewoba Nord, Flensburger Arbeiter-Bauverein und Selbsthilfe-Bauverein) um den Bau eines Flüchtlingsdorfes auf dem Uni-Campus Flensburg. Geplant waren acht bis zehn Wohngebäude, die nach fünf bis zehn Jahren als Studentenwohnheim hätten genutzt werden sollen. Bereits am 1. September 2016 hätten nach dem Willen des Kieler Innenministeriums die ersten Bewohner einziehen sollen. Doch dazu wird es nicht kommen: Das Innenministerium hob das Vergabeverfahren auf, nachdem die drei Genossenschaften ihren Rückzug angekündigt hatten und auch kein anderer Investor Interesse bekundet hatte.

„Die Auflagen und Rahmenbedingungen haben sich dahingehend entwickelt, dass sie eine Umsetzung durch uns schwierig machen“, begründet Dietmar Jonscher, Vorstand der Gewoba Nord, den Rückzug. So hätten sich die zeitlichen Vorgaben als unrealistisch herausgestellt, und in Bezug auf

Fördermittel seien die Unsicherheiten gewachsen. Die drei Genossenschaften wollen sich jetzt verstärkt beim regulären Wohnungsbau engagieren. „So unterstützen wir den dauerhaften Verbleib der Menschen, die in Flensburg eine neue Heimat finden wollen“, sagt Michael Kohnagel, Direktor des Flensburger Arbeiter-Bauvereins.

### Sachsen: Netzwerk geknüpft

Einen umfassenden Ansatz verfolgt der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen. Verbandsdirektor Rainer Seifert initiierte das Netzwerk „Ankunft - Zukunft“, an dem sich nicht nur Wohnungsunternehmen beteiligen, sondern auch Arbeitgeber aus Handwerk und Industrie. Seifert spricht von „gezielter Hilfe zur Selbsthilfe in drei Schritten: Wohnraum, erste Beschäftigungsmöglichkeit, vollwertiger Job als Perspektive.“

Laut Seifert beteiligen sich am Projekt 46 Mitgliedsunternehmen des vdw, die bis Oktober 4.800 Flüchtlingen eine dezentrale Unterkunft geboten haben. Wichtig sei es dabei, auch Integrationsangebote zu unterbreiten sowie die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen und die Mieter einzubinden. „Das Entscheidende ist, dass man mit Fingerspitzengefühl vorgeht und mit den Mietern spricht“, betont der Verbandsdirektor - dann gebe es bei der dezentralen Unterbringung so gut wie keine Probleme. ■

Weitere Informationen u. a.: [www.ankunft-zukunft.de](http://www.ankunft-zukunft.de)



## Burnout auch Thema in der Wohnungsbranche

# Gesundes Führen führt zum Unternehmenserfolg

Burnout wird häufig als Modekrankheit belächelt. Doch die Anzahl der Mitarbeiter, die aufgrund psychischer Überbelastung ausfallen, nimmt rapide zu und bereitet zunehmend auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sorgen, verstärkt werden Führungskräfte in die Pflicht genommen. Doch „gesundes Führen“ muss erst gelernt werden – und sollte zur Führungskräfteausbildung eines jeden leitenden Mitarbeiters gehören.



**Margarethe Danisch**

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Bochum

Krankschreibungen treffen die häufig kleinen bis mittelständischen Unternehmen hart, kosten Geld und die liegengeliebene Arbeit muss umverteilt werden. Fehlerhaft ablaufende Prozesse können Kunden verärgern und nicht zuletzt leidet das Image des Unternehmens. So weit, so schlecht. Laut Statistik der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) stieg die Zahl der Krankheitstage pro 100 gesetzlich Krankenversicherten von 114,7 Krankheitstagen im Jahr 2010 auf 125,9 Krankheitstage im Jahr 2013. Die durchschnittliche Anzahl der Fehltageliegt im Grundstücks- und Wohnungswesen bei 105. Der Gesetzgeber reagierte auf die beunruhigenden Entwicklungen: Seit 2013 sieht das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und die Unfallverhütungsvorschrift vor, dass auch die Beurteilung der psychischen Arbeitsbelastung in die Gefährdungsbeurteilung von Arbeitsplätzen einfließen muss. Nach § 6 ArbSchG müssen die Ergebnisse der Beurteilung, die daraus resultierenden und folgenden Schutzmaßnahmen für die Arbeitnehmer und ihre Wirksamkeit vom Unternehmen dokumentiert werden. Arbeitgeber sind zu einer Auseinandersetzung mit diesen Themen also verpflichtet, profitieren aber auch davon.

### Ärzte warnen vor zu hohen Selbstanprüchen

Die gepriesene Digitalisierung der Branche beobachten Ärzte mit Sorge: Die vielseitige Vernetzung mit Telefon, E-Mail und Diensthandy teilweise im

Großraumbüro zwingen zum Multitasking. Mitarbeiter in leitenden Positionen haben mehrere Telefon- und Internetkonferenzen am Tag, sind somit immer und überall präsent und auch weit nach Feierabend stets mobil erreichbar. Der letzte Blick in die Dienstmails im Schlafzimmerbett vom Smartphone aus etabliert sich zum modernen „Gute-Nacht-Ritual“. Bei so einem Arbeitsalltag mit hohem Arbeitspensum droht schnell die Diagnose „Burnout“.

„Ausgebrannt sein“ setzt zunächst ein „Brennen“ voraus. „Stress ist grundsätzlich nicht schlecht. Eine kurzzeitige Anspannung erhöht den Pulsschlag, macht uns schnell einsatzbereit, die Ausschüttung des Hormons Cortisol hemmt Schmerzen“, erklärt Antje Kischk, Fachärztin für Allgemein- und Arbeitsmedizin und Fachdozentin der EBZ-Akademie. „Doch kommt es nach der Anspannung zu keiner Entspannung, sondern bleibt diese chronisch, macht dies krank. Der Mensch reagiert mit psychischen Symptomen, wie verminderter Konzentrations- und Leistungsfähigkeit, Angespanntheit, schlechter Laune, Müdigkeit, schnellem ‚Aus-der-Haut‘-Fahren, Ein- und Durchschlafproblemen, aber auch körperlichen Symptomen, wie Magenproblemen, Kopfschmerzen, hohem Blutdruck und Muskelverspannungen. Die betroffenen Personen bringen nicht mehr ihre gewohnten guten Leistungen.“

Ob Mitarbeiter oder Führungskraft – vor allem ehrgeizige Perfektionisten, die hohe Ansprüche an sich stellen und sich keine Fehler erlauben, neigen zum Burnout. „Gefährdet sind besonders Mitarbeiter in leitenden Positionen, die bereits ein Team führen, aber über sich noch eine Entscheidungsinstanz haben“, so die Expertin. „Deshalb ist es wichtig, angehende Führungskräfte für solche Themen zu sensibilisieren und sie Teil der Füh-



Stressfaktoren im Betrieb hinterfragen – hier hilft u. U. die sog. Stressampel

rungskräfteausbildung und Personalentwicklung zu machen.“ Darüber hinaus erwerbe der leitende Angestellte dann auch die Kompetenzen, Gefährdungen und Erkrankungen der Mitarbeiter frühzeitig zu erkennen und einzugreifen.

### „Ich habe keine Zeit für Burnout“ – Zeit für heikle Themen

Je komplexer ein Thema ist, desto früher sollten sich die Unternehmen mit diesem beschäftigen. Eine offene Unternehmenskultur beim Umgang



Die Arbeitsbelastung steigt auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Doch wie vermeidet man einen Burnout bei Mitarbeitern? Dies sollte Teil der Führungskräfteausbildung werden

Quelle: EBZ

mit psychischen Belastungen hat durchaus mehrere Vorteile für die Führungskraft: Erkrankt nämlich ein Mitarbeiter an Burnout, so wird das Handeln der Unternehmensleitung von den Kollegen akribisch beobachtet und bewertet. Schnell bildet sich eine Gruppendynamik gegen den Chef und sein Führungsstil wird eventuell sogar in ursächlichen Zusammenhang mit dem Burnout gebracht. Die Solidarität der anderen Arbeitnehmer und die Sorge, auch sie könnten womöglich erkranken, verbündet sie gegen den Betrieb und kann unangenehme Folgen haben. Aufrichtige Kommunikation, das Brechen von „Tabus“, die ehrliche Betrachtung der Arbeitsumstände und des -alltags, verhindern eine negative Gruppendynamik.

#### Wie viel „Arzt“ braucht eine Führungskraft?

Stressbewusstsein und die Fähigkeit zum reflexiven Denken sind wichtige Kompetenzen von Führungskräften, die es z. B. durch Weiterbildungen zu schulen gilt. Sie sollten lernen, zu hinterfragen: Was sind Stressauslöser und -faktoren (sog. Stressoren) in unserer Firma? Welche Handlung und welches Empfinden lösen sie bei mir aus? Wie „stressig“ stuft ich die Situation ein? Wie reagiere ich?

Hilfreiches Instrument ist die Stressampel: Eine Checkliste, die die drei Ebenen der Stresserkennung und -bewältigung beleuchtet, dient dazu

als praktisches Handwerkszeug in den Trainings. Mit ihrer Hilfe lernen die Menschen ihren Stressor kennen, erkennen die persönlichen Stressverstärker und können ihre körperliche Stressreaktion identifizieren. Ein kritischer Blick auf die Herkunft der Stressoren ist dabei essenziell: Stresst mich die neue Aufgabe? Oder gefährdet die knappe Deadline meinen Vorsatz, z. B. zum Sport zu gehen, und ich setze mich eigentlich auch im Privatbereich unter Druck? „Bei unserem Training sind die Teilnehmer - junge Mitarbeiter in leitenden Positionen aber auch gestandene Führungskräfte - erstaunt, wie sehr es zunächst auch um sie persönlich geht“, so die Expertin Kischk. Denn: Nur was man bei sich selbst wahrnehmen kann, kann man auch bei anderen wahrnehmen. Offenheit auch für kritische Themenbereiche, Wertschätzung der Mitarbeiter und ein gesundes Selbstbewusstsein seien Grundlagen für einen unternehmensorientierten Führungsstil.

#### Gesundes Führen lernen

Im Unternehmen sollten sich Führungskräfte dann mit weiterführenden Fragestellungen beschäftigen: Können die Mitarbeiter bei der Lautstärke gut arbeiten? Sind die Lichtverhältnisse in Ordnung? Sind die Aufgabenmenge und -verteilung sowie Zuständigkeitsbereiche gut organisiert? Möchten die Mitarbeiter bestimmte Leistungen des Arbeit-

gebers, in die es sich womöglich zu investieren lohnt, wie z. B. flexible Arbeitszeiten?

Die Führungskräfte werden achtsamer und können das Wissen unternehmensorientiert anwenden. Das erlernte Fachwissen kann leitende Angestellte davor schützen, selbst am Burnout zu erkranken, sensibilisiert sie für das Thema und gibt wichtige Kompetenzen an die Hand. Sie wissen präventiv zu wirken, aber auch die richtigen organisatorischen Maßnahmen im Fall einer Erkrankung zu tätigen und den Heilungs- und Wiedereingliederungsweg sowohl für den Mitarbeiter als auch für das Unternehmen bestmöglich zu gestalten.

#### Fazit

Aufgrund der stetig steigenden Anforderungen an die Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft ist es wichtig, dass sich die Unternehmen auch mit „soften Themen“ auseinandersetzen. Die Gesundheit der Arbeitnehmer trägt immerhin als ein entscheidender Faktor zum Unternehmenserfolg bei. Die EBZ-Akademie bietet z. B. Weiterbildungen speziell für Führungskräfte wie „Gesund Führen“ an. Sie schulen die Kompetenzen der Mitarbeiter in diesen Bereichen. ■

 Weitere Informationen:  
[www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## Interview mit Dr. Thomas Hain „Nachhaltigkeit: Gutes Gen der Wohnungswirtschaft“



Quelle: NaHeimst

Der leitende Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ist seit Mai 2015 Vorsitzender des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), die zusammen mit dem GdW und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine branchenspezifische Ergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erarbeitet hat. Ein Gespräch über die Bedeutung der Nachhaltigkeit.

**Herr Dr. Hain, ist die Wohnungswirtschaft mit ihrem Geschäftsmodell und Auftrag, preiswerten Wohnraum bereitzustellen, nicht ohnehin zu einem langfristigen, ganzheitlichen Handeln verpflichtet? Warum ist Nachhaltigkeit plötzlich so ein Thema?**

Unsere Geschäftsmodelle befinden sich immer mehr im Schnittpunkt großer Themen: Klimawandel, Technisierung, Energieeffizienz, Demografie, Migration, Umweltbelastung, Rohstoffverknappung, Urbanisierung, öffentliche Finanzen und Verschuldung bis hin zu Gesundheitsfragen – Nachhaltigkeitsthemen mit großer Bandbreite. Einhergehend werden die Aufgaben komplexer und heterogener: In sozialer Hinsicht vollzieht sich dies analog zur Entwicklung der Gesellschaft, in räumlicher Hinsicht gemäß der wachsenden Disparität zwischen Ballungsräumen und strukturschwachen Regionen. Aber auch bei der Integration von Zukunftsaufgaben wie Klimaschutz, Schonung von Ressourcen bis hin zur Transformation in Richtung postfossile, suffiziente Gesellschaft sind Wohnungsunternehmen heute überproportional gefordert.

Obwohl wir in vielen Bereichen bereits erhebliche Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung leisten und über „gute Gene“ verfügen, stehen wir meines Erachtens noch am Anfang eines tiefgreifenden Prozesses. Es gilt, Zielkonflikte zu bearbeiten, verschiedene Segmente der Nachhaltigkeit miteinander

zu verbinden und deren Einflüsse auf unsere Geschäftsmodelle zu erkennen, zu verstehen und umzusetzen.

**GdW und AGW haben als erste Branche eine Entsprechenserklärung zum DNK vereinbart. Erste Einzelunternehmen ziehen nach. Sehen sich die AGW-Unternehmen als Vorreiter?**

Durchaus, denn die Wohnungswirtschaft ist aufgrund ihrer Historie immer eine Branche gewesen, die zwangsläufig nachhaltig gehandelt, gewirtschaftet und investiert hat. Die Pflege und Erhaltung großer Bestände über Jahrzehnte, deren konsequente Erhaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung als lebenswerter Wohnraum waren schon immer unser originäres Geschäftsfeld.

Folglich sind Wohnungsunternehmen auch heute beispielsweise prädestiniert, einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit regenerativen Energien zu leisten. Die Ziele des Klimaschutzes lassen sich durch die effiziente Erzeugung von Wärme und Strom in unseren Beständen und Quartieren auch mit sozialen Zielen wie etwa der Stabilisierung der Betriebskosten für die Mieter verbinden. Als große Wohnungsunternehmen verfügen wir schon seit geraumer Zeit in diesen nachhaltigkeitsrelevanten Themenfeldern über Erfahrungen und Potenziale, die es uns gestatten, an aktuellen Diskussionen teilzuhaben – etwa bei der Verschärfung der EnEV zum 1. Ja-

nuar 2016 oder der neuen EU-Gebäuderichtlinie, die ab 2021 für Neubauten nur noch „Niedrigstenergiegebäude“ vorschreibt. Ausschließlich auf die Dämmung der Gebäudehülle auf der Ebene einzelner Gebäude zu setzen, erscheint immer unwirtschaftlicher. Unser Verband sieht eine Fokusverschiebung auf die Quartiersebene als unerlässlich – mit Verbundlösungen, die über die reine Senkung des Energiebedarfs hinausgehen und Möglichkeiten zur Substitution und effizienten Erzeugung beinhalten.

**Die Herausforderungen, vor denen die Wohnungswirtschaft steht, sind komplex – ob es die Integration von Flüchtlingen, die wachsenden Disparitäten zwischen Stadtteilen oder die Energiewende betrifft. In welcher Dimension der Nachhaltigkeit – die soziale bzw. gesellschaftlich-kulturelle, die ökologische oder die ökonomische – sehen Sie für die Branche die größten Aufgaben?**

Eine Trennlinie zwischen den einzelnen Bereichen ist schwer zu ziehen, ebenso ist es problematisch, eine Priorisierung zu treffen. Aus den zuvor genannten Gründen, die eng mit aktuellen gesetzgeberischen und steuerlichen Fragen verbunden sind, ist derzeit sicherlich eine Dominanz der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit zu verzeichnen, jedoch eng verwoben mit der Aufklärung von Mietern rund um Energiefragen

und einhergehende Einsparungen bei der „zweiten Miete“, womit die sozialen Aspekte ins Spiel kommen. Ebenso verquickt ist die Diskussion mit Investitionen rund um Nachhaltigkeitsforderungen, die die Ökonomie der Unternehmen wesentlich beeinflussen. Wir stehen vor großen Herausforderungen durch die energetischen Anforderungen und die demografische Entwicklung, nicht zuletzt auch durch den Zustrom von Menschen nach Deutschland, den wir im Moment erleben. Dies schafft mit Sicherheit einen zukünftigen Schwerpunkt in der sozialen Nachhaltigkeitsdimension, da diese Migrationsströme nicht nur logistisch und finanziell, sondern auch gesellschaftlich integrativ bewältigt werden müssen.

**Die Beschäftigung mit Nachhaltigkeit erfordert umfassende, ganzheitliche Ansätze. Die Wirtschaft und insbesondere die Politik agieren mitunter aber sehr sektoral. Was wäre erforderlich?**

Nachhaltigkeit ist ein umfassender Begriff mit verschiedenen Dimensionen, wobei jedoch nie eine Dimension einzeln – und ohne die anderen – gedacht werden kann. Wünschenswert wäre daher ein weniger sektorales Denken. Erforderlich ist vielmehr eine engere Verzahnung einzelner Politikbereiche sowie die Bündelung von Einzelmaßnahmen zu ganzheitlichen Konzepten – z. B. mit dem Quartier als maßgebliche Handlungsebene, ähnlich wie dies etwa beim Programm „Soziale Stadt“ bereits mit Erfolg praktiziert wird. Die seitens der Politik noch zu entwickelnden Modelle müssen ganz im Sinne nachhaltigen Handelns Wirtschaft, Umwelt, Verkehr, Soziales vereinen. An einem derartigen Konsens muss aus unserer Sicht noch verstärkt gearbeitet werden. Die Wohnungswirtschaft geht bereits mit gutem Beispiel voran. Fakt ist: Seit 1990 wurden durch GdW-Unternehmen gut 65% der Wohnungen im Bestand energetisch teil- bzw. umfassend modernisiert. Durch Umstellung der Energieträger, effizientere Brennwertechnik, Dämmung der Ge-

bäude und sparsamen Energieverbrauch konnten über 50% der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Mehr als ein Drittel des Bestandes muss noch angegangen werden – in einem kürzeren Zeitraum, unter stetig steigenden energetischen und qualitativen Anforderungen, mit wachsenden Kosten. Das langfristige Ziel der Bundesregierung bis 2050 ist die Reduktion des Primärenergieverbrauchs um mindestens 80%. Dies kann neben der Einsparung und Bedarfsenkung nur durch die erweiterte Nutzung von erneuerbaren Energien umgesetzt werden.

Genau hier aber treffen wir bereits auf vorhandene und neue steuerliche und regulative Hemmnisse, die durch sektorenübergreifendes Denken bzw. entsprechend ganzheitliche Konzepte ausgeräumt werden würden. Ein Beispiel mag dies veranschaulichen: Wohnungsunternehmen sind i. d. R. von der Gewerbesteuer befreit, wenn sie ausschließlich Vermietung und Verpachtung betreiben. Die Stromerzeugung durch eine Photovoltaikanlage oder durch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stellt bereits eine geringfügige gewerbliche Tätigkeit dar und führt zur Versagung der Steuervergünstigung – die gesamte Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit wird dann gewerbesteuerpflichtig. Damit gekoppelt ist der Verkauf von Strom an die Mieter. Werden Wohnungsunternehmen zukünftig zu lokalen Energieversorgern, wenn Gebäude vermehrt zu Energieerzeugern werden, und was sind die Folgen und Konsequenzen? Nicht nur hier ist zukünftig verstärktes interdisziplinäres Denken und ganzheitlicheres Handeln von Wirtschaft und Politik angesagt.

**Was empfehlen Sie Unternehmen, die nachhaltige Unternehmen werden wollen? Mit der Umetikettierung bisheriger Geschäfts- oder CSR-Berichte wird es ja nicht getan sein.**

Der Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ermöglicht es Unternehmen, ihre Aktivitäten in puncto Nachhaltigkeit transparent, vergleichbar

und anschaulich für Investoren darzulegen. 20 qualitative Kriterien und 28 ergänzende GRI-Leistungsindikatoren bieten einen raschen Überblick zu ökologischen, sozialen und ökonomischen Leistungen. Als erste Branche Deutschlands hat die Wohnungswirtschaft den DNK aufgegriffen, weiterentwickelt und um eigene Nachhaltigkeitskriterien ergänzt. Somit ist ein wertvoller Leitfaden für Wohnungsunternehmen entstanden, der auf jeden Fall als Chance für alle Bereiche einzustufen ist: Denn die damit verbundene Analyse und Selbstreflexion bringt nicht selten neue Erkenntnisse, schafft vollkommen neue Blickwinkel und kreiert neue Situationen, denen sich Management und Mitarbeiter stellen müssen. An allererster Stelle muss allerdings ein Bekenntnis stehen zu einer neuen umfassenden nachhaltigen Entwicklung, getragen von allen Mitarbeitern.

Vor diesem Hintergrund haben wir z. B. bei der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt eine systematische Bestandsaufnahme unserer Unternehmensgruppe anhand der internationalen GRI-G4-Kriterien, den Empfehlungen des GdW und des DNK unternommen. Wir definierten dabei die für uns wichtigen Aspekte und glichen sie im Dialog mit Mietern, Mitarbeitern, Kreditgebern und Eigentümern ab. Darauf aufbauend haben wir unser Managementsystem entwickelt und implementiert, die Arbeitsschwerpunkte der kommenden Jahre definiert und den ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. All dies bedeutet systematisches Arbeiten und jedem in diesem Prozess muss von vornherein klar sein: Mit Werbeslogans kommt hier keiner weiter ...

**Herzlichen Dank für das Interview!**

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Weitere Informationen:  
[www.agw-online.de](http://www.agw-online.de)

**GDW-LEITFADEN ZUR BRANCHENSPEZIFISCHEN ERGÄNZUNG DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX**



Zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gegenüber Stakeholdern hat der GdW gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) 2014 eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vorgenommen. Der neue Leitfaden ist eine Orientierungshilfe für die Wohnungsunternehmen des GdW und gibt insbesondere kleinen und mittelgroßen Unternehmen, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, ein Instrument zur Beantwortung der DNK-Kriterien und für eine sehr schlanke, fokussierte Berichterstattung an die Hand. Sie können damit ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit noch einfacher sichtbar machen.

Die Broschüre ist über den GdW zu beziehen unter: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

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

### Werden die bei der Wohnungsvermietung abgerechneten Betriebskosten umsatzsteuerpflichtig?

Laut Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 16. April 2015 können die Lieferung von Wasser, Elektrizität und Wärme sowie die Abfallentsorgung – soweit diese Leistungen die Vermietung begleiten – mehrere unterschiedliche und unabhängige Leistungen darstellen und damit umsatzsteuerlich, von der Vermietungsleistung getrennt, zu beurteilen sein. Der Beitrag untersucht, ob sich aus der EuGH-Rechtsprechung Auswirkungen auf die bisherige Praxis der Abrechnung von Betriebskosten bei Wohnungsvermietung in Deutschland ergeben (können).



Quelle: WIRFO

Werden diese Leistungen bald umsatzsteuerpflichtig? Wohl eher nicht!



**StB Fritz Schmidt**  
Geschäftsführer  
WTS Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand Stuttgart GmbH  
Stuttgart

Das Urteil des EuGH (Rechtssache C-42/14) beruht auf einem Sachverhalt, der von einem polnischen Gericht vorgelegt wurde. Vorweg sei darauf hingewiesen, dass der EuGH nur Hinweise zur Auslegung gibt; es obliegt den nationalen Gerichten, die notwendigen Bewertungen unter Berücksichtigung der Gesamtumstände der Vermietung und der sie begleitenden Leistungen im jeweiligen Land vorzunehmen.

Betriebskostenarten, welche die im EuGH-Urteil genannten Voraussetzungen für eine eigenständige Leistung erfüllen, würden damit keine unselbstständigen Nebenleistungen zur - weiterhin - umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung mehr darstellen. Sie wären eigenständige Hauptleistungen, die dann mit dem jeweils für sie geltenden Umsatzsteuersatz mit den Mietern abgerechnet werden müssten.

#### Die Grundsätze des EuGH-Urteils

Der EuGH bestätigt in seinem Urteil zunächst ausdrücklich seine ständige Rechtsprechung, dass eine einheitliche Leistung dann vorliegt, wenn mehrere Leistungen so eng miteinander verbunden sind, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung bilden, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre. Im Urteil wird diese allgemeine Regel dann weiter konkretisiert.

Ein Indiz für eine eigenständige Leistung soll sein, wenn der Mieter über die Möglichkeit verfügt, die Lieferanten und/oder die Nutzungsmodalitäten der Mietnebenkosten auszuwählen:

- Kann der Mieter über seinen Verbrauch von Wasser, Elektrizität oder Wärme entscheiden, weil individuelle Zähler eingebaut sind und die Abrechnung verbrauchsabhängig erfolgt, soll dies dazu führen, dass er über die Nutzungsmodalitäten bestimmen kann. Damit soll eine eigenständige, von der Vermietung getrennt zu beurteilende Leistung vorliegen.
- Bei der Abfallentsorgung soll dann eine eigenständige Leistung gegeben sein, wenn der Mieter den Leistungserbringer auswählen und unmittelbar einen Vertrag mit ihm abschließen kann. Es ist für die Beurteilung nicht entscheidend, ob diese Wahlmöglichkeit auch tatsächlich in Anspruch genommen wird.

Sollte der Vermieter selbst nicht frei sein, die Lieferanten und die Modalitäten der Dienstleistung

zu bestimmen, sollen die Nebenleistungen von der Vermietung nicht trennbar sein und damit eine einheitliche Leistung mit der Vermietungsleistung bilden.

#### Das EuGH-Urteil und die rechtlichen Rahmenbedingungen für die BK-Abrechnung

Zivilrechtlich treffen den Vermieter im Rahmen eines Mietverhältnisses Haupt- und Nebenpflichten. Die Hauptpflicht des Vermieters besteht in der Überlassung der Mietsache in einem bestimmungsgemäßen Zustand. Die Nebenpflicht des Vermieters ist es, die Zufuhr von Strom, Wasser, Gas und Wärme, den Betrieb einer Zentralheizung oder einer Gemeinschaftsantenne sicherzustellen. Diese Nebenpflichten bestehen auch bei Leistungsstörung durch den Mieter (Mietrückstände).

Unter Berücksichtigung des rechtlichen Rahmens, in dem die Betriebskostenabrechnung in Deutschland bei der Wohnungsvermietung erfolgt, wird im Nachfolgenden untersucht, ob sich aus der EuGH-Rechtsprechung Änderungen bei der umsatzsteuerlichen Behandlung der Betriebskosten ergeben können, wobei die Aufzählung möglicher Betriebskosten nicht abschließend ist.

#### Wasserversorgung und -entsorgung sowie Abfallentsorgung

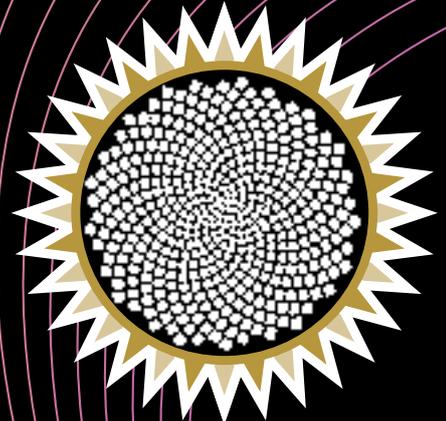
In Deutschland besteht aufgrund kommunaler Satzungen regelmäßig ein Anschluss- und Benutzungszwang, sodass bei der Wasserversorgung und -entsorgung sowie bei der Abfallentsorgung weder für den Mieter noch für den Vermieter ein Bezugswahlrecht besteht. Die EuGH-Entscheidung dürfte wegen der fehlenden Wahlrechte in Deutschland deshalb nicht zu einer Änderung der umsatzsteuerlichen Behandlung dieser Nebenkosten als unselbstständige Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung führen.

#### Wärmelieferung und Warmwasserversorgung

Aufgrund der zivilrechtlichen Nebenpflicht des Vermieters zur Wärme- und Warmwasserversorgung der Mieter dürfte die Umlage der Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung weiterhin eine unselbstständige Nebenleistung zur Hauptleistung Wohnungsvermietung sein, auch wenn der Mieter seinen Verbrauch wegen des Einbaus von Zählern steuern kann.

#### Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Aus Sicht der Bewohner ist bei Gebäuden ab einer gewissen Geschossanzahl ein Aufzug unabdingbar, um die Wohnung optimal nutzen zu können. Die Umlage der Aufzugskosten ist und bleibt damit eine unselbstständige Nebenleistung. ▶



**WIR**

**LASSEN IHRE  
KOMMUNIKATION**

**ERBLÜHEN**

**MIETER- UND  
KUNDENMAGAZINE**

**STORYTELLING**

**GESCHÄFTS- UND  
NACHHALTIGKEITSBERICHTE**

**EDITORIAL DESIGN**

**DYNAMISCHE WEBMAGAZINE**

**MITARBEITERMAGAZINE**

**KINOSPOTS**

**CORPORATE BOOKS**

**SOCIAL MEDIA**

**WEBSITES**

**INTEGRIERTE  
KOMMUNIKATION**

**MARKENKOMMUNIKATION**

**MOBILE NEWSLETTER**

**CORPORATE WEB-TV**

**HAUFE.**  
NEW TIMES - AGENTUR FÜR CONTENT MARKETING

Wir leben  
Wohnungswirtschaft

### Kosten der Gebäudereinigung

Nach der Betriebskostenverordnung werden die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile als Betriebskosten umgelegt. Die bisherige Rechtsprechung des EuGH zur Behandlung der Reinigungsleistungen ist nicht einheitlich; sie können eine einheitliche Leistung mit der Vermietung darstellen, aber auch eine eigenständige Leistung sein. Die unterschiedliche Beurteilung durch den EuGH ist wohl den unterschiedlichen nationalen Rahmenbedingungen geschuldet, nach denen die Abrechnung dieser Kosten erfolgt. In Deutschland werden nur die für die Gemeinschaftsflächen angefallenen Reinigungskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung mit den Mietern abgerechnet. Das spricht dafür, dass die Reinigungsleistungen unselbstständige Nebenleistungen zur Wohnungsvermietung sind.

### Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile (Allgemeinstrom). Ein Mieter kann seine Wohnung nur dann optimal nutzen, wenn er seine Wohnung bei Dunkelheit wegen ausreichender Beleuchtung ungefährdet erreichen kann. Zu berücksichtigen ist auch, dass den Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses die Verkehrssicherungspflicht trifft. Damit dürfte keine eigenständige Hauptleistung gegeben sein.

Anders könnte der Fall gesehen werden, wenn der Vermieter die Mieter mit Strom für die eigenen Wohnungen versorgt. In der Lieferung von Strom durch den Vermieter an die Mieter könnte mit Blick auf die EuGH-Rechtsprechung eine eigenständige Hauptleistung gesehen werden. Die deutsche Finanzverwaltung beurteilt dies derzeit allerdings (noch) als eine unselbstständige Nebenleistung (siehe Abschnitt 4.12.1. Absatz 5 Satz 3 Umsatzsteueranwendungserlass).

### Mögliche Folgen

Würden die Grundsätze des EuGH für die Betriebskostenabrechnung bei der Wohnraumvermietung Anwendung finden, würden die Betriebskosten eigenständige Leistungen darstellen, die nicht mehr das Schicksal der Hauptleistung teilen würden. Bei der Abrechnung der Betriebskosten wären diese Leistungen dann mit dem für sie geltenden Umsatzsteuersatz abzurechnen.

Im Gegenzug hätte der Vermieter dann aus den bezogenen Vorleistungen die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs. Für den Fiskus ergeben sich daraus i. d. R. keine zusätzlichen Einnahmen, weil sich Umsatzsteuer und Vorsteuer entsprechen.



Quelle: WIRO

Würden Teile der über die Betriebskosten abgerechneten Leistungen als Hauptleistungen gewertet, wären die Folgen für Mieter gering, der Aufwand für die Wohnungsunternehmen wäre jedoch immens

Für die Mieter würde sich aus der Umsatzsteuerpflicht der Betriebskosten wohl nur in Bezug auf die Reinigung der Gemeinschaftsflächen eine Verteuerung ergeben, aber auch nur dann, wenn der Vermieter diese Leistung mit eigenem Personal erbringt, weil diese Leistung bisher ohne Umsatzsteuer an die Mieter weiterberechnet wird, zukünftig dann aber eine umsatzsteuerpflichtige Leistung des Vermieters vorliegen würde.

Da Reparatur- oder Investitionskosten weiterhin dem umsatzsteuerfreien Vermietungsumsatz zuzurechnen wären, bestünden für die Vermieter keine zusätzlichen Vorsteuerabzugsmöglichkeiten. Der Vermieter hätte aufgrund der nunmehr erforderlichen gesonderten Aufzeichnung und Verbuchung der bezogenen Betriebskosten nach den für sie geltenden Umsatzsteuersätzen (Wasser 7%, andere Betriebskosten 0% oder 19%) und der dementsprechenden Abrechnung mit den Mietern sowie aus der Anmeldung und Abführung der Umsatzsteuer einen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

### Fazit

Aufgrund des deutschen Miet- bzw. Betriebs- und Heizkostenrechts wird keine Übertragbarkeit der vom EuGH aufgestellten Grundsätze auf die umsatzsteuerliche Beurteilung von Betriebskosten als unselbstständige Nebenleistungen zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung gesehen. Das deutsche Mietrecht ist davon gekennzeichnet, dass sich der Vermieter auch um die üblichen Nebenleistungen - im Sinne

eines „Gesamtpakets“ - „kümmert“. Außerdem scheitert eine Anwendung der EuGH-Grundsätze i. d. R. daran, dass bei den üblichen Betriebskostenarten keine Auswahlmöglichkeiten in Bezug auf Lieferanten und/oder Nutzungsmodalitäten für den Mieter (oder den Vermieter) bestehen. Eine Betroffenheit könnte sich allerdings für den Fall der Lieferung von Strom durch den Vermieter an die Mieter ergeben; das betrifft aber nicht den Allgemeinstrom.

### Ausblick: Wie geht es weiter?

Dem Vernehmen nach beabsichtigt das Bundesfinanzministerium in Abstimmung mit den Ländern derzeit keine Änderungen an den bislang geltenden umsatzsteuerlichen Grundsätzen für die Beurteilung und Abrechnung von Betriebskosten bei der Wohnungsvermietung. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass die EuGH-Rechtsprechung über deutsche Gerichte Wirkungen entfalten könnte. Damit bleibt abzuwarten, ob aufgrund des EuGH-Urteils die bisher geltende Beurteilung der Betriebskosten als unselbstständige Nebenleistung zur Vermietungsleistung durch den Bundesfinanzhof eine Änderung erfährt. Aufgrund der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen erscheint dies eher unwahrscheinlich. ■



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

# Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

DW Die Wohnungswirtschaft  
Das Leitmedium der Branche



Jetzt 3 Ausgaben im Miniabo testen und  
hinter die Kulissen der Branche schauen.



0800/72 34 253 (kostenlos)



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



# DW STELLENMARKT

## ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 2/2016 ist am **8. Januar 2016**.

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

## BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

### Bekanntmachung

#### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

Die Gesellschaft hat

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz

beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin,  
im November 2015

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
für den Rhein-Sieg-Kreis mbH  
- Die Geschäftsführung -

HAUFE.de/Immobilien

DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten  
Informationen mit dem News-  
letter Wohnungswirtschaft:

- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Veranstaltungshinweise
- Urteil der Woche



Die Baugenossenschaft RIED eG verwaltet im Rhein-Main-Gebiet über 2.200 Wohnungen im eigenen Bestand. Darüber hinaus werden über 600 Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltung für Dritte betreut.

Zum nächstmöglichen Termin besetzen wir die Positionen

- **Leiter Finanzen und Controlling (m/w)**
- **Teamleiter Mietmanagement (m/w)**

Es erwartet Sie ein vielseitiges Aufgabengebiet mit Handlungsspielräumen in einem Unternehmen mit kurzen Entscheidungswegen. Die Vergütung richtet sich nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft.

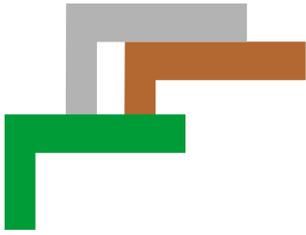
Weitere Informationen finden Sie unter [www.personal-plus.de](http://www.personal-plus.de)

Interessiert? Dann schicken Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Eintrittswunsch per E-Mail an die von uns beauftragte Personalberatung unter [info@personal-plus.de](mailto:info@personal-plus.de)

Ulrike Schmatz  
Anthoniweg 1  
34131 Kassel

Telefon: (0561) 574 33 02  
[info@personal-plus.de](mailto:info@personal-plus.de)  
[www.personal-plus.de](http://www.personal-plus.de)

Personal-Plus<sup>+</sup>  
Beratung · Coaching · Training



Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr wurde im Jahr 1960 gegründet und verfolgt seit jeher das Ziel, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Mit ihren vielfältigen modernen Stadt- und Flächenentwicklungsmaßnahmen, Bauträgeraktivitäten und sozialen Dienstleistungen trägt die Gesellschaft nachhaltig zur Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Stadt Lahr bei. Der Bestand von rund 1.500 Wohnungen wird von 23 qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bewirtschaftet.



Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende sowie engagiert und umsetzungsorientiert handelnde Persönlichkeit als

## Geschäftsführer (m/w)

In dieser Funktion tragen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und operative Unternehmensführung. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die technische und kaufmännische Wohnungsbewirtschaftung, die Bestandsentwicklung sowie die Umsetzung von Neubauprojekten. Sie wirken an Flächen- und Stadtentwicklungsprojekten mit und steuern das Bauträgergeschäft. Ihnen obliegen die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorfälle, die Erstellung von Wirtschafts- und Finanzplänen sowie die Finanzierung. Darüber hinaus repräsentieren Sie die Gesellschaft nach außen und positionieren sich als kompetenter und akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung einer loyalen und erfahrenen Mitarbeiterschaft.

Um diese verantwortungsvolle Aufgabe erfolgreich auszuüben, sollten Sie über ein betriebswirtschaftliches, juristisches bzw. technisches Studium oder eine immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation verfügen. Unabdingbar sind eine mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft sowie ein breites kaufmännisches und technisches Fachwissen. Persönlich zeichnen Sie sich durch ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit sowie hohe Sozial- und Führungskompetenz aus. Sie überzeugen Ihre Ansprechpartner durch ein souveränes und verbindliches Auftreten, Gestaltungswillen mit Hands-on Mentalität sowie Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick.

Sollten Sie sich von dieser herausfordernden Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.108/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, Merle.Klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung.

## Gartenstadt Hüttenau

Die Gartenstadt Hüttenau eG ist eine moderne Baugenossenschaft in Hattingen. Das Mittelzentrum mit rd. 56.000 Einwohnern und einer malerischen Altstadt mit mittelalterlichem Stadtkern liegt am südlichen Rand des Ruhrgebiets. Wir verwalten rd. 1.180 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 250 weitere Einheiten für Dritte nach WEG. Neben der umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit sowie dem Neubau genossenschaftseigener Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten, errichtet das Unternehmen als Bauträger Eigentumswohnungen und Eigenheime.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.04.2016 oder früher eine/n

### Kfm. Angestellte/n Vermietung - WEG-Verwaltung

#### Ihre Aufgaben:

Sie sind der Allrounder im Kontakt mit Mietern und Eigentümern und arbeiten im Team mit unserem Back Office „Vermietung / WEG-Verwaltung“.

- Für einen Teilbestand unserer Mietwohnungen sind Sie Ansprechpartner/in in allen Belangen des aktiven Mietverhältnisses und für Mietinteressenten.
- Sie sind Kundenbetreuer/in für Eigentümer/innen und Verwaltungsbeiräte verwalteter WEG.
- Sie optimieren den Vertrieb und die Vermietung des von Ihnen verantworteten Mietwohnungsportfolios.
- Sie bereiten Wohnungseigentümersammlungen vor, führen diese eigenverantwortlich durch und setzen die gefassten Beschlüsse um.

#### Ihr Profil:

- abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bzw. in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (idealerweise Immobilienfachwirt/-in oder Fachverwalter/-in für Wohnungseigentum)
- fundierte Kenntnisse in der Verwaltung von Miet- und WEG-Objekten
- professionelle Kommunikation, Kontaktfreude und hohe Eigeninitiative
- Führerschein Klasse B

Wir bieten Ihnen eine Anstellung in einer traditionsreichen und wirtschaftlich gesunden Wohnungsgenossenschaft sowie einen modernen Arbeitsplatz mit kurzen Entscheidungswegen. Die interessante und verantwortungsvolle Aufgabe in einem kompetenten und motivierten Mitarbeiter-Team wird nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif vergütet.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ihre aussagekräftigen und vollständigen Unterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins senden Sie bitte an den

#### Vorstand

Gartenstadt Hüttenau eG  
Thingstraße 15  
45527 Hattingen

Tel.: 02324 / 9630-12  
himmel@gartenstadt.de  
www.gartenstadt.de

#### Wir sind:

eine Vermietungsgenossenschaft mit einer Tradition von über 100 Jahren und verwalten einen eigenen Bestand mit mehr als 900 Wohnungen, 250 Garagen und rd. 130 Stellplätzen. 1.021 Mitglieder werden von uns betreut. Neben der kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes mit einer Investitionssumme von jährlich über 2 Mio€, haben wir in den letzten Jahren unseren Fokus auf eine seniorengerechte und energetisch optimierte Sanierung von ganzen Wohnquartieren gelegt. Mit einer Solarsiedlung NRW (54 Wohneinheiten) und einer Klimaschutzsiedlung NRW (teilweise mit seniorengerechtem Neu- und Umbau) mit 80 Bestands- und 8 Neubauwohnungen sorgen wir dafür, dass die Betriebskosten für unsere Mitglieder und Mieter auf einem bezahlbaren Niveau bleiben und diese bis ins hohe Alter bei uns wohnen bleiben können.

#### Wir suchen:

im Rahmen einer altersbedingten Nachfolge möglichst zum 01.06.2016 eine engagierte und in der Wohnungswirtschaft versierte Persönlichkeit als

### Geschäftsführer(in)

mit der Perspektive zur Bestellung als hauptamtliches Vorstandsmitglied.

#### Sie sind:

für die Führung und Vertretung der Genossenschaft sowie der Fortsetzung der positiven Entwicklung verantwortlich. Ein nebenamtliches Vorstandsmitglied wird Sie dabei unterstützen.

#### Sie tragen die Verantwortung für:

die zukunftsorientierte Gestaltung der Genossenschaft, insbesondere für den kaufmännisch-wirtschaftlichen Bereich die motivierende Führung unserer engagierten Mitarbeiter die Außendarstellung und Repräsentation der Genossenschaft

#### Sie verfügen:

- um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder einem vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnisstand
- eine mehrjährige Berufserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- umfassende Fachkenntnisse im Finanz und Rechnungswesen
- Bilanzsicherheit
- Führungserfahrung mit einem hohen Maß an sozialer Kompetenz
- gute EDV-Kenntnisse (vorzugsweise, aber nicht Bedingung mit der Software für die Wohnungswirtschaft „imotion.net“ der GAP-Group)
- Sicheres Auftreten, Verhandlungsgeschick, Teamgeist, Eigenverantwortung und berufliches Engagement runden Ihre Qualifikation ab.

#### Wir bieten:

eine individuell abgestimmte Einarbeitungszeit, möglichst ab dem 01.06.2016 und eine leistungsgerechte Vergütung.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittstermins richten Sie bitte auf dem Postwege an den

#### Vorsitzenden des Aufsichtsrates

Herrn Dipl.-Ing.  
Hans-Joachim Althaus  
Wohnstättengenossenschaft  
Siegen eG  
57072 Siegen, An der Alche 7



Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir zum 1. April 2016 einen

**Kaufmännischen Vorstand (m/w)**

### ► Ihre Aufgaben:

In Zusammenarbeit mit den anderen Vorstandsmitgliedern übernehmen Sie die Leitung der Genossenschaft.

Insbesondere zeichnen Sie verantwortlich für das Rechnungswesen, die Erstellung von Jahresabschlüssen mit Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Bilanzen, die Erstellung von Finanz- und Wirtschaftsplänen, die Beschaffung von Finanzierungsmitteln und Grundstücken, die Verwaltung des Wohnungsbestandes, die Führung und Kontrolle des kaufmännischen Personals sowie die Personalverwaltung.

### ► Unsere Erwartungen:

Sie verfügen über ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder eine äquivalente kaufmännische Qualifikation. Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft sowie insbesondere Erfahrung im Umgang mit einschlägiger EDV-Software werden vorausgesetzt, ebenso vertiefte Kenntnisse in bilanz- sowie bau- und mietrechtlichen Fragestellungen. Technisches Verständnis ist wünschenswert.

Sie sollten Sie Team- und Kommunikationsfähigkeit mitbringen sowie Führungskompetenz besitzen. Ein zuvorkommender Umgang mit den Mietern, eine enge Zusammenarbeit mit dem technischen Vorstand und eine kollegiale Grundhaltung gegenüber den Mitarbeitern sind unerlässlich.

### Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:



Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres nächstmöglichen Eintrittsdatums, Ihrer Gehaltsvorstellungen sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: GEWIWO - Kaufmännischer Vorstand (m/w) per E-Mail bis zum **12. Januar 2016** an:

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

EVANGELISCHE STIFTUNG  PFLÖGE SCHÖNAU

Wir sind eine selbstständige kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts. Unsere Mission ist es Räume zu schaffen.

Mit Miet- und Pachteinahmen sowie Erlösen aus dem unternehmerisch geführten Forstbetrieb unterhalten wir kirchliche Gebäude in Baden und bewahren somit Kulturgut.

## Stellenangebot aktuell: Architekt/in oder Bauingenieur/in als Baucontroller/in

Mehr dazu hier:

[www.esp-schoenau.de/angebote/jobs](http://www.esp-schoenau.de/angebote/jobs)

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.



Leben und wohnen in Köln

Die Kölner Baugenossenschaft von 1920 eG mit rund 675 Mitgliedern und über 600 Wohnungen in Köln-Raderthal, -Mülheim, -Zollstock sowie Wesseling sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

### Immobilienkauffrau|mann

Das Betätigungsfeld in einer aktiven Wohnungsbaugenossenschaft ist vielseitig, eine gewisse Allrounder-Funktion ist uns deshalb sehr willkommen.

#### Ihre Aufgaben:

- Betreuung unserer Mieter|innen und Mietinteressenten|innen
- Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und Stellplätzen
- Rechnungswesen
- Mitgliederverwaltung
- aktives Forderungsmanagement
- Koordinationstätigkeiten

#### Ihr Profil:

- abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkauffrau|mann bzw. als Kauffrau|mann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse im Mietrecht
- EDV-Kenntnisse (GES oder Wodis Sigma sowie MS Office)
- allgemeines technisches Grundverständnis
- selbstständige und eigenverantwortliche Arbeitsweise
- soziales Gespür und Freude am Umgang mit Menschen
- genossenschaftlich-unternehmerisches Denken und Handeln

#### Wir bieten Ihnen:

- eine faire Bezahlung in Anlehnung an den wohnungswirtschaftlichen Tarif
- eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit
- einen krisensicheren und verkehrsgünstig gelegenen Arbeitsplatz

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung an die:

Kölner Baugenossenschaft von 1920 eG, Herrn Markus Pollmeier, Geschäftsführer  
Brühler Str. 230, 50968 Köln, Fon 0221 37647-0, Fax 0221 37647-56  
[info@kbg1920.de](mailto:info@kbg1920.de), [www.kbg1920.de](http://www.kbg1920.de)

Die **Baugenossenschaft Neues Heim eG** ist eine renommierte Baugenossenschaft mit Sitz in Stuttgart und einer Bilanzsumme von rund 80 Millionen € sowie einem Jahresumsatz von rund 12 Millionen €. Insgesamt betreuen wir ca. 1.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Stuttgart und Umgebung. Neben unseren Kernkompetenzen Vermietung und Verwaltung sowie der nachhaltigen Modernisierung unserer Wohnungen schaffen wir durch eine Vielzahl an modernen Neubauprojekten einen attraktiven Wohnraum. Mit unserer Tochtergesellschaft, der Neues Heim-Immobilien GmbH, sind wir auch in der Wohnungseigentümergeverwaltung aktiv.

**Wir suchen für unser motiviertes Team zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n erfahrene(n)**

## Assistent/in der Geschäftsleitung (m/w)

### Ihr Aufgabengebiet

- Unterstützung des Vorstandes bei seinen geschäftsführenden Tätigkeiten
- Vorbereitung von Unterlagen bis zur Entscheidungsreife
- Erstellen von Richtlinien und Anweisungen bis zur Unterschriftsreife
- Vorbereitung und Begleitung von bereichsübergreifenden Projekten
- Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Nachkalkulationen und Kosten-Nutzen-Analysen sowie Revisionsaufgaben auf Anweisung des Vorstandes
- Datenpflege
- Erstellung und Pflege des Organisationshandbuchs
- Vorbereitung und Mithilfe bei Mitgliederversammlungen, Aufsichtsratssitzungen etc.
- Unterstützung in der Personaladministration
- Öffentlichkeitsarbeit

### Ihre Qualifikation

- Souveränen Umgang mit dem Office-Paket
- Gutes Verständnis für betriebswirtschaftliche Zusammenhänge
- Kaufmännische und juristische Kenntnisse
- Erfahrungen im Projektmanagement
- Wohnungswirtschaftliches Fachwissen
- Sicheres verbindliches Auftreten - auch in der Öffentlichkeit
- Hohes Engagement und Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung
- Analysefähigkeit
- Selbständige, sorgfältige und zielorientierte Arbeitsweise
- Teamfähigkeit
- Belastbarkeit und Flexibilität
- Gewissenhaftigkeit, Loyalität und Verschwiegenheit

### Wir bieten Ihnen

- ein anspruchsvolles Aufgabengebiet mit unternehmerischen Gestaltungsmöglichkeiten
- eine interessante und verantwortungsvolle Mitarbeiter im Team der Geschäftsleitung
- einen modernen Arbeitsplatz mit hervorragenden Arbeitsbedingungen
- die Möglichkeit, den Erfolg unserer Baugenossenschaft aktiv mit voranzutreiben
- ein angenehmes Arbeitsklima und ein attraktives Gehalt

Wir freuen uns über Ihre Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung sowie dem frühestmöglichen Eintrittstermin an:

### Baugenossenschaft Neues Heim eG

Herrn Gisbert Renz  
Haldenrainstraße 185  
70437 Stuttgart  
renz@bgneuesheim.de



## Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware Services GmbH & Co. KG

Unternehmensbereich Media Sales

Im Kreuz 9, D-97076 Würzburg

Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund

Tel. 0931 2791 777, stellenmarkt@haufe.de

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



**HAUFE.**

## MIETRECHT

BGB §§ 535 Abs. 1 S. 2, Abs. 2; 555c

**Mängelbeseitigungspflicht;  
Austausch eines Teppichbodens gegen  
einen Laminatboden**

Der Austausch eines Teppichbodens gegen einen Laminatboden stellt eine wesentliche Abweichung des Zustands der Mietsache im Rahmen der Erhaltungspflicht des Vermieters dar.

LG Stuttgart, Urteil vom 17.6.2015, 13 S 154/14

**Bedeutung für die Praxis**

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Entfernung des vorhandenen Teppichbodens und Verlegung eines in Farbe, Art und Güte mit dem alten Teppichboden vergleichbaren neuen Teppichbodens in der streitgegenständlichen Mietwohnung zu. Die Beklagte ist nicht berechtigt, den in der Wohnung befindlichen Teppichboden durch einen Laminatboden zu ersetzen. Zwar darf der Vermieter im Rahmen der Erhaltungspflicht die Mietsache unwesentlich und ohne Wertverlust verändern. Er ist aber gehalten, bei Beseitigung von Mängeln möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Die Kammer ist vorliegend der Auffassung, dass der Austausch eines Teppichbodens gegen einen Laminatboden eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Zustand darstellt. Das subjektive Wohngefühl würde durch die Einbringung von Laminat, das einen deutlich andersartigen Bodenbelag als Teppichboden darstellt, erheblich verändert. Dass Teppichboden als Bodenbelag im Mietvertrag nicht ausdrücklich schriftlich festgelegt ist, ist dabei unerheblich. Denn die Klägerin hat die Wohnung unstreitig mit Teppichboden angemietet, so dass es auf diesen von Vertragsbeginn bestehenden Zustand als „vertragsgemäßem“ ankommt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 215

**Mietkaution nach Beendigung des  
Mietverhältnisses**

Ein Anspruch auf Zahlung einer Mietkaution kann auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses bestehen.

LG Wuppertal, Urteil vom 27.8.2015, 9 S 50/15 (Revision zugelassen)

**Bedeutung für die Praxis**

Ein Anspruch auf Zahlung einer Mietkaution kann auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses bestehen. Der Vermieter soll sich gerade wegen der nach Beendigung des Vertrages noch bestehenden Ansprüche aus der Kautionsaufzahlung auf einfache Weise, nämlich durch Aufrechnung gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters, befriedigen können. Solange und soweit ihm aus dem Vertrag noch Forderungen zustehen, kann er deshalb eine fällige Kautionsaufzahlung auch noch nach Beendigung des Vertrages verlangen. ▶

## INHALT

## MIETRECHT

- 69 BGB §§ 535 Abs. 1 S. 2, Abs. 2; 555c  
**Mängelbeseitigungspflicht; Austausch eines  
Teppichbodens gegen einen Laminatboden**
- 69 BGB § 215  
**Mietkaution nach Beendigung des  
Mietverhältnisses**
- 70 BGB §§ 126, 133, 157, 550  
**Konkludente Vereinbarung der Anwen-  
dung von Wohnraummietrecht auf  
einen Gewerberaummietvertrag**



## WEG-RECHT

- 71 WEG §§ 14 Nr. 3 und Nr. 4, 43 Nr. 1 und Nr. 2  
**Klage einer WEG gegen Fremdnutzer**
- 71 WEG §§ 43 Nr. 4, 46; ZPO § 167  
**Fristgemäße Beschlussanfechtungsklage**
- 71 WEG §§ 22 Abs. 1, 23 Abs. 3, 43  
**Bauliche Veränderung für Behinderten**
- 71 WEG § 15 Abs. 2  
**Anleinplicht für Hunde in WEG-Anlage**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

WEG-Recht  
Baumweg 1, 22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

gen. Der Vermieter, der sich dafür entscheidet, die Kaution einzuklagen, ist gehalten, schlüssig vorzutragen, dass die Kaution zur Sicherung bestehender Zahlungsansprüche benötigt wird. Sind diese Ansprüche schlüssig dargelegt, ist der Klage auf Zahlung der Sicherheit stattzugeben, ohne dass in diesem Stadium wegen eines Bestreitens des Mieters eine Beweisaufnahme über die Forderung, deren Sicherung die Kaution dienen soll, stattfinden darf.

Auf eine inzwischen eingetretene Verjährung dieses Anspruchs kommt es nicht an. Denn der Schadensersatzanspruch besteht, er ist lediglich einredebehaftet. Nach § 215 BGB hätte dies, wenn die Beklagten die Kaution gezahlt hätten, die Aufrechnung der Klägerin gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aber nicht ausgeschlossen, da der Schadensersatzanspruch der Klägerin und der Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten sich in unverjährter Zeit gegenübergestanden haben. § 215 BGB findet auch und gerade Anwendung für den Fall eines verjährten Schadensersatzanspruchs

des Vermieters und die Aufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch der Mieters. Für die Anwendung von § 215 BGB ist lediglich Voraussetzung, dass es irgendwann einmal einen - wenn vielleicht auch nur kurzen - Zeitraum gegeben hat, in dem die Aktivforderung (hier: die Schadensersatzforderung der Klägerin) der Passivforderung (dem Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten) fällig und durchsetzbar, insbesondere unverjährt und damit aufrechenbar gegenübergestanden hat. Es ist nicht erforderlich, dass die Aktivforderung in dieser Zeit auch geltend gemacht und/oder schlüssig begründet wird. Denn § 215 BGB beruht auf der Überlegung, dass der Schuldner der Passivforderung (hier: der Kläger) erst dann Veranlassung zur Aufrechnung hat, wenn der Gläubiger der Passivforderung (hier: die Beklagten) seinerseits mit seinen Ansprüchen hervortritt. Erst dann muss mit der Aktivforderung aufgerechnet werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 126, 133, 157, 550

### Konkludente Vereinbarung der Anwendung von Wohnraummietrecht auf einen Gewerberaummietvertrag

**Ein Gewerberaummietvertrag genügt der schriftlichen Form des § 550 Satz 1 BGB auch dann, wenn die Mietvertragsurkunde auslegungsbedürftig ist, sofern der Wille der Vertragsparteien in der Vertragsurkunde zumindest angedeutet ist.**

LG Berlin vom 15.10.2015, 67 S 187/15 (Revision zugelassen)

#### Bedeutung für die Praxis

Die Parteien sind nicht über einen Wohn-, sondern einen Gewerberaummietvertrag miteinander verbunden. Daran ändert die Vertragsüberschrift „Wohnraum-Mietvertrag“ ebenso wenig wie ein etwaig entgegenstehender Wille der Vertragsparteien; maßgebend ist allein der Vertragszweck, also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen der Vertragsparteien darüber, wie das Mietobjekt genutzt werden soll und welche Art der Nutzung im Vordergrund steht. Die Zwischenvermietung oder die sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte stellen einen gewerblichen Vertragszweck dar. Zwar kann ein unbefristetes Gewerberaummietverhältnis grundsätzlich in den Fristen des § 580a Abs. 2 BGB ohne Vorliegen eines Kündigungsgrundes gekündigt werden. Die Vertragsparteien können aber das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Gewerberaummietverhältnisses wirksam abbedingen, indem sie den gesamten Vertrag dem Schutz des sozialen Mietrechts unterwerfen. Die Geltung der Mieterschutzvorschriften der §§ 573 ff. BGB für ein Gewerberaummietverhältnis kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten der Parteien mit der Folge vereinbart werden, dass der gesetzliche Kündigungsschutz der §§ 573 ff. BGB für den Vertrag maßgebend sein soll. So liegt der Fall hier: Es haben sich die Vertragsparteien zumindest konkludent auf die Geltung des Wohnraummietrechts und die Abbedingung der sich bei Anwendung des Gewerberaummietrechts ergebenden gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten geeinigt. Das folgt zunächst aus dem Erklärungswortlaut der Mietvertragsurkunde, die mit deutlicher grafischer Hervorhebung als „Wohnraum-Mietvertrag“ überschrieben ist. Die Bezeichnung des Mietverhältnisses in der Überschrift des verwandten Vertragsformulars ist nicht nur für die Frage des vorherrschenden Vertragszweckes bei einem Mischmietverhältnis von

Bedeutung, sondern auch für die Ermittlung des Parteiwillens hinsichtlich der Anwendung der Vorschriften des Wohnraummietrechts auf ein bestehendes Gewerberaummietverhältnis. Eine der Klägerin günstige Auslegung des Erklärungswortlauts wäre vorliegend nur dann in Betracht zu ziehen gewesen, wenn die Vertragsurkunde im Übrigen unmissverständlich die (Fort-)Geltung der gesetzlichen Regelungen des Gewerberaummietrechts angeordnet hätte. Daran fehlt es jedoch. Zwar stellt die vereinbarte Anwendung der Vorschriften des Wohnraummietrechts auf ein Gewerberaummietverhältnis gleichzeitig einen dauerhaften Kündigungsausschluss der gewerberaummietrechtlichen Kündigungsmöglichkeiten dar, der gemäß § 550 Satz 1 BGB formbedürftig ist. Die für nicht formbedürftige Rechtsgeschäfte selbstverständliche Berücksichtigung sämtlicher Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB findet bei formbedürftigen Rechtsgeschäften und damit auch im Anwendungsbereich des § 550 Satz 1 BGB allerdings eine Einschränkung dahingehend, dass der einschlägige rechtsgeschäftliche Wille der Parteien in der Urkunde einen, wenn auch nur unvollkommenen, Ausdruck gefunden haben muss. Die Grenze bei der Berücksichtigung dieser Umstände ist nach der sog. Andeutungstheorie erst dort überschritten, wo der beurkundete Text die Richtung des rechtsgeschäftlichen Willens nicht einmal dem Grunde nach erkennen lässt. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht, da die Richtung des auslegungsbedürftigen Willens in der Vertragsurkunde nicht nur angedeutet ist, sondern sich bereits der Parteiwille unter Zugrundelegung des Erklärungswortlauts und der vertraglichen Regelungssystematik aus der Vertragsurkunde selbst ergibt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG §§ 14 Nr. 3 und Nr. 4, 43 Nr. 1 und Nr. 2

**Klage einer WEG gegen Fremdnutzer**

1. Streitigkeiten mit Nießbrauchern oder sonstigen Fremdnutzern stellen keine WEG-Sachen dar, d. h. sie fallen nicht unter § 43 Nr. 1 und 2 WEG.
2. Die Regelungen des § 14 Nr. 3 u. 4 WEG rechtfertigen kein Vorgehen gegen Fremdnutzer.

BGH, Urteil vom 10.7.2015, V ZR 194/14

**Bedeutung für die Praxis**

Auch wenn die Zuständigkeitsregelung des § 43 WEG in der Praxis sehr weit verstanden wird, muss doch ein Streit der Prozessparteien in einem inneren Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer stehen. Dies wird für das Verhältnis WEG zu Fremdnutzern verneint. Wenn der Streitwert 5.000 € nicht übersteigt, dann ist die Differenzierung ohne Bedeutung für den Kläger, da das Amtsgericht als Prozessgericht nach dem Geschäftsverteilungsplan (der keine WEG-Abteilung vorsehen muss!) die Sache richtig zuzuordnen hat. Das Problem stellt sich dann erst in der Berufung (vgl. § 72 Abs. 2 GVG). Bei höheren Streitwerten muss der Kläger schon in erster Instanz beim Landgericht klagen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 43 Nr. 4, 46; ZPO § 167

**Fristgemäße Beschlussanfechtungsklage**

Bei der Berechnung der noch hinnehmbaren Verzögerung von 14 Tagen ist nicht (mehr) auf die Zeitspanne zwischen der Aufforderung zur Einzahlung der Gerichtskosten und deren Eingang bei der Gerichtskasse, sondern darauf abzustellen, um wie viele Tage sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit des Anfechtungsklägers verzögert hat.

BGH, Urteil vom 10.7.2015, V ZR 2/14

**Bedeutung für die Praxis**

Während das Landgericht noch die fristgerechte Zustellung (vgl. § 167 ZPO) der am letzten Tag der Monatsfrist eingereichten Anfechtungsklage verneint hatte, berechnet der BGH nunmehr die Fristen wesentlich klägerfreundlicher. Im BGH-Fall wurden am 16.6.2011 Beschlüsse gefasst; am 18.7.2011 (Montag) ging die Klage - insoweit nicht etwa verfristet - beim zuständigen Gericht ein. Dem Anwalt der Klägerin ging am 31.8.2011 die an ihn versandte Aufforderung zur Zahlung des Vorschusses zu; der Vorschuss ging am 19.9.2011 bei der Justizkasse ein. Der BGH stellte auf einen Zugang der Vorschussanforderung bei der Klägerin am 5.9.2011 (Montag) ab, womit keine schuldhaftige Verzögerung von mehr als 14 Tagen vorlag. Ergo: Wer drei Monate nach der Versammlung eine Klage als Verwalter erhält, kann nicht sicher mit einer Verfristung rechnen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 22 Abs.1, 23 Abs. 3, 43

**Bauliche Veränderung für Behinderten**

Begehrt ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung (Garage mit überdachtem Hauszugang für den gehbehinderten Sohn), muss er zuerst die Eigentümerversammlung damit befassen (Grundsatz der Vorbefassung). Bei einem Negativbeschluss in der Versammlung muss der Betroffene diesen anfechten; er kann dabei zugleich das Ergebnis einer positiven Beschlussfassung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG herbeiführen. Ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anrufung der Gerichte besteht erst nach Scheitern eines Positivbeschlusses.

LG München I, Urteil vom 20.4.2015, 1 S 12462/14

**Bedeutung für die Praxis**

Der Negativbeschluss hat Beschlussqualität, er muss trotzdem - entgegen der Formulierung des LG München I - nur dann angefochten werden, wenn er Sperrwirkung entfaltet, d. h. eine Dauerregelung enthält. Das ist im Regelfall bei einer bloßen Antragsablehnung zu verneinen (vgl. LG Hamburg ZMR 2015, 50; LG München I ZMR 2014, 748). Soll die behindertengerechte bauliche Maßnahme auf der Sondernutzungsfläche eines anderen Eigentümers begründet werden, muss dieser zustimmen. Die Vorbefassung der Eigentümergemeinschaft ist nur ausnahmsweise entbehrlich, z. B. wenn evident keine nachteilige Wirkung i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG eintreten könnte.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG § 15 Abs. 2

**Anleinplicht für Hunde in WEG-Anlage**

Ob die in einem Mehrheitsbeschluss enthaltene, nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstoßende Erlaubnis, Hunde auch unangeleint auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, ordnungsmäßigem Gebrauch entspricht, kann nicht generell bejaht oder verneint werden, sondern beurteilt sich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles.

BGH, Urteil vom 8.5.2015, V ZR 163/14

**Bedeutung für die Praxis**

Es liegt noch im Verwaltungsermessen der Eigentümergemeinschaft, eine für Hundehalter derart großzügige Regelung zu beschließen. Auch wenn dies nicht sinnvoll sein sollte, darf ein Gericht hier nicht vormundähnlich die Regelung für ungültig erklären. Ggf. müssen die übrigen Eigentümer bei Verstößen der Hundehalter gegen ihre Reinigungspflichten einen abändernden Zweitbeschluss beantragen oder gegen die Störer kraft ihres Individualanspruchs (§ 1004 BGB) vorgehen. Für sog. Kampfhunde sollte jede WEG Maulkorb- und Leinenzwang beschließen. Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen, sollte auf eine landesrechtliche Kampfhundeverordnung und deren Auflistung ausdrücklich Bezug genommen werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

AUKTION ZUGUNSTEN DER DESWOS

# Weihnachtsmann-Porträt versteigert



Quelle: DESWOS

DESWOS-Geschäftsführer Werner Wilkens (li.) überreichte das Bild an Thomas Meißner

Meißner, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark eG, Köln, ersteigerte das Porträt privat für 560 €, insgesamt beträgt die Spende für die DESWOS also 1.120 €.

Bereits nach der Präsentation des Bildes auf der Mitgliederversammlung der DESWOS im November in Berlin hatte Thomas Meißner gesagt: „Den will ich haben!“ Diesen Worten ließ er Taten folgen. Als Meistbietender bekam er das Acrylgemälde auf Leinwand in den Maßen 80x100 cm, das von der Künstlerin Enke Cäcilie Jansson angefertigt wurde, zum 3. Advent überreicht.

Das Bild passe hervorragend in das heimische Wohnzimmer, freute sich Meißner. Mitgeboten habe er in erster Linie, weil von dem Erlös der Auktion Projekt „Georg-Potschka Ausbildungszentrum für junge Mädchen in Afrika“ in Kibamba, Tansania, profitieren werde. In dem Ausbildungszentrum, das am 19. Dezember 2015 offiziell eröffnet wurde, werden Jugendliche z. B. zur Schneiderin, Friseurin, Catering-Fachfrau oder zur Bürofachkraft ausgebildet.

In DW 12/2015 und im Newsletter hatten wir es bereits angekündigt: Die Dr. Klein & Co. AG hat ein Acrylporträt vom Weihnachtsmann zugunsten der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. auf Ebay versteigert und das Höchstgebot verdoppelt. Thomas

z. B. zur Schneiderin, Friseurin, Catering-Fachfrau oder zur Bürofachkraft ausgebildet. Somit leistet das Projekt Hilfe zur Selbsthilfe und unterstützt junge Menschen dabei, einen Grundstein für ein selbstbestimmtes Leben zu legen.

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



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



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



**Helene Debertin (HD)**  
Volontärin  
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 211165-36



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 211165-41



**Lilly Pritulov**  
Grafikdesignerin  
lilly.pritulov@haufe-lexware.com  
Telefon: 0931 2791-619



**Nicole Behrendt**  
Redaktionsassistentin  
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 211165-32

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

### Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,  
Telefax: 040-211165-33, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,  
www.diewohnungswirtschaft.de

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



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

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

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

### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de  
Oliver Celys, 0931-2791-731, oliver.celys@haufe.de

Michaela Freund, 0931-2791-535, michaela.freund@haufe.de  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

### DW-STELLENMARKT

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

### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.  
[www.mediacentr.haufe.de](http://www.mediacentr.haufe.de)

### ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800 7234249,  
Telefax (kostenfrei): 0800 50 50 446, [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 131,80 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,80 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2016).

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

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



# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016

„Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung -  
zukunftsweisende Strategie und Konzepte“



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

**DW | 2016**

Bewerben Sie sich hier unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)





# 3 Zimmer, Küche, Zukunft



**Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.**

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder<sup>1</sup>
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video<sup>2</sup>
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaubereichen und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaubereichen verfügbar<sup>3</sup>
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel<sup>3</sup>
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie<sup>4</sup>

Weitere Informationen  
zu den Produkten und ihrer  
Verfügbarkeit erhalten  
Sie unter  
[www.kabeldeutschland.de/  
wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen)

<sup>1</sup> Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

<sup>2</sup> Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaubereiche von Vodafone verfügbar. Prüfung auf [www.selectvideo.de](http://www.selectvideo.de). Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

<sup>3</sup> Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaubereichen von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaubereich in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z. B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

<sup>4</sup> Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaubereichen von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: November 2015

