

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

73. Jahrgang

01 / 2020

Leerstand:  
Perspektiven  
für den ländli-  
chen Raum

Seite 17

## Thema des Monats

**36**

Sicherheit im Gebäude:  
Brandschutz

**08**

Konzepte der  
Regionaleentwicklung

**49**

Prüfungsserie: Digital –  
alles andere als egal

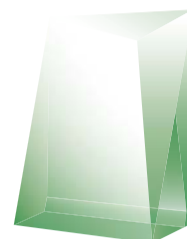


# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020

Bezahlbares Bauen und Wohnen



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



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

**DW|2020**

EDITORIAL

# Die Konstante ist die Veränderung

Willkommen zum Start in ein neues Jahrzehnt: Was die 20er Jahre wohl bringen werden? Für Deutschland, Europa und die Welt. Der Start sieht auf jeden Fall unruhig aus: Der Brexit wird durchgezogen – die Briten haben so gewählt. Wie werden die Folgen aussehen? Nehmen Populisten wirklich überhand? Wie wird die Digitalisierung unsere Gesellschaft verändern? Veränderungen wird es auf jeden Fall geben – so viel steht fest.

Die Wirtschaft in Deutschland ächzt nicht nur unter der Unberechenbarkeit von Staatslenkern, sondern auch unter politischen Bündnissen, die nicht den Bürgern dienen, sondern der eigenen machtpolitischen Besitzstandswahrung im Vier-Jahres-Wahlturnus – siehe Berlin.

Doch Veränderungen prägen uns auch, sie lassen uns wachsen und ebnen Wege für neue Entwicklungen sowie neue Perspektiven. Daher habe ich mich entschieden, nach knapp 30 Jahren in unterschiedlichen Fachredaktionen meinem Leben Raum für neue Entwicklungen zu geben. Unter dem Motto: „Wer immer nur das tut, was er schon kann, bleibt immer nur das, was er schon ist“ (Henry Ford) schaue ich mal, was mir noch für die Wohnungswirtschaft einfällt.

Denn die Unternehmer und Vorstände dieser Branche haben mich häufig sehr beeindruckt. Mit ihrer hohen fachlichen Kompetenz und ihrem sozialen Engagement sind sie mir sehr ans Herz gewachsen. Mit tiefem Dank an meine Wegbegleiter und das DW-Team für die gemeinsame Arbeit der letzten Jahre verabschiede ich mich in dieser Funktion als Chefredakteurin.

Ihre

*Ulrike Trampe*



**Ulrike Trampe**  
Chefredakteurin

»Frohe  
Weihnachten  
und ein  
erfolgreiches  
neues Jahr 2020  
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**

wow@iwb-ingenieure.de  
www.iwb-ingenieure.de

Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

08



36



Nachverdichtung und Brandschutz: Die frühzeitige Abklärung der Rettungswege ermöglicht die wirtschaftliche Umsetzung notwendiger Baumaßnahmen

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Gestaltung von Heimat – ein Kernthema**  
Konzepte der Regionalentwicklung
- 10 **Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat**  
Regionalen Ausgleich stärken
- 14 **Interkommunaler Ausgleich durch Zusammenarbeit**  
Gründung der Diwog

- 17 **Leerstand im ländlichen Raum**  
Unterstützung für kleinere Wohnungsunternehmen
- 20 **Stadt, Land – und wie geht's weiter?**  
Regionaler Ausgleich
- 24 **Ein wichtiges Element des Wohnungsmarktes**  
„Kleine“ Großsiedlungen im ländlichen Raum der neuen Länder

## BAUEN UND TECHNIK

- 28 **Meldungen**
- 32 **Sicherheit in der Wohnungswirtschaft**  
5. WERKSTATT
- 36 **Hürden im innerstädtischen Wohnungsbau**  
Brandschutz in der Nachverdichtung
- 40 **Vom sozialen Brennpunkt zum Vorzeigeprojekt**  
Wohnen im Denkmal
- 43 **Produkte**



## THEMA DES MONATS

### Konzepte der Regionalentwicklung

93 % der Fläche in Deutschland gehören zum ländlichen Raum. Dort wohnen zwar „nur“ 60 % der Bevölkerung – somit aber der Großteil der Deutschen. Aus diesem Grund ist es für die Wohnungswirtschaft umso wichtiger, sich in diesen Regionen zu engagieren und sich der Herausforderungen zu stellen, die Lebensqualität dort zu stärken.



*...einfach gute Bäder!*

## MARKT UND MANAGEMENT

- 44 **Meldungen**
- 49 **Digital – alles andere als egal**  
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 52 **„Mich hat überrascht, wie kollegial und wertschätzend der Umgang der Mitgliedsunternehmen ist“**  
Interview mit Dr. Susanne Schmitt
- 54 **„Buchungsroboter“:  
Entlastung über Nacht**  
Digitales Forderungsmanagement
- 56 **Stellenmarkt**

## URTEILE

- 61 **Mietrecht**
- 62 **WEG-Recht**
- 64 **Letzte Seite, Impressum**

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

**Weitere Informationen:**  
[www.blome.org](http://www.blome.org)



„Bevor ich bei Blome anfang, war ich als Großprojekt-Leiter in der Wohnungs-sanierung tätig. Ich hätte mir viel Stress erspart, wenn ich Blome damals schon gekannt hätte! Das ganze System hat mich total beeindruckt: das sorgfältige Abklären aller Fragen im Vorfeld, das definierte Verlegen der Rohre unter der Decke, dass ein Mann in sieben Tagen ein ganzes Bad baut, die freundlichen Monteure – genau so muß man heute Bäder bauen!“

Sascha Piotrowski, Projektleiter Nord  
mit Schwerpunkt Hamburg und Kiel

# 54



Die LEG Immobilien AG hat einen „Buchungs-roboter“ entwickelt, der Mietzahlungseingänge kontrolliert und offene Forderungen managt

# Stadt und Quartier



## Quartier für die Zukunft

Die DWG eG entwickelt derzeit gemeinsam mit der evangelischen Lutherkirchengemeinde auf dem Areal an der Bruderkirche in der Johannes-Weyer-Straße in Düsseldorf-Bilk ein neues Quartier zum Leben, Wohnen und für christliche Begegnungen. Auf dem rund 6.000 m<sup>2</sup> großen Gelände entstehen etwa 61 Wohnungen für Genossenschaftsmitglieder sowie zehn behindertengerechte Wohnungen für erwachsene Menschen mit Behinderung. Die Betreuung übernimmt die Stiftung Hephata aus Mönchengladbach. 30% der Wohnungen werden öffentlich gefördert. Das Grundstück hat die DWG als Erbbaurecht übernommen.

Daneben wird die Diakonie eine Kita für drei Gruppen betreiben. Die evangelische Lutherkirchengemeinde bietet den Menschen aus dem Quartier und der Umgebung gemeinsame Aktivitäten an, für die ein Gemeinwesenraum geplant ist.



## Vitalquartier wächst

Das „Vitalquartier an der Seelhorst“ in Hannover-Mittelfeld bietet ab Anfang 2021 380 Wohneinheiten für generationenübergreifendes Wohnen. 60 davon errichtet die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG. Schulen, Kitas, Pflege- und Dienstleistungsangebote, Freizeitangebote, ein Selbstversorgermarkt und eine Bushaltestelle runden das Quartier ab.

## „(K)Calau regional – Kerngesunde Kleinstadt mit Witz“

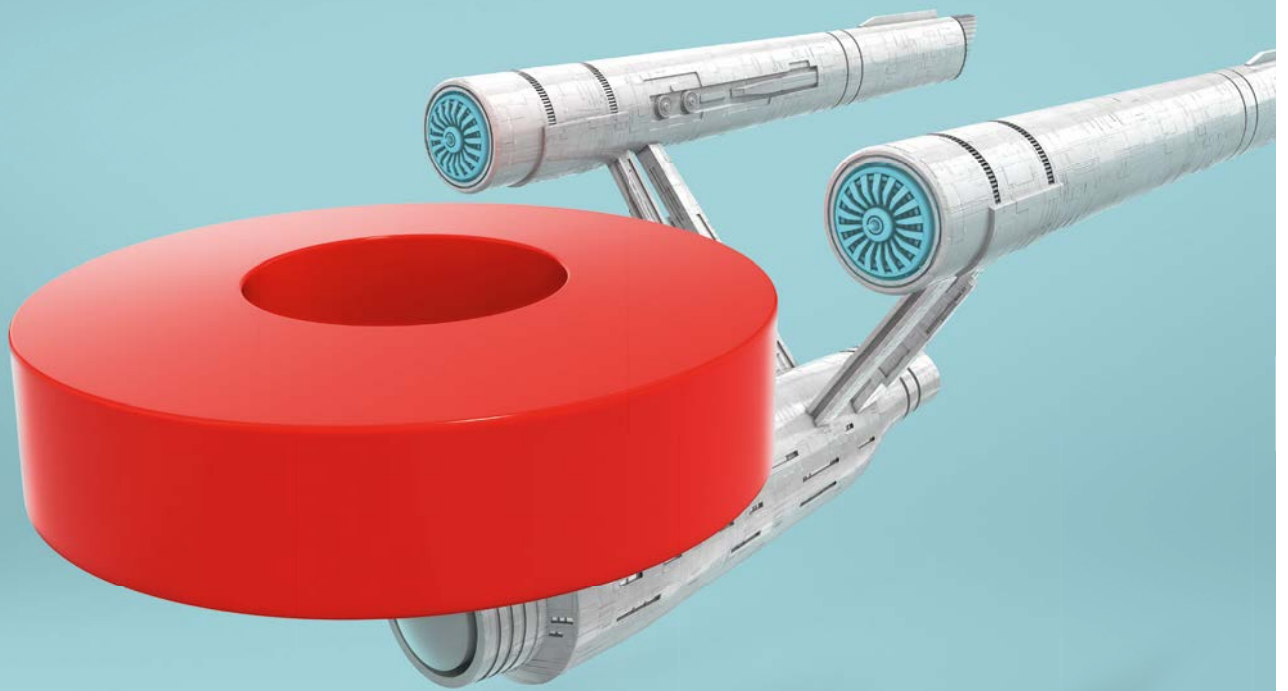
Mit dieser Kampagne hat die WBC Calau GmbH gemeinsam mit der IG „In Calau clever kaufen“, der AG Tourismus und der Immobilien-Service-Gesellschaft Niederlausitz den 1. Platz beim Innenstadt-Wettbewerb „IHK CityOffensive“ für Südbrandenburg in der Kategorie „Projekte, Kampagnen, öffentlicher Raum“ abgeräumt. Mit dem Preisgeld in Höhe von 7.500 € sollen Ideen umgesetzt werden, die bisher auf Eis lagen.

# 24.000 m<sup>2</sup>

umfasst das Wohnquartier mit generationenübergreifenden Wohnraumkonzepten zu bezahlbaren Preisen der Neusser Bauverein AG an der Hülchrather Straße in Neuss-Weckhoven. 16 Mehrfamilienhäuser mit 198 Wohnungen, inklusive 24 Gruppenwohnungen für Menschen mit Behinderung, sowie 22 Einfamilienhäuser prägen mit ihrem grünen Innenhof den Charakter des Quartiers. Dafür hat der Neusser Bauverein den Sonderpreis beim FIABCI Prix d'Excellence Germany gewonnen.



# Starten Sie mit uns schon heute in die Wohnungswirtschaft von morgen.



Die Welt der Wohnungswirtschaft verändert sich. Mit unserer Leidenschaft für Innovation und der Erfahrung aus über 65 Jahren begleiten wir Sie dabei, diesen Wandel erfolgreich zu gestalten. Die Zukunft war noch nie so nah.

Heben Sie mit uns ab: [drklein-wowi.de](https://drklein-wowi.de)

**DR.KLEIN**

Einfach Wowi. Einfach Wow!

## Grüne Oase im Frankfurter Großstadtdschungel

Wer in Frankfurt am Main Erholung zwischen den grauen Wolkenkratzern sucht, sollte bald nach Bockenheim gehen – dort entsteht auf einer Fläche von rund 28.000 m<sup>2</sup> ein neuer Park mit Stadtplatz im Zentrum des neuen Schönhof-Viertels, das die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (UGNHWS) gemeinsam mit Instone Real Estate südlich der Rödelheimer Landstraße entwickelt. In dem neuen Quartier sollen nach einem Entwurf des Büros Bierbaum Aichele Landschaftsarchitekten mehr als 2.000 Wohnungen, eine Schule, mehrere Kitas sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie entstehen. „Es geht uns nicht nur darum, Wohnungen zu bauen, sondern auch grüne Lebensräume, in denen Menschen sich wohlfühlen. Die ‚Grüne Mitte‘ ist das Tüpfelchen auf dem i in der Entwicklung des Schönhof-Viertels. In Verbindung mit dem hohen energetischen Standard der Wohnungen und der guten ÖPNV-Anbindung ist es ein hervorragendes Beispiel für sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung“, fasst Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der UGNHWS, zusammen. Der neue Park als Mitte des neuen Viertels soll den künftigen Bewohnern Spiel- und Sportflächen sowie ruhige Räume und Treffpunkte bieten. Die Kinder, die die nahegelegene Schule besuchen, können den Park als Schulhof nutzen.



Blick von oben: Die „Grüne Mitte“ soll das Herzstück des künftigen Schönhof-Viertels werden



Das neue GWG-Quartier in Bad Berg besteht aus 12 Stadthäusern mit insgesamt 95 Wohneinheiten

# 2 Jahre

hat es gedauert, jetzt ist das neue Wohnquartier „Am Schwanenplatz“ in Stuttgart-Berg fertig. Die GWG hat auf dem rund 7.800 m<sup>2</sup> großen Areal 12 Stadthäuser mit insgesamt 95 Wohneinheiten, zwei Gewerbeflächen und einer Kita eingeweiht. Insgesamt investierte die Wohnungsgesellschaft rund 35 Mio. € in das Projekt.

Um vor allem bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart anbieten zu können, hat die GWG die Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells übertroffen: Statt der vorgegebenen 20 % sind im neuen Quartier mehr als 30 % der Wohnungen öffentlich gefördert. Die Kaltmiete liegt hier bei 8 €/m<sup>2</sup>. „Der GWG ist es wichtig, ein Zuhause für Menschen in allen Lebenslagen und Generationen zu bieten, deshalb handelt es sich bei aktuell etwa einem Viertel unseres Wohnungsbestands in Stuttgart und der Region um geförderte Mietwohnungen“, erklärt der GWG-Vorstandsvorsitzende Andreas Engelhardt. Außerdem entsprechen die neuen Gebäude dem KfW-Standard 70.

Eine Kita mit Platz für bis zu 30 Kinder konnte bereits im Sommer 2019 ihren Betrieb aufnehmen.



# NaWoh-Siegel für Gewoba und Howoge

Das neue Wohnquartier „Lindenhof“ der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin und der Wohnungsneubau „Cambrai Dreieck“ der Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen haben jeweils ein NaWoh-Qualitätssiegel für ihre Nachhaltigkeit erhalten. Die Unternehmen wurden auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ des GdW in Berlin ausgezeichnet. Die Howoge hat auf dem Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses in Berlin-Lichtenberg ein Wohnquartier mit sieben Wohnhäusern in drei Themenhöfen gebaut. Insgesamt handelt es sich um 585 Mietwohnungen. Innovative Wohnformen und Wohngemeinschaften werden ebenso angeboten wie seniorengerechtes Wohnen und eine Kita. Für das Projekt wurden umweltfreundliche und emissionsarme Bauprodukte verwendet, alle Wohnungen barrierefrei erschlossen und Grünanlagen in den Hofbereichen angelegt. In Bremen-Huckelriede hat die Gewoba AG mit dem „Cambrai Dreieck“ ein Gebäude mit drei und fünf Geschossen gebaut. Entstanden sind 47 barrierefreie Wohnungen mit Balkonen oder Dachterrassen sowie ein Pflegebereich mit vier Wohneinheiten und eine Kita.

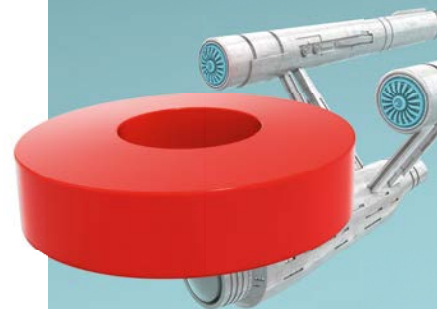
Im Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) haben sich wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Bundesverbände zusammengeschlossen. Mit dem NaWoh-Qualitätssiegel sollen Neubauten von Mehrfamilienhäusern zertifiziert werden, die speziell wohnungswirtschaftliche Belange berücksichtigen. Mit den 2019 verliehenen Auszeichnungen wurden bislang insgesamt 34 Qualitätssiegel vergeben.



Ausgezeichnet für seine Nachhaltigkeit: Das Gewoba-Wohnprojekt „Cambrai Dreieck“ mit KfW-Effizienzhausstandard 55 in Bremen-Huckelriede

„Die ausgezeichneten Wohnungsneubauten zeigen anschaulich, wie sich qualitätvolles, ressourcenschonendes und bezahlbares Bauen verbinden lässt“

Ingeborg Esser,  
Hauptgeschäftsführerin  
des GdW und Vorsitzende  
des Vereins NaWoh



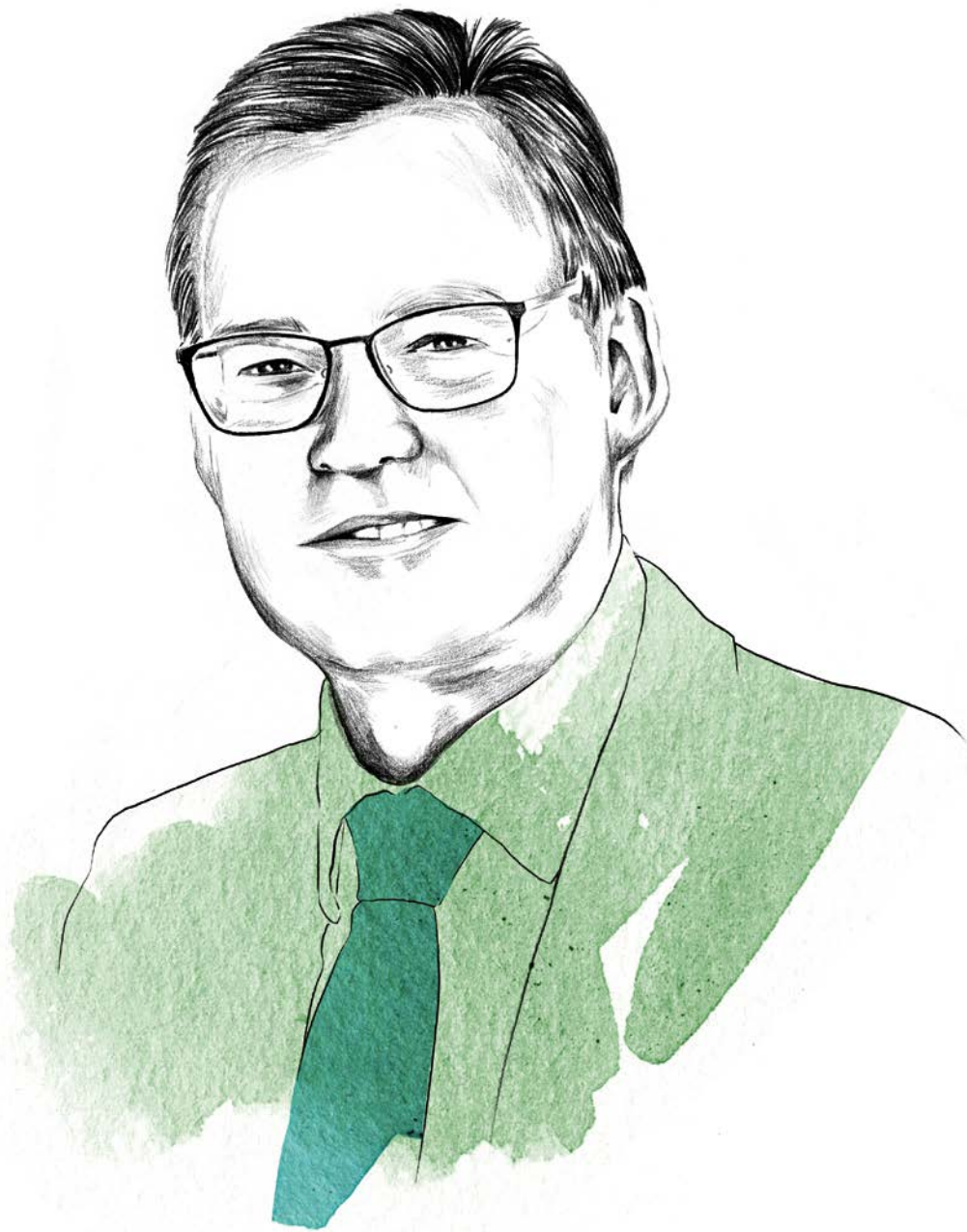
## Full Speed in die Zukunft

Ob Digitalisierung, Finanzierung, Versicherung oder Investment – wir bieten Ihnen smarte Lösungen für die Wohnungswirtschaft und begleiten Sie auf Ihrem Weg in die Zukunft: individuell, anbieterunabhängig und an Ihren Unternehmensprozessen ausgerichtet.

Erfahren Sie mehr unter [drklein-wowi.de](http://drklein-wowi.de)

**DR. KLEIN**

Einfach Wowi. Einfach Wow!



KONZEPTE DER REGIONALENTWICKLUNG

# Gestaltung von Heimat – ein Kernthema

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist Vorreiter beim Thema Heimat. Er beschäftigt sich spätestens seit 2016 intensiv mit Deutschlands Regionen jenseits der Metropolen und der Gestaltung von Heimat.

**E**in im Rahmen eines 2016 durchgeführten Fachforums vorgestellte Positionspapier hatte damals schon den Begriff Heimat als zentrales Thema aufgegriffen und war ein erstes Ergebnis des damals gegründeten GdW-Adhoc-Arbeitskreises „Demografie und Migration“. Der Arbeitskreis wurde unlängst zum Fachausschuss „Wohnen jenseits der Metropolen“ ausgeweitet. Doch das ist bei Weitem nicht alles: Der GdW hat zu diesem Thema ein Booklet veröffentlicht, das sich speziell mit dem Wohnen jenseits der Großstädte beschäftigt und das Thema mit den wohnungspolitischen Sprechern der Bundestagsfraktionen erörtert. In Kooperation mit den Regionalverbänden wurden außerdem „WohWi-Talk“-Runden veranstaltet, um das Thema „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ noch höher auf die politische Agenda zu setzen. Um sich ein besseres Bild über die konkrete Lage in den Regionen machen zu können, hat die Wohnungswirtschaft im Rahmen einer umfassenden Befragung Wohnungsunternehmen sowohl auf dem Land als auch in Städten zu spezifischen Defiziten und bereits eingeführten Maßnahmen befragt. Parallel hat die Bundesregierung eine Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ eingesetzt. Diese hat zwischenzeitlich einen Bericht mit einer Vielzahl von Vorschlägen vorgelegt. Der GdW hat sich mit verschiedenen Stellungnahmen dort eingebracht – mit ersten Ergebnissen aus einem regionalen Gemeinschaftsprojekt.

**Axel Gedaschko**  
Präsident des GdW  
BERLIN

### Weshalb sind die Regionen so wichtig?

60 % der Bevölkerung leben in Deutschland im ländlichen Raum, der 93 % von Deutschlands Fläche ausmacht. Darüber hinaus haben rund 67 % der vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen ihren Unternehmenssitz außerhalb von Großstädten. Somit sind sie wichtige Partner in den Regionen – also dort, wo der Großteil der Deutschen lebt. Daher ist es für die Wohnungswirtschaft so wichtig, sich in diesen Regionen zu engagieren und sich der Frage zu stellen, wie die Lebensqualität dort gestärkt werden kann.

Ergebnisse einer Umfrage der Bundesstiftung Baukultur haben gezeigt: 33 % der Deutschen leben lieber in einer Mittel- oder Kleinstadt, 45 % bevorzugen eine Landgemeinde und nur 21 % möchten in einer Großstadt leben. Dies zeigt, dass die Deutschen das Leben außerhalb der Großstädte zu schätzen wissen. Im Kontrast dazu wünschen sich 40 % der Menschen zwischen 18 und 29 Jahren eine Großstadt als Wohnort. Die Zuwanderung dieser jungen Menschen aus ländlichen Regionen und aus dem Ausland in die Ballungszentren führte dazu, dass die Bevölkerungszahlen dort deutlich gestiegen sind. Die schnell wachsende Bevölkerung stellt Großstädte aber auch Landregionen vor neue Herausforderungen. Der Rückgang der Bevölkerungszahlen auf dem

Land führt zu Leerstand und verlangt nach Rückbau von Infrastruktur, die sonst nur mühselig aufrechterhalten werden könnte. Zur selben Zeit überfordern die steigenden Bevölkerungszahlen die Infrastruktur in den Städten und der Wohnraum wird dort knapper und teurer.

Dies wirft die Frage auf, wie die ländlichen Regionen so gestärkt werden können, dass die Abwanderung in Großstädte verhindert wird oder die ländlichen Räume die Ballungszentren sogar entlasten können. Um diese Herausforderung anzugehen, hat der GdW mit vier Regionalverbänden ein Gemeinschaftsprojekt unter dem Titel „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ ins Leben gerufen (siehe nachfolgenden Artikel). In sechs Regionen in drei Bundesländern wurden bislang rund 30 Workshops mit mehr als 300 Beteiligten, darunter 125 Wohnungsunternehmen, durchgeführt, um in den Regionen konkrete Chancen und Hemmnisse herauszuarbeiten und eine Blaupause für weitere Regionen zu erarbeiten. Wissenschaftlich begleitet wird das Projekt von der Quaestio Forschung + Beratung GmbH, finanziell und inhaltlich unterstützt von der DKB, DZ Hyp, Kreissparkasse Köln sowie der NRW.Bank.

Sechs Pilotprojekte wurden Anfang 2019 ins Leben gerufen, die mit ganz unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten als Blaupause dienen können. Die Grundsatzfrage für alle Projekte lautet dabei: Wie kann die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit regionalen Partnern die Lebensverhältnisse vor Ort verbessern? Es ist wichtig zu betonen, dass dieses Engagement und die Kompetenzen der Wohnungsunternehmen weit über das Wohnen selbst

### Anfang 2019 wurden sechs Pilotprojekte ins Leben gerufen.

hinausgehen, weshalb die Unternehmen mit Fug und Recht behaupten können, dass sie Heimat gestalten. Dennoch wird dieses Engagement viel zu selten von Politik und Öffentlichkeit wahrgenommen. Gemeinsam mit allen relevanten Akteuren werden im Anschluss an die Projekte Handlungsempfehlungen mit eigenen Abschlussberichten erarbeitet. Erste Ergebnisse wurden in Werkstattgesprächen im Mai und Oktober 2019 präsentiert. Im Rahmen des Tags der Wohnungswirtschaft wurde am 14. November 2019 der Fortschritt der einzelnen Projekte einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

Eines ist ganz klar: Es gibt nicht die eine Lösung, um diese Herausforderungen anzugehen und den regionalen Ausgleich zu stärken. Vielmehr hat jede Region mit spezifischen Problemen zu kämpfen, weshalb auch regional individuelle Ideen und Lösungsansätze notwendig sind. Denn Deutschland zeichnet sich vor allem durch seine Polyzentralität aus. Um in den Regionen voranzukommen, braucht es Mut, bisherige Pfade zu verlassen und neue Partnerschaften zu entwickeln. Wohnungswirtschaft kann Vieles leisten, aber nur in guter Partnerschaft vor Ort. —

## REGIONALEN AUSGLEICH STÄRKEN

# Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat

Wie kann das „Wohnen im Umland“ die in boomenden Städten zunehmend erschwerte Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten unterstützen? Wie kann dabei der regionale Ausgleich gestärkt und wie können gleichwertige Lebensverhältnisse geschaffen werden? Ein Projekt von GdW, VdW Rheinland Westfalen, VdW Sachsen-Anhalt und vtw untersucht Chancen und Handlungserfordernisse.

In den Großstädten Deutschlands ist das Angebot an bezahlbaren Wohnungen knapp. Dies wird in der öffentlichen Diskussion intensiv und kontrovers diskutiert. Immer häufiger rücken daher Instrumente in den politischen Fokus, die in ihrer Wirkung umstritten sind. Der am

18. Juni 2019 beschlossene Mietendeckel in Berlin steht beispielhaft dafür. Anstatt mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, engt dieser vor allem die Handlungsfähigkeit jener Akteure am Markt ein, die schon heute bezahlbare Wohnungen anbieten und sich gleichzeitig für klima- und demografiegerechte Maßnahmen bei der Bestandsentwicklung einsetzen. Dringend gesucht werden daher Lösungen, die wirksam sind und darüber hinaus die Möglichkeit bieten, auch die Themen einer qualitativen Wohnraumversorgung mitzudenken. In diesem Kontext fällt der Blick auch auf jene Regionen Deutschlands, in denen das Wohnen noch immer bezahlbar ist. Offen ist hier die Frage, wie es gelingen kann, dass das Wohnen jenseits der Metropolen zu einer tatsächlichen Alternative wird und die Großstädte dadurch Entlastung erfahren. Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse wird damit zur zentralen Aufgabe der Stadt- und Regionalentwicklung und erfordert den Schulterchluss einer Vielzahl von Akteuren.

## Das Projekt

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland ergreift hier die Initiative und widmet sich mit dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken: Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ diesem Thema. Mit ihren Partnern hat sie einen Dialogprozess ins Leben gerufen, um gemeinsam an umsetzungsorientierten Lösungen zu arbeiten. Dies geschieht im engen Austausch mit der Bundeskommission „Gleichwertige Le-



**Dr. Svenja Haferkamp**

Referentin  
Städtebau, Stadt- &  
Quartiersentwicklung,  
Genossenschaftswesen  
VdW Rheinland  
Westfalen  
DÜSSELDORF

bensverhältnisse“, die unter Vorsitz Horst Seehofers, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, ins Leben gerufen wurde und im Juli 2019 erste Ergebnisse veröffentlichte (BMI 2019). Im Folgenden werden Resultate und Folgerungen aus dem Projekt vorgestellt.

Das Projekt wurde vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gemeinsam mit seinen Regionalverbänden, dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., und dem Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. gestartet. In insgesamt sechs verschiedenen Fallstudien werden in diesem Zusammenhang in regionalen Dialogprozessen die Fragen nach den Möglichkeiten des regionalen Ausgleichs und den Chancen und Hemmnissen gestellt.

In Thüringen geschieht dies anhand der Fallstudie Jena/Saale-Holzland-Kreis, wo für den – auch für Thüringer Verhältnisse – angespannten Wohnungsmarkt in Jena die Möglichkeiten des regionalen Wachstums und der regionalen Kooperation eruiert werden. In Sachsen-Anhalt dagegen stehen am Beispiel Merseburgs Fragen des Wohnungsrückbaus und der ökonomischen Strukturschwäche im Raum – und die Frage nach Perspektiven schaffenden Lösungen sowie Unterstützungsprogrammen. In Nordrhein-Westfalen werden gleich vier Fallstudien bearbeitet. Während in Duisburg-Wedau und im Kölner Umland ebenfalls die Fragen nach den regionalen Ausgleichspotenzialen für die angespannten Wohnungsmärkte in Düsseldorf und Köln gestellt werden, rücken in Südwestfalen und Ostwestfalen-Lippe andere Facetten des Themas in den Fokus.

## Integrierte Ansätze regionaler Entwicklung sind gefragt

Die Möglichkeiten zur Sicherung einer medizinischen Infrastruktur, die auch das Leben im hohen Alter in

eher peripheren Räumen gewährleisten soll, werden im engen Dialog der Wohnungsunternehmen und medizinischen Institutionen in Südwestfalen diskutiert. Dabei richtet sich der Blick unweigerlich auch auf das Thema der Mobilität in der Region Südwestfalen. In Ostwestfalen-Lippe stehen mit Lemgo und Espelkamp gleich zwei Beispiele im Fokus, die sich zum einen mit den Entlastungsmöglichkeiten für die Wohnungsmärkte in Bielefeld und Paderborn, gleichzeitig aber auch mit den Möglichkeiten zur Fachkräftegewinnung in der insgesamt ökonomisch-strukturstarke Region beschäftigen. Welche Chancen und Handlungsoptionen Wohnungsunternehmen bei der Bearbeitung dieser Querschnittsthemen in einem integrierten Ansatz der Regionalentwicklung haben, wird hier diskutiert.

**GdW-Befragung: Einblick über Lebensqualität jenseits der Metropolen**

Den Fallstudien wurde durch den GdW eine quantitative Befragung vorangestellt, um erste vertiefte Kenntnisse über den Status quo des derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Engagements von Wohnungsunternehmen für die regionale Entwicklung jenseits der Metropolen zu gewinnen. Die bundesweite Befragung der 1.900 Wohnungsunternehmen außerhalb der Metropolen hat ergeben, dass 63 % dieser Unternehmen in einer Region mit schrumpfender oder stagnierender Bevölkerungszahl liegen – Wachstum ist demnach für die Wohnungswirtschaft außerhalb der Großstädte nicht das dominierende Thema. Diese Unternehmen agieren vielmehr in einem Umfeld mit besonderen Herausforderungen: Während also auf der einen Seite die Schwarmstädte an Bevölkerung gewinnen, verlieren auf der anderen Seite Regionen an Einwohnern – wenngleich sich die derzeitige wohnungspolitische Diskussion nahezu ausschließlich auf die Wachstumszentren fokussiert.



In Workshops mit Vertretern aus Wohnungswirtschaft und Politik wurden Zukunftsthemen und Entwicklungsperspektiven diskutiert

Die Einschätzung der Unternehmen zur Lebensqualität jenseits der Metropolen zeigt, dass künftig mehr Anstrengungen für die Regionen notwendig sind. Vor allem die großen Zukunftsthemen der Digitalisierung sowie das Thema der Mobilität sind wichtige Querschnittsthemen, die auch aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive für die regionale Entwicklung entscheidend sein werden. Ferner sind 81 % der Unternehmen der Ansicht, das preisgünstige Mietniveau in der Region sei ein wichtiger Standortvorteil. Immerhin 46 % sehen eine Chance darin, die Ballungszentren zu entlasten. In Konsequenz ist die Stärkung des regionalen Ausgleichs, auch zur >

**Stadt und Land neu denken – erste Ergebnisse aus dem Projekt im Überblick**



Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, eine wichtige Zukunftsaufgabe.

### **Wohnungswirtschaftliche Belange in regionale Entwicklung einbeziehen**

Erste Ergebnisse aus den Dialogprozessen in den Fallstudien zeigen aber, dass Stadt und Land künftig verstärkt zusammenarbeiten müssen, beispielsweise in Planungsverbänden oder regionalen Entwicklungsgesellschaften, um die Entlastungspotenziale des Umlandes zu heben. In Jena und dem Saale-Holzland-Kreis wird daher, ausgehend von den Impulsen aus dem Projekt heraus, derzeit geprüft, welche Organisationsform für eine solche regionale Kooperation geeignet ist und welcher Grad der Formalisierung sich zur Initiierung eines solchen regionalen Verbundes anbietet.

Gleichzeitig zeigt der Diskurs in anderen Regionen, so in Köln und dem Kölner Umland, dass es verstärkt darum gehen wird, wohnungswirtschaftliche Belange in die Diskussion zur Regionalentwicklung einzubeziehen und zu berücksichtigen. Wohnungswirtschaft ist in dem Zusammenhang ein zentraler Partner in der Region, auch wenn es darum geht, Flächennutzungen und -bedarfe auszuweisen und integrierte Planungsansätze zu realisieren.

### **Quartiere für die Zukunft bauen: nicht nur Quantität, auch Qualität**

Dies wird auch anhand der Fallstudie Duisburg-Wedau deutlich. In Duisburg-Wedau entstehen künftig 3.000 neue Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur Stadt Düsseldorf. Dies ist auch für die Stadt Duisburg ein erhebliches Entwicklungspotenzial, allerdings gilt es, die verkehrliche Anbindung nach Düsseldorf zu ermöglichen, um hier als leistungsfähiger Entlastungsstandort fungieren zu können. Der anhaltende Strukturwandel stellt die Stadt Duisburg noch immer vor Herausforderungen. Mit der Entwicklung neuer, innovativer und zukunftsfähiger Stadtquartiere besteht daher in Duisburg die Möglichkeit, neue Qualitäten in der Stadtentwicklung zu schaffen.

### **Schrumpfung und Strukturschwäche sind weiterhin Thema**

Wenngleich der Fokus derzeit auf den Wachstumsmärkten und Schwarmstädten liegt, beschäftigt sich das Projekt auch mit jenen Regionen, die derzeit und perspektivisch schrumpfen werden und zudem von Strukturschwäche geprägt sind. Beispielhaft steht dafür das Bundesland Sachsen-Anhalt. Mehr als 89.000 Wohnungen wurden seit 2000 in Sachsen-Anhalt zurückgebaut, 32.000 Wohnungen stehen derzeit leer. Es ist daher nötig, gerade un-

**Es gilt, Stadt  
und Land  
gemeinsam zu  
denken und  
für den  
regionalen  
Ausgleich  
(neue)  
Lösungswege  
zu erarbeiten.**

ter diesen strukturellen Vorzeichen auch über den Wohnungsrückbau und die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse nachzudenken. Die Städtebauförderung ist hier ein wichtiges und unabkömmliches Instrumentarium. Im Projekt werden daher Impulse erarbeitet, die die bestehenden Instrumente und Förderprogramme weiterqualifizieren sollen, die auch für die Wohnungswirtschaft von zentraler Bedeutung sind. Die örtliche Wohnungswirtschaft hat hier viel Positives erreicht. Diese Errungenschaften gilt es zu erhalten.

### **Wirtschaftliche Attraktivität und Lebenswertigkeit in Einklang bringen**

Wie eingangs angedeutet, stehen bei der Fallstudie Südwestfalen, an der die Arbeitsgemeinschaft „Die Wohnungswirtschaft in Südwestfalen“ im Wesentlichen beteiligt ist, die Herausforderungen einer eher ländlich geprägten Region im Fokus des Erkenntnisinteresses. Dass in Südwestfalen 153 Weltmarktführer beheimatet sind, wird selten öffentlichen thematisiert. Dies wirft daher die Frage auf, wie es gelingen kann, die wirtschaftliche Attraktivität der Region und die Attraktivität als Wohnstandort künftig stärker in Einklang zu bringen. Gerade mit Blick auf schrumpfende Einwohnerzahlen, ist dies eine



Die Zwischenergebnisse des Projekts wurden am 8. Mai 2019 mit Abgeordneten des Deutschen Bundestages in Berlin diskutiert

wichtige Aufgabe – auch für die Wohnungswirtschaft – und erfordert die Auseinandersetzung mit integrierten und ganzheitlichen Lösungen der regionalen Entwicklung. Im Projektzusammenhang wird daher geprüft, welche Möglichkeiten es gibt, die Themen Wohnen, Gesundheit und Mobilität künftig intensiver zusammenzudenken und hierfür die nötigen Allianzen zu schmieden.

### **Start-ups fördern und Rahmenbedingungen für junge Gründerszene schaffen**

Auch für die Anwerbung von qualifizierten Fachkräften ist dies von großer Bedeutung, wie anhand des Beispiels der Aufbaugemeinschaft Espelkamp für die Region Ostwestfalen-Lippe verdeutlicht wird.

Das kirchliche Wohnungsunternehmen beschäftigt sich aktuell intensiv mit der Frage, wie es gelingen kann, junge Fachkräfte sowie Start-up-Firmen – insbesondere aus der IT-Branche – für die Region zu gewinnen. In Espelkamp sucht man daher den Dialog mit den örtlich ansässigen Unternehmen, um hier gemeinsam Lösungen und neue, innovative Wohn- und Arbeitsformen zu entwickeln. Ebenso wird in Lemgo mit der Wohnbau Lemgo eG die Frage nach den Handlungsfeldern einer möglichen regionalen Wohnungspolitik gestellt. Damit sind aus der Arbeitsgemeinschaft „Die Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe“ gleich zwei Unternehmen an dem bundesweiten Kooperationsprojekt beteiligt.

### **Wille, Kooperation und Mut sind gefragt**

Die Zwischenergebnisse aller Teilprojekte zeigen bislang, dass zur Stärkung des regionalen Ausgleichs nicht nur der Schulterschluss einer Vielzahl von Akteuren gefordert ist. Es wird vielmehr deutlich, dass dafür auch politischer Wille und Rückhalt gefragt sind, um – auch unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft – neue Kooperationen einzugehen und Allianzen zu schmieden. Eine besondere Herausforderung stellt in dem Zusammenhang insbesondere die Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen in der Bundesrepublik dar, die ein umfassendes und flexibles Maßnahmenpaket erfordert, das diesen unterschiedlichen Rahmenbedingungen gleichermaßen Rechnung trägt.

### **Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen erfordert flexibles Maßnahmenpaket**

Ebenso wichtig ist es, in diesem Zusammenhang nicht die Dichotomie zwischen Stadt und Land herauszustellen, sondern vielmehr an gemeinsamen Lösungen zu arbeiten, die Stadt und Land gemeinsam denken und somit dazu beitragen, für den regionalen Ausgleich (neue) Lösungswege zu erarbeiten. Die Wohnungswirtschaft hat mit dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken: Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ den gemeinsamen Diskurs eröffnet und will mit dem Kooperationsprojekt die Chancen, aber auch die Hemmnisse des regionalen Ausgleichs näher beleuchten, um konkrete Maßnahmen zu erarbeiten.

Quellen: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, BMI (Hg.) (2019): Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall. Berlin  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hg.) (2018): Wohnen jenseits der Metropolen. Berlin

# DAS NETZWERK FÜR EXPERTEN 21. – 24.04.2020



DIE FACHMESSE FÜR SANITÄR,  
HAUS- UND GEBÄUDETECHNIK

Messezentrum  
Nürnberg  
ifh-intherm.de

## GRÜNDUNG DER DIWOG

# Interkommunaler Ausgleich durch Zusammenarbeit

Was tun, wenn der Zuzugsdruck auf die Kernstädte anhält, sie räumlich-topografisch aber kaum wachsen können? Die Lösung liegt in einem Modell, das in der kommunalen Realität oft schwierig ist: interkommunale Kooperation. Im Raum Neu-Ulm wurde das erfolgreich praktiziert und ein gemeinsames Wohnungsunternehmen gegründet.

**D**er Stadt Neu-Ulm und auch der Region rund um Neu-Ulm wird in den kommenden Jahren ein anhaltendes Wachstum vorausgesagt. Die Ansiedlung von Industrie und Dienstleistern sowie die gute verkehrstechnische

Anbindung sprechen dafür. Bevölkerungsprognosen gehen allein in der Stadt Neu-Ulm von einem Plus von rund 18 % bis zum Jahr 2037 aus. Neu-Ulm würde dann 70.000 Einwohner haben. Trotz intensiver Bauaktivitäten im Stadtgebiet wird die Stadt Neu-Ulm an natürliche Grenzen stoßen.

Gute und preiswerte Mietwohnungen in der Neu-Ulmer Innenstadt, in vielen Wohnsiedlungen oder in Stadtteilen wie Offenhausen, Pfuhl und Ludwigsfeld stoßen auf große Nachfrage. Dies ist sicher auch dem Wirken der Nuwog-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH geschuldet, das nicht nur Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten schafft, sondern mit einem guten Sozialmanagement das Zusammenleben in den Quartieren fördert und die Nachbarschaften stärkt. Die Nuwog ist als 100 %iges Tochterunternehmen der Stadt Neu-Ulm seit 36 Jahren einer der großen Akteure am Neu-Ulmer Wohnungs- und Immobilienmarkt. Mit rund 2.600 Wohnungen ist sie der größte Wohnungsanbieter zwischen Augsburg und Ulm.

Vermehrten Zuzug erwarten unter anderem aber auch die benachbarten Gemeinden Nersingen und Elchingen. Eine bessere Koordination der Stadt-Umland-Entwicklung scheint da sinnvoll.



**Andreas F. Heipp**  
Geschäftsführer  
Nuwog/Diwog  
NEU-ULM

## Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg

Um dem Wohnungsneubaubedarf schneller nachkommen zu können, um die Bewältigung der Entwicklungsdynamik auf mehrere Schultern zu verlagern und um die Umlandgemeinden an der strukturellen Entwicklung teilhaben zu lassen, war und ist gemeinsam abgestimmtes Handeln erforderlich.

Die Stadt Neu-Ulm sowie die Gemeinden Nersingen und Elchingen sind sich sicher: Nur gemeinsam und Hand in Hand wird es möglich sein, den Bedarf an neuem Wohnraum in der Region zu decken. Genau aus diesem Grund haben sich die drei Kommunen dazu entschlossen, ein gemeinsames Wohnungsunternehmen ins Leben zu rufen: Am 13. Dezember 2018 gründeten die Stadt Neu-Ulm, die Neu-Ulmer Wohnungsbaugesellschaft Nuwog und die Gemeinden Nersingen und Elchingen die Diwog Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH und riefen damit ein besonderes Modell für die künftige interkommunale Zusammenarbeit im Bereich des kommunalen Wohnungsbaus ins Leben.

Die Diwog ist nicht begrenzt auf die Stadt Neu-Ulm sowie die Gemeinden Nersingen und Elchingen. Sie steht allen Kommunen im Landkreis Neu-Ulm offen. Das Prinzip ist einfach: Je mehr Gesellschafter in der Diwog vertreten sind, desto mehr Schultern gibt es, auf die die Aufgabe des Wohnungsbaus in der Region verteilt werden kann. Denn interkommunale Zusammenarbeit kann nur nachhaltig erfolgreich sein, wenn alle profitieren.

Neu-Ulms Oberbürgermeister Gerold Noerenberg war es ein Anliegen, dieses Vorhaben zu unter-





Geförderter Wohnungsbau der Nuwog – ausgezeichnet mit dem „thomaswechspreis“ 2018 und dem Sonderpreis des Deutschen Ziegelpreises 2019. Alle Diwog-Bauprojekte sollen die gleichen Standards erfüllen wie die der Nuwog

stützen und die Nuwog als Kompetenzträger mit in eine zu gründende Wohnungsbaugesellschaft einzubringen, die über die städtischen Grenzen hinaus aktiv werden kann. In der Schaffung der Diwog sahen die beteiligten Akteure denn auch von Anfang an großes Potenzial: In einigen Kommunen sind Flächen verfügbar, die dank des bei der Nuwog vorhandenen Know-hows effektiv weiterentwickelt werden können.

### Das Konzept der Diwog

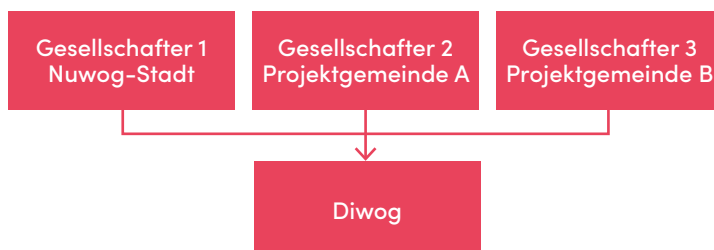
Die Gemeinden stellen Baugrundstücke zur Verfügung. Die Nuwog unterstützt die Gesellschaft mit ihrer Expertise im Bau und in der Bewirtschaftung der Wohnungen. Der große Vorteil liegt in dem vorhandenen Bestand der Nuwog – circa 2.600 Wohneinheiten. Denn erst ab rund 400 Einheiten lässt sich ein Wohnungsunternehmen mit eigenen Mitarbeitern wirtschaftlich führen. Bei kleineren Wohnungsunternehmen ist es daher sinnvoll, das Know-how und

die Dienstleistung je Projekt beziehungsweise entsprechend der Wohnungsanzahl einzukaufen. Hier setzt die Kooperation an. Es fallen keine Fixkosten für einen Grundstock von kompetenten Mitarbeitern, für Geschäftsräume mit entsprechender Ausstattung und IT an. Die Nuwog bringt ihre Unterstützung im Rahmen ihrer Beteiligung ein. Wie, regelt ein Gesellschaftsvertrag/Geschäftsbesorgungsvertrag. Die Geschäftsführung übernimmt der Nuwog-Geschäftsführer. Der Sitz der Diwog ist bei der Nuwog.

Gleichzeitig können die Gemeinden maßgeblich mitgestalten. Sie bestimmen mit ihrer Bereitstellung von Grundstücken das Baurecht und entscheiden, in welchem Umfang frei finanziert oder geförderter Wohnraum errichtet wird. Im Fall einer Baumaßnahme bringt die Projektgemeinde 25 % Eigenkapitaleinlage ein. Hierauf wird der Wert eines baureifen Grundstücks angerechnet. Im Einklang mit den Förderrichtlinien steht der Projektgemeinde ein Belegungsrecht zu.

Die Ausgestaltung der Gesellschaft erfolgte unter Berücksichtigung von kommunal-, steuer-, beihilfe- und vergaberechtlichen Aspekten. Die Diwog wurde als Wohnungsbaugesellschaft in Privatrechtsform der GmbH gegründet. Der große Vorteil liegt in der größeren Flexibilität und in der Entlastung der Kommune, insbesondere auch in Bezug auf die Finanzierung und die Aufnahme von Fremdkapital. Die kommunalrechtlichen Anforderungen wurden angemessen berücksichtigt. Die gewählte Rechtsform ermöglicht weitreichende Kooperationen mit bestehenden Gesellschaften und schafft eine transparentere Abwicklung. >

## Konzept Diwog

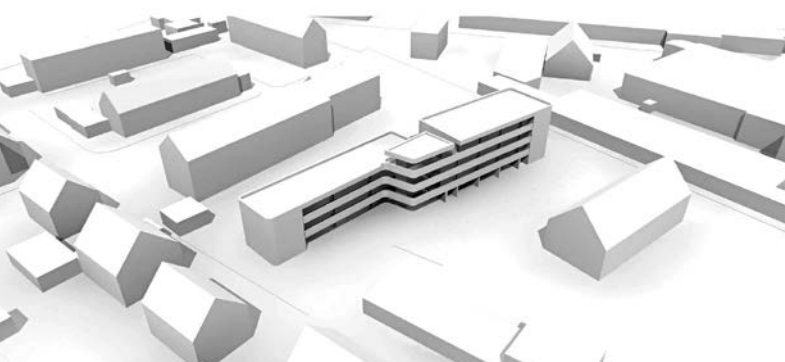


## Die Aufgabe der Diwog ...

... ist prägnant in der Präambel des Gesellschaftsvertrags zusammengefasst: „Die Gesellschaft soll allen Kommunen als Gesellschafter im Landkreis Neu-Ulm offenstehen und als professioneller einheitlicher Träger mit dem Auftrag der Förderung des Wohnungs- und Städtebaus und gegebenenfalls der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes dienen. Mit den Gesellschaftern soll diese Aufgabe im Landkreis auf breitere Schultern verteilt werden, sodass eine optimierte Koordination der Stadt-Umland-Entwicklung insbesondere beim Bau von preisgünstigen Wohnungen erfolgen kann. Andernfalls würde der große Zuzug aus den Kommunen des Landkreises in die Stadt Neu-Ulm so groß werden, dass die Nuwog-Unternehmensgruppe die Schaffung von entsprechendem Wohnraum gar nicht mehr leisten kann. Die Diwog im Landkreis Neu-Ulm soll dazu beitragen, dass die Nuwog-Unternehmensgruppe ihrer eigentlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus für die Bürger der Stadt Neu-Ulm auch weiterhin nachkommen kann. Somit wird einer Abwanderung in die Stadt Neu-Ulm wegen geförderter und bezahlbarer Wohnungen entgegengetreten.“

Im Gesellschaftsvertrag und in der Vereinbarung der Gesellschafter wurden die lokalen Interessen der Beteiligten berücksichtigt. Jede beteiligte Stadt oder Gemeinde ist durch zwei Aufsichtsräte in der Gesellschaft vertreten. Auch das Stammkapital in Höhe von derzeit 120.000 € wurde von den drei Gesellschaftern zu gleichen Teilen erbracht. In der Gesellschaft Diwog begegnen sich alle Partner auf Augenhöhe, sie vertreten ein gemeinsames Ziel – die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Gesellschafter erkennen an, dass der im Gebiet einer unmittelbar oder mittelbar beteiligten Kommune gelegene Immobilienbestand von besonderem Interesse für die betreffende Kommune ist. Der Zweck der Diwog ist denn auch – in Abhängigkeit der Anforderungen vor Ort – insbesondere der Wohnungsbau, aber auch die Errichtung von Sonderbauten, gemeindliche/kommunale Baumaßnahmen, das Wirken als Sanierungsträger und das Bauträgergeschäft.

Das Konzept regelt vertraglich die Zuordnung der einzubringenden Grundstücke in die Gesellschaft und die Möglichkeiten der Rücklagenbildung sowie sachgerechte Austritts- und Auflösungsregelungen.



Städtebauliche Skizze des Diwog-Neubauvorhabens in der Gemeinde Nersingen

Mit dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V. (VdW Bayern) wurde das Vertragskonvolut entwickelt, da es im Verbandsgebiet des VdW Bayern vergleichbare Konstellationen gibt – wie zum Beispiel die GewoLand GmbH im Landkreis Erlangen, die die Gemeinden Röttenbach, Bubenreuth, Dormitz, Markt Heroldsberg, Adelsdorf, Uttenreuth, Heßdorf und Markt Weisendorf mit der Gewobau Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH im Mai 2018 gründeten.

### Bauen für Stadt und Region

Auch wenn es vergleichsweise schwierig ist, die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die Beteiligten zu schaffen und eine solche gemeinsame Gesellschaft zu gründen, sind die Chancen für eine koordinierte lokale Entwicklungspolitik immens.



Der Nuwog-Geschäftsführer Andreas F. Heipp, Neu-Ulms Oberbürgermeister Gerold Noerenberg, Elchingens Bürgermeister Jürgen Eisenkolb und Nersingens Bürgermeister Erich Winkler (v. l.) besiegeln mit der Diwog-Gründung ein besonderes Modell der interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich des Wohnungsbaus

Zwei Projekte mit rund 18 und 27 Wohnungen befinden sich bereits in der Planung. Die Gemeinde Nersingen hat beispielsweise ein konkretes Projekt ins Auge gefasst, bei dem auf einem Grundstück im Ortsteil Straß ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 27 Wohnungen entstehen soll.

### Was wird dabei deutlich?

Die Diwog im Landkreis Neu-Ulm trägt dazu bei, dass die Nuwog-Unternehmensgruppe ihrer eigentlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus für die Bürger der Stadt Neu-Ulm auch weiterhin nachkommen kann. Einer Abwanderung aus den Gemeinden in die Stadt Neu-Ulm wegen geförderter und bezahlbaren Wohnungen wird damit zum Beispiel entgegengetreten. Und mit ihrem Anspruch an Architektur und Städtebau, ihrer sozialen Verantwortung und der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Ökologie verknüpft mit Wirtschaftlichkeit und Innovationsverpflichtung erfüllen die bisherigen Bauprojekte der Nuwog auch die Kriterien für die Gemeinden.

UNTERSTÜTZUNG FÜR KLEINERE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# Leerstand im ländlichen Raum

Während die Probleme von Wohnungsmangel und Anlagenotstand in den Großstädten vielfach diskutiert werden, wird die Kehrseite der Medaille wenig beachtet. Der Zuzug in die Städte kommt auch und vor allem vom Land und belastet dort Wohnungsmärkte und Wohnungsunternehmen.

**O** bwohl in den vergangenen Jahren in Deutschland die Bevölkerungszahl aufgrund von Migration insgesamt stieg, leidet der ländliche Raum teilweise unter einem Bevölkerungsschwund. Verantwortlich ist dafür

zum einen die aktuell negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aus Geburten und Todesfällen und zum anderen wandern insbesondere junge Leute aus diesen Gebieten fort, um in die Großstädte zu ziehen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Fehlende Ausbildungsplätze und Hochschulen, mangelnde Berufsperspektiven und ärztliche Versorgung sowie ein zu geringes Freizeit- und Kulturangebot sind die wesentlichen Gründe für die Migration. Es zeigt sich zudem, dass wesentlich mehr Menschen fortgehen, als Haushalte sich auflösen, da vor allem junge Leute von zu Hause ausziehen und die alten Haushaltsmitglieder bleiben. So kommt zur Schrumpfung auch noch eine Alterung der Bevölkerung hinzu.

Doch auch die jungen Menschen, die nicht wegziehen, verlassen häufig ihr Elternhaus, gründen neue Haushalte und bauen sich – wie auf dem Land üblich – ein eigenes Haus. Durch den Bau dieser neuen Ein- und Zweifamilienhäuser, die sehr häufig in neuen Wohngebieten entstehen, kommt es zu einem Überangebot auf dem Wohnungsmarkt, denn trotz Bevölkerungsrückgang und teilweisem Haushaltsrückgang wächst



**Dr. Günter Vornholz**

Professor für  
Immobilienökonomie  
EBZ Business School  
BOCHUM

der Wohnungsbestand. Zudem werden Neubauten gegenüber Altbauten bevorzugt, sodass Letztere häufig leer stehen. Da es sich in der Regel um Gebiete mit sinkender Bevölkerung handelt, entstehen dort somit weitere Leerstände in den Stadt- und Dorfzentren. Dies zeigt sich ebenso bei den ansässigen Wohnungsunternehmen, die im ländlichen Raum teilweise zweistellige Leerstandsquoten aufweisen.

Einzelne Orte weisen jedoch andere, weniger negative Entwicklungstrends auf, zum Beispiel ländliche Gebiete im Umkreis großer Städte und Umlandgemeinden. Dies ist in der Regel auf besondere Umstände zurückzuführen – wesentliche Voraussetzungen sind etwa eine gute Verkehrsanbindung >



Ausbildungsplätze und Hochschulen sind in ländlichen Regionen oft Mangelware – die fehlenden Berufsperspektiven spielen eine große Rolle, wenn es um die Entscheidung für ein Leben auf dem Land oder in der Stadt geht



Nicht nur Wohnraum steht leer, auch Vermieter von Gewerbeflächen stellt der Bevölkerungsrückgang in ländlichen Regionen vor Herausforderungen

und schnelle Internetverbindungen. Zudem weisen solche Gebiete im Umland niedrige Mieten und Preise auf, was sie für Pendler interessant macht. Außerdem können Gewerbeansiedlungen oder andere Faktoren wie eine Hochschule einen Sondertrend begünstigen.

### Perspektiven für den ländlichen Raum

Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum im Zuge der verstärkten Zuwanderung hat die Nachfrageentwicklung in schrumpfenden Märkten nicht umgekehrt, sondern nur kurzfristig überlagert. Langfristig wird in Deutschland ein Rückgang der Bevölkerung

## Urbanisierung setzt sich fort

2018 lebten dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge in Deutschland 2,5 Mio. Menschen mehr als noch 2012, die Zahl stieg um 3,1%. Die Großstädte verzeichneten besonders hohe Zuwächse, insbesondere Leipzig (plus 12,9%), Frankfurt am Main (plus 9,5%) und Berlin (plus 8%). „In den Jahren 2013 bis 2018 zogen im Saldo 1,2 Mio. Menschen in die kreisfreien Großstädte. Bei den Menschen ab 40 Jahren zogen unter dem Strich im Saldo 120.000 Menschen dieser Altersgruppe aus den Großstädten weg“, erklärte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, bei der Vorstellung der Zahlen im Dezember 2019. Absolut betrachtet gehören laut Destatis Berlin, München, Hamburg, Köln und Frankfurt am Main zu den beliebtesten Zielen der Jungen, während die über 40-Jährigen häufiger aus diesen Städten wegziehen. In den kreisfreien Großstädten lag demnach das Durchschnittsalter im Jahr 2018 bei 42,8 Jahren, in den ländlichen Kreisen dagegen bei 46,1 Jahren.

bei gleichzeitig stagnierenden Haushaltszahlen erwartet. Der negative demografische Trend wird sich deutlich stärker im ländlichen Raum auswirken. Er wird vor dem Hintergrund der weiter fortschreitenden Urbanisierung überdurchschnittlich von den sinkenden Bevölkerungszahlen betroffen sein. Somit wird der Leerstand im Wohnungsbestand weiter zunehmen.

In den vergangenen fünf Jahren verzeichnete bereits ein Drittel der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisierten Unternehmen steigende Leerstände – dies gilt für die klassischen Schrumpfungsregionen sowohl in Ost- als auch Westdeutschland. Von einer weiteren deutlichen Zunahme des Leerstands in vielen Regionen Deutschlands bis 2030 ist auszugehen, besonders stark im ländlichen Raum.

### Demografiegerechter Umbau des ländlichen Raums notwendig

Die sich abzeichnende negative Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsmärkten in den ländlichen Gebieten erfordert eine differenzierte Strategie des Umbaus. Es gibt aber keine Patentlösung für den gesamten ländlichen Raum, da die Ausgangsbedingungen zu unterschiedlich sind. Auf der einen Seite ist eine Förderung notwendig, die die Attraktivität der Region erhöht, auf der anderen Seite aber auch eine Anpassung an die Schrumpfung.

Um die Attraktivität ländlicher Räume zu steigern, sind vielfältige Alternativen möglich. Das Ziel sind lebenswerte und attraktive Orte; die Sicherung der Daseinsvorsorge, die weitere wirtschaftliche Entwicklung sowie der Erhalt der Siedlungsstruktur stehen im Vordergrund. Erreichbarkeit ist dabei ein wichtiger Standortfaktor für strukturschwache Regionen, für die eine bessere Infrastruktur bei der Anbindung an die Ballungszentren und ein attraktives ÖPNV-Angebot von Bedeutung sind. Auch die digitale Versorgung mit leistungsfähigen Internetverbindungen und ausreichender Mobilfunkabdeckung spielt eine Rolle: Sie gilt längst als Grundvoraussetzung für die Teilhabe am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben.

Bei insgesamt schrumpfender Bevölkerung muss aber auch eine Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen erfolgen. Im Extremfall kann nicht jedes Dorf auf Dauer erhalten bleiben. Dazu bedarf es dringend einer Reform einzelner staatlicher Förderprogramme, denn diese sind bislang auf Wachstum angelegt und nicht auf Schrumpfung. Das Ziel muss eine demografiegerechte Dimensionierung der Infra-



Zu dem generellen Trend, dass insbesondere junge Menschen aus dem ländlichen Raum in die Stadt ziehen, gesellt sich der Umstand, dass die, die bleiben, häufig Neubauten gegenüber Altbauten bevorzugen – in der Folge entstehen Leerstände

struktur sein. Für die schrumpfenden Regionen stellt sich die Frage auch nach dem ökonomischen Sinn vom Ausbau weiterer Infrastruktur. Im Wohnungsbestand bedarf es der Beseitigung des Leerstands durch Wiedernutzung oder durch (Teil-)Rückbau leerstehender Wohnungen. Eine stärkere Förderung der Beseitigung des strukturellen Wohnungsleerstands muss notwendiger Bestandteil eines gesamtdeutschen Stadtumbauprogramms sein.

### **Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum besonders betroffen**

Für die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum ist die Situation kritisch, denn bei einem anhaltenden, hohen Leerstand sind sie in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet.

Für diese Wohnungsunternehmen droht ein Teufelskreislauf: Um in Zukunft Wohnungen vermieten zu können, sind Investitionen dringend notwendig. Aufgrund der Leerstände fehlt ihnen aber das Geld für Modernisierungen und es kommt zu einem Investitionsstau. Aufgrund der schwierigen Bedingungen drohen weitere Mieter wegzuziehen – und in Folge vergrößert sich der Leerstand. Schon heute schaffen es viele Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum nicht mehr, für alle frei werdenden Wohnungen einen Nachmieter zu finden. Und letztlich: Bei hohen Leerstandsquoten fällt es den Unternehmen entspre-

**Im Extremfall kann nicht jedes Dorf auf Dauer erhalten bleiben – dazu bedarf es einer Reform staatlicher Förderprogramme**

chend auch nicht leicht, in teure Neubauprojekte zu investieren.

Noch besteht – trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage der Wohnungsunternehmen – die Möglichkeit, Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Ein Abriss von Wohnungen kann zwar eine Option, aber sicherlich nicht allein eine Lösung sein. Es müssen vielmehr die Rahmenbedingungen verbessert werden, damit die Wohnungsgesellschaften handlungsfähig sind. —



Erreichbarkeit und eine gute ÖPNV-Anbindung sind wichtige Standortfaktoren für strukturschwache Regionen

## REGIONALER AUSGLEICH

# Stadt, Land – und wie geht's weiter?

Metropolen platzen aus allen Nähten. Kleine und mittelgroße Städte in ländlichen Regionen verlieren teils über 50 % ihrer Einwohner. Wie kann Stadt- und Regionalplanung gegensteuern?



Ölhafenbrücke in Raunheim: Nicht nur besondere Architektur, sondern ein im wahrsten Wortsinn verbindendes Element der „Drei gewinnt“-Kommunen Raunheim, Rüsselsheim und Kelsterbach

**L**aut einer aktuellen Erhebung ist die Leerstandsquote in Schrumpfungregionen auf 8,3 % gestiegen, in Wachstumsregionen hingegen ist sie mit 2,0 % verschwindend gering. Eine Lösung sind Stadtumbaumaßnahmen, die Bund und Länder mit Förderprogrammen finanziell unterstützen – sei es als individuell zugeschnittene Einzelmaßnahme für eine Kommune oder als interkommunale Kooperation mehrerer Städte und Gemeinden. Ziel: Die Attraktivität von Standorten und Regionen als Lebensraum außerhalb der urbanen Zonen erhöhen. Dabei gilt es, dem Rückgang von Versorgungsangeboten sowie dem fehlenden Ausbau von Kommunikationsnetzwerken entgegenzuwirken. Ferner müssen Aufenthaltswert, Naherholung, Freizeitmöglichkeiten und Tourismus gefördert werden. Parallel sind Lücken in der Verkehrsinfrastruktur zu schließen. Eine umfassende Agenda, die viele Kommunen in Zusammenarbeit mit den Stadtentwicklern wie der Projektstadt, Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), angehen.

### Sieben Kommunen im Rheingau geben sich neue Strukturen

Ein Beispiel: der Rheingau – begehrter Wohn- und Lebensraum und zugleich Freizeitregion. Die sieben Kommunen Eltville, Walluf, Kiedrich, Geisenheim, Lorch, Oestrich-Winkel und Rüdesheim haben sich vor zwölf Jahren zum Zweckverband Rheingau zusammengeschlossen. Sie eint: Rhein, Wein, Wald und Historie. Grundlage für alle Aktivitäten im Stadtumbau bildete ein Entwicklungskonzept der Projektstadt.

Über die Jahre ist es gelungen, eine neue Struktur zu schaffen, enge Zusammenarbeit zu pflegen, übergeordnete Ziele über Partikularinteressen zu stellen und sich als regionaler Akteur zu etablieren. Insgesamt 6,7 Mio. € Fördergelder generierte die ProjektStadt für diese interkommunale Kooperation. Weitere projektbezogene Förderprogramme verdoppelten die Summe. In jeder Kommune wurden Maßnahmen realisiert: In Walluf galt es, das Rheinufer neu zu gestalten und die Parksituation zu verbessern. Der Abriss der leerstehenden Rheingau-Halle schuf in Eltville Platz für dringend benötigten Wohnraum und



**Markus Eichberger**

Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung, Projektstadt Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt FRANKFURT AM MAIN/KASSEL



Gelungene Revitalisierung eines denkmalgeschützten Bauwerks aus der Renaissance inklusive modernem Anbau: das Hilchenhaus in Lorch im Rheingau

die Rheinufer-Promenade erfuhr eine attraktivere Gestaltung. In Kiedrich erfolgten die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes neben dem Rathaus, inklusive Umbau für die Verwaltung und Neugestaltung des Rathaus-Innenhofs. In Oestrich-Winkel wurde ein öffentlicher Platz auf einem Verbrauchermarkt errichtet. In Geisenheim stand die Revitalisierung einer Gewerbebrache auf der Agenda – mit kleinteiliger Ansiedlung von Unternehmen. Am Flussufer wurden Sitzstufen installiert, Wege und Plätze verbessert, Parkplätze geschaffen. Im Tourismus-Hotspot Rüdesheim stand die Durchführung von Infrastruktur-Maßnahmen im Fokus. In Lorch wurden das Bürgerhaus und das Hilchenhaus, bedeutendstes Renaissance-Gebäude im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal, umfassend saniert.

### Standorte in zwei Bundesländern: grenzübergreifende Kooperation

Hand in Hand arbeiteten Kommunen auch weiter nördlich: Der „Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Hinterland“ will die ländlich geprägte Region westlich von Marburg wirtschaftlich und demografisch stärken und neu positionieren. Unter Mitarbeit der Projektstadt gelang es dem Verband, sich mit seinen Kommunen Angelburg, Bad Endbach, Biedenkopf, Breidenbach, Dautphetal und Gladenbach im Jahr 2006 für das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau in Hessen unter vielen Bewerbern durchzusetzen. Damit reagierte man auf den damals spürbaren Strukturwandel und stellte sich der Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen >



Der Graf-de-Chardonnet-Platz auf dem ehemaligen Enka-Gelände in Kelsterbach verbindet drei Gebäudekomplexe und bietet Raum für Begegnungen

neuen demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen anzupassen. Da auch das angrenzende nordrhein-westfälische Bad Laasphe in der Konzeptphase integriert wurde, gewann das Projekt zusätzlich länderübergreifenden Pilotcharakter. Der Zusammenschluss stärkte die Kommunen, ohne dass sie Eigenständigkeit und Individualität aufgeben mussten. Die Projektstadt entwickelte ein integriertes Handlungskonzept mithilfe eines detaillierten Prozess- und Beteiligungsmanagements sowie kommunaler Standortanalysen und bezog Förderprogramme ein. Bestandteile waren ein interkommunales Boden- und Immobilienmanagement, ein interkommunales Infrastrukturkonzept, Wirtschaftsförderung, Kooperationskonzepte und in Zusammenarbeit mit der Regionalentwicklung auch Marketingstrategien. Durch Umbau, Anpassung und Rückbau wurde und wird die Region kontinuierlich zukunftsfähig gemacht. Das Vorhaben zeigt, dass eine abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung samt Strukturverbesserung erst dann Sinn ergibt, wenn die gesamte wirtschaftliche und demografische Situation eines zusammenhängenden Gebietes mit einfließt.

### „Interkommunale Kooperationen sind der Schlüssel zum Erfolg.“

Monika Fontaine-Kretschmer  
Geschäftsführerin  
Unternehmensgruppe  
Nassauische  
Heimstätte | Wohnstadt

### „Drei gewinnt“: interkommunaler Stadtumbau

Die interkommunale Kooperation Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach startete 2005 mit der Aufnahme Rüsselsheims in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West. Erst 2007 wurden Raunheim und Kelsterbach aufgenommen, im gleichen Jahr die Projektstadt mit dem Stadtumbaumanagement beauftragt. Die Zusammenarbeit der drei Kommunen in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main beruht auf ähnlichen Ausgangsbedingungen: Es gibt viele ehemals industrielle Flächen mit Leerstand und Nachnutzungspotenzial als Folge des Strukturwandels, der Main als zu erschließendem Naturraum für Erholung und Freizeit, eine Regionalpark-Route mit Fahrradweg. Das angestrebte Engagement und die

gewünschten Veränderungen wurden in einem Letter of Intent festgehalten, für die interkommunale Zusammenarbeit Motto und Logo „Drei gewinnt“ entwickelt. Die Ergebnisse belegen: „Drei gewinnt“ wird intensiv gelebt. Das zeigt eine Reihe von Leuchtturmprojekten – darunter die Belebung und attraktivere Gestaltung des Mainufers. Bereits realisiert: der interkommunal finanzierte Bau der mittlerweile fünffach ausgezeichneten Ölhafenbrücke in Raunheim und der ebenfalls interkommunal finanzierte Bau des Opelstegs in Rüsselsheim am Main. Beide Bauwerke ermöglichen eine durchgehende Befahrung mit dem Rad und das Erleben des Naturraums ent-



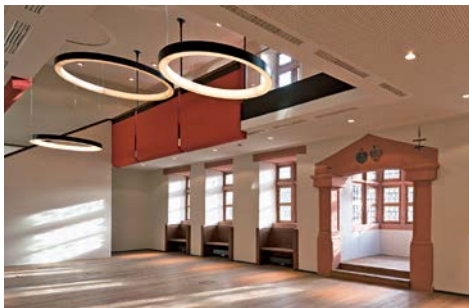
Hoher Freizeitwert und gut für den Tagestourismus: Die Raunheimer Ölhafenbrücke ermöglicht (wie auch der Rüsselsheimer Opelsteg) die durchgehende Befahrung der Mainufer-Radwege



lang des Flusses. Dank der Aufwertung wird die lokale Wirtschaft der drei Kommunen durch zusätzliche Tagestouristen gestärkt und das Image als attraktive Standorte des Wohnens, Lebens und Arbeitens positiv geprägt. Neben den Kosten, die paritätisch aufgeteilt wurden, flossen unter anderem Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West und aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz. Weitere Projekte: In Kelsterbach stand die Revitalisierung der 15 ha großen Industriebrache des Enka-Areals mit Mitteln aus dem gleichen Förderprogramm im Fokus. Als multifunktionaler Freiraum entstand dort der 4.500 m<sup>2</sup> umfassende Graf-de-Chardonnet-Platz, Bindeglied zwischen einem auf dem Gelände neu entstandenen Wohngebiet und einem Gewerbegebiet. In Raunheim wurde eines der letzten historischen Gebäude, das Schalle-Haus, saniert und als Senioren-Treff wiederbelebt, das Historische Museum erhielt eine Innensanierung. In Rüsselheim wurde zum Hesttag 2017 der Landungsplatz neugestaltet.

## „Kommunale Herausforderungen brauchen passgenaue Lösungen.“

Monika Fontaine-Kretschmer  
Geschäftsführerin  
Unternehmensgruppe  
Nassauische  
Heimstätte | Wohnstadt



Alt und Neu in idealer Symbiose: Der vielseitig nutzbare Ritteraal im Hilchenhaus mit historischen und modernen Elementen

### Neuer Schwung: Stadtumbau in Schmalkalden

Zwischen 1960 und 1980 entstanden im thüringischen Schmalkalden, Ortsteil Walperloh, über 2.000 Wohnungen in mehrgeschossiger Fertiggbauweise für rund 4.000 Einwohner. 2009 bestand dort ein alarmierender Leerstand zwischen 17 und 19 %. Aber: 19 % der Wohnungen Schmalkaldens sowie 12 % der Einwohner der Stadt lebten in diesem Wohngebiet! Trotz der in die Jahre gekommenen Bausubstanz, architektonischer und städtebaulicher Mängel aus der Entstehungszeit, wird der Wohnstandort dringend benötigt. Durch die Teilnahme von Schmalkalden am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ 2009 rückte das Gebiet ins Blickfeld. 2014 wurde unter Berücksichtigung energetischer Aspekte ein integriertes Quartierskonzept

erstellt. Seitdem werden dessen Bausteine sukzessive umgesetzt.

Dem bestehenden sozialen Gefälle vor Ort wirken die Stadtplaner beispielsweise mit baulichen Lösungen entgegen, dem Leerstand in den Plattenbauten mit Rück- und Umbaumaßnahmen. Letztere werten das Wohngebiet durch Freiräume, Grünflächen sowie Spiel- und Erholungsstätten auf. Auch die Infrastruktur wurde ausgebaut, um eine bessere Anbindung an die Stadt zu schaffen. Erklärtes Ziel des von der Weimarer Geschäftsstelle der Projektstadt geleiteten Sanierungsmanagements ist es, Schmalkalden-Walperloh langfristig als lebenswertes Quartier mit guter Mischung zu stabilisieren. Dazu gehören auch der Umbau des angrenzenden Stadions und die Errichtung eines neuen dazugehörigen Gebäudes. Alles zusammen dient als neues Sport- und Freizeitzentrum mit Mehrzwecksaal Vereinen und Privatgesellschaften. Der kontinuierliche Ausbau sozialer Angebote wurde im Mai 2019 mit dem Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft belohnt: Die Projektstadt erhielt eine Anerkennung für den Wettbewerbsbeitrag „Social remixed – Walperloh – ein Stadtteil durchmischt sich“.



Der 4.500 m<sup>2</sup> große, modern gestaltete Graf-de-Chardonnet-Platz verbindet Wohn- und Gewerbeareale auf einem ehemaligen Industriegelände in Kelsterbach

„KLEINE“ GROSSIEDLUNGEN IM LÄNDLICHEN RAUM DER NEUEN LÄNDER

# Ein wichtiges Element des Wohnungsmarktes

Mit den Großsiedlungen des 20. Jahrhunderts werden meist große Wohnstädte mit hoher Dichte in West- und industriell errichtete Plattenbaugebiete in Ostdeutschland assoziiert. Jedoch sind die nach ähnlichen Grundprinzipien gebauten Siedlungen auch für die Wohnraumversorgung im ländlichen Raum bedeutsam. Ein Blick in die neuen Länder.

**Z**ur Einschätzung des Siedlungsbaus außerhalb der großen Städte ist die Untersuchung der Universität Stuttgart hilfreich, die sich auf Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten beschränkt<sup>1</sup>. Berücksichtigt wurden Siedlungen mit mehr als 1.000 Wohnungen, die nach 1945 erbaut wurden. Bei den auf diese Weise bundesweit erfassten Großsiedlungen ergibt sich ein zwischen den neuen und den alten Ländern deutlich differenziertes Bild. In den alten Ländern befinden sich 29 % aller Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten.

In den neuen Ländern sind es hingegen 73 % aller Großsiedlungen; in ihnen befinden sich 40 % aller Wohnungen, die in Großsiedlungen errichtet wurden. Schon ein grober Blick auf die räumliche Verteilung zeigt, dass sich der Großsiedlungsbau in den neuen Ländern weitreichend in der Fläche verteilt, was dem politischen Ziel entsprach, die Wohn- und Lebensverhältnisse durch das staatliche Wohnungsbauprogramm nicht nur in den Städten, sondern auch im ländlichen Raum zu verbessern.

## Charakteristika der Siedlungen in den neuen Ländern

Großsiedlungen in kleineren Orten der früheren Bundesrepublik haben in der Regel eine in unterschiedlichem Maße ausgeprägte Mischung des Wohnens zur Miete und im Eigentum. Der Großsiedlungsbau



**Dr. Bernd Hunger**  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e. V.  
BERLIN

in der DDR erfolgte hingegen auch auf dem Lande ausschließlich in Form von Mietwohnungen. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften waren – häufig jeweils zur Hälfte – die Bauherren und Bewirtschafter. Wohnen im Eigentum umfasste etwa 10 % des jährlichen Bauvolumens und erfolgte nahezu ausschließlich in Form von Eigenheimen. Die räumliche Typologie kleiner DDR-Städte und Gemeinden folgte dem Dreiklang „Großsiedlung – Stadt/Dorfkern – Eigenheimsiedlung“.

In jeder kleinen Stadt findet sich eine „kleine“ Großsiedlung, die nach den gleichen Prinzipien des komplexen Wohnungsbaus und mit den gleichen Wohnungstypen errichtet wurde wie in den großen Städten. Nicht selten trugen auch auf den Dörfern einzelne Wohnzeilen des industriellen Wohnungsbaus zur Wohnungsversorgung bei. Die parallel zum Wohnungsbau errichteten Kindergärten und Schulen dienten, den Bedürfnissen einer vollbeschäftigten Gesellschaft folgend, auch der Versorgung von Haushalten aus anderen Wohnbereichen der jeweiligen Gemeinde.

## Veränderungen nach der Wende

Wie auch in den größeren Städten erlebten die kleinen Großsiedlungen zunächst einen Imageverlust, korrespondierend mit dem Aufschwung des Eigenheimbaus, der sich gerade in den kleinen Städten und in den Dörfern manifestierte. Die professionellen Eigentümer aus der organisierten Wohnungswirtschaft leiteten jedoch schon kurz nach der Wende



Typisches saniertes Wohnquartier am Rande der Kleinstadt Plau am See

in vielen Beständen Erneuerungsmaßnahmen ein, die eine deutliche Steigerung der Wohnqualität und eine enorme Senkung des Energieverbrauchs bewirkten: neue wärmedämmte Fassaden, neue Heizungs- und Sanitärtechnik, kleinere Verbesserungen im Wohnumfeld. Grundhafte Veränderungen erfolgten kaum, ebenso wenig Ergänzungen der Quartiere durch Neubau.

Die Schere zwischen Bevölkerungsrückgang und starkem Wohnungsneubaugeschehen machte sich Ende der 1990er Jahre in einem Ansnellen des Wohnungsleerstandes bemerkbar, der sich existenzgefährdend für die Wohnungswirtschaft auswirkte, aber auch die noch nicht sanierten Altbaubestände betraf. Der Abriss von 300.000 Wohnungen im Zuge des Stadtumbauprogramms dämpfte zwar das Überangebot, konnte aber gerade im ländlichen Raum den Bevölkerungsschwund nicht kompensieren.

Heute verweist die Wohnungswirtschaft darauf, dass sich in den schrumpfenden Regionen eine zweite Leerstandswelle aufbaut. Im ländlichen Raum Thüringens beträgt der Leerstand beispielsweise bereits wieder über 10%.<sup>2</sup> Die heutige Situation bewirkt, dass in den kleinen ländlichen Großsiedlungen mit Investitionen vorsichtig umgegangen wird, zumal der erreichte Stand akzeptabel ist: In den sanierten Beständen lebt man gut und sicher zu niedrigen Mietpreisen. Da sich auch die soziale Lage der Bewohnerschaft im Zuge allgemein gesunkener Arbeitslosigkeit stabilisiert hat, sieht die Politik in den Quartieren wenig Handlungsbedarf. Falls Probleme im baulichen Zustand oder im nachbarschaftlichen Zusammen-

## Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.

Als Plattform des Erfahrungsaustausches fördert das in der Berliner Großsiedlung Hellersdorf ansässige Kompetenzzentrum den Dialog zwischen den verschiedenen Akteuren, damit die in der Öffentlichkeit oft kritisch wahrgenommenen Wohnquartiere jene Aufmerksamkeit und Wertschätzung erfahren, die ihnen zusteht.  
[www.grosssiedlungen.de](http://www.grosssiedlungen.de)

leben vorhanden sind, werden sie als beherrschbar beziehungsweise tolerierbar angesehen.

### Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung

„Kleine“ Großsiedlungen sind im ländlichen Raum der neuen Länder ein großes und preiswertes Marktsegment für das Wohnen zur Miete. Ihre Bedeutung wird in der alltäglichen Wahrnehmung unterschätzt, da die ortsbildprägende Wirkung der eher peripher gelegenen Quartiere gering ist.

Nachbarschaften in den kleinen Großsiedlungen im ländlichen Raum bedürfen der kommunalpolitischen Aufmerksamkeit. Die Bewohnerschaft hat niedrigere Einkommen als im Ortsdurchschnitt. Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund (vor allem in den alten Ländern, zunehmend aber auch in den neuen Ländern) ist höher. In den Siedlungen werden Integrationsleistungen erbracht, die anderen Quartieren zugutekommen. >



Städte nach Einwohnern

- > 500.000
- 100.001 - 500.000
- 70.001 - 100.000
- 50.001 - 70.000
- 20.000 - 50.000
- < 20.000

Städte nach Einwohnern

- > 10.000
- 5.001 - 10.000
- 2.501 - 5.000
- 1.000 - 2.500

Quelle: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), S. 19

Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten: deutlich wird die große Bedeutung der Gebiete im ländlichen Raum der neuen Bundesländer

zur Miete im Umfeld der Städte mit angespannten Märkten steigt. Insgesamt verwundert die geringe Wahrnehmung und Beachtung der kleinen Großsiedlungen als Wohnungsbau-potenzial. Eher werden im ländlichen Raum Eigenheimgebiete ausgewiesen oder kompakte Neubauprojekte nach Investorenmodellen errichtet, statt die Aufmerksamkeit auf die behutsame Aufwertung und Nachverdichtung des Bestandes zu richten.

Als Aufgabe steht deshalb an, die vorhandenen Siedlungen nachfragegerecht zu erweitern und baulich zu ergänzen. Dabei kann an Vorteilen des Großsiedlungstypus im ländlichen Raum angeknüpft werden, die unter Aspekten des Klimawandels an Bedeutung gewinnen:

- relative Dichte, durchgrüntes Wohnumfeld, geringere Flächeninanspruchnahme als beim Eigenheimbau,
- bessere Chancen für die Nutzung regenerativer Energien als in Großstädten, da höhere Verfügbarkeit von Flächen und Nähe zur landwirtschaftlichen Produktion,
- komplexe, quartiersbezogene Umbaufähigkeit durch professionelle Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften.

Hinzu kommt, dass in der Regel im Siedlungsgefüge Flächenpotenziale für besondere Bedarfe oder Sonderwohnformen bestehen, die im Ort fehlen. Wie am Beispiel der Schulen und Kitas bisher schon gewohnt und üblich, können in den Quartieren bewohnerorientierte Dienstleistungen mit Funktionen für die Stadt als Ganzes angesiedelt werden. Dabei darf allerdings kein ungewollter „Donut-Effekt“ durch Aushöhlung des Innenbereiches erzeugt werden.

### „Kleine“ Großsiedlungen im Umfeld der Großstädte als Wohnungsbaupotenzial

Im Zuge wieder angespannter großstädtischer Wohnungsmärkte wird der ländliche Raum im Umfeld der größeren Städte als Potenzial wiederentdeckt, was auch die Perspektive der Siedlungen in ein neues Licht rückt. Das Problem der Wohnungsknappheit kann nicht allein in den Großstädten gelöst werden. Hinzu kommt: „Nicht alle wollen Stadt“: Nur 21 % der Deutschen wollen am liebsten in einer Großstadt wohnen.<sup>3</sup>

Wohnen zur Miete auch auf dem Lande ist auf Dauer gefragt, nicht jeder kann sich Eigentum leisten. Der Bedarf an preiswertem gutem Wohnraum

### Aufwertung und Rückbau jenseits der Metropolen

In schrumpfenden ländlichen Regionen wird in den nächsten Jahren weiterhin ein geordneter Rückbau erforderlich sein. Gleichzeitig muss die Aufwertung und Sicherung des dauerhaft notwendigen Bestandes an preiswerten und guten Mietwohnungen erfolgen. Angesichts der niedrigen Mieten und damit kaum vorhandener Investitionsspielräume für die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften ist für beide Aufgaben die Unterstützung der öffentlichen Hand eine zwingende Voraussetzung – in Form von Rückbaupauschalen für den Abriss und Zuschüssen für die Erneuerung.

### Anforderungen an den Wohnungsbau

Schönreden hilft nicht: Ländliche Wohnmilieus stehen in Konflikt zu der aus der Großstadt abgeleiteten Wohnform der Großsiedlung. Fragen der Maßstäblichkeit, des Ortsbildes und der Identität des Ortes stellen sich. Städtebaulich geht es darum, den Bezug zum Stadtkörper herzustellen, statt die Siedlung als inselhaften Fremdkörper zu betonen.

Gefragt ist die Strukturanpassung des Bestandes an veränderte Bedarfe durch Modernisierung, Rückbau und Umbau. Neue Anforderungen stellen sich gerade auch im ländlichen Raum: Barrierefreiheit, Klimaschutz, Energieeffizienz, Mobilität, Digitalisierung. Zu bedenken ist die Zunahme von Tele-Arbeitsplätzen beim Grundriss-Design.

Aufgrund des hohen Anteils älterer Menschen ist der Bedarf an barrierearmem und sicherem Wohnen mit wohnungsnahen Betreuungsangeboten hoch. Gleichzeitig dürfen die Raumannsprüche von Familien mit Kindern nicht vernachlässigt werden, für die das im Plattenbau charakteristische große Angebot an relativ kleinen Dreiraumwohnungen zu beengten Wohnverhältnissen führt. Verbesserungen des Bestandes sind aber auch im Detail möglich, ohne größere Auswirkungen auf den Mietpreis: Hauseingänge, Radboxen, Müllstandplätze, Mietergärten und so weiter.

### Der infrastrukturelle Kontext

Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch die öffentliche Hand ist gefordert. Eine neuen Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der ländlichen Entwicklung: Verkehr, Bildung, Versorgung, Betreuung. Lückenlose und leistungsfähige Datenanbindungen sind, die Voraussetzung für Homeoffice- und dezentrale Arbeitsplätze. Neue Formen der Mobilität können zur Zukunftschance werden.

### Fazit

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern – behutsam erneuert – ein nachgefragter und notwendiger Baustein im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnmilieus. Durch Umbau und Rückbau kann eine Strukturanpassung der Siedlungen an veränderte Wohnbedürfnisse in schrumpfenden Regionen gelingen. Auf angespannten regionalen Märkten können durch ergänzenden Neubau neue Qualitäten entstehen, die der Gemeinde als Ganzes zugutekommen.

Die Perspektive der Großsiedlungen in peripheren Räumen hängt davon ab, in welchem Maße die Politik nach Jahrzehnten vernachlässigter Raumordnung und Regionalplanung der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen wieder mehr Aufmerksamkeit widmet.

Kleine Großsiedlungen sind vor Jahrzehnten mit erheblicher Förderung zur Behebung der Wohnungsknappheit errichtet worden – ihre Erneuerung auf



Im thüringischen Sondershausen wurde eine fünfgeschossige Wohnzeile zu einer differenzierten Hausfolge umgebaut



Der gleiche Wohnblock vor dem Umbau

ein zukunftsfähiges Niveau ist ebenso eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

So sind erstens die Wohnraumförderung wie auch die Förderprogramme der neu strukturierten Städtebauförderung stärker als bisher auf den ländlichen Raum auszurichten. Zweitens sind die planerischen Voraussetzungen für die Förderung der Siedlungserneuerung auf ein neues Niveau zu heben. Gefragt sind regionale Wohnraumversorgungskonzepte im Kontext integrierter regionaler Entwicklungspläne, um die Bedarfsentwicklung so verlässlich wie möglich einschätzen zu können und möglichst effektive Formen der interkommunalen Kooperation planerisch vorzubereiten. Das entscheidende Potenzial für die Zukunft der Siedlungen sind drittens die Menschen vor Ort. Im ländlichen Raum haben gemeinschaftliche Selbsthilfe und Eigeninitiative Tradition. Hieran können Politik und Planung unterstützend anknüpfen, beispielhafte Projekte fördern und bekannt machen.

<sup>1</sup> Wüstenrot Stiftung; Ch. Baumgärtner, J. Jessen, I. Willhauer (Hrsg.): Große Siedlungen in kleinen Städten. Probleme, Herausforderungen, Perspektiven; Ludwigsburg 2018.

<sup>2</sup> Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (Hrsg.): Daten und Fakten 2019 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen, S. 21.

<sup>3</sup> Bundesstiftung Baukultur; R. Nagel (Hrsg.): Baukulturbericht Stadt und Land 2016/17, S. 37.

# Bauen und Technik



## Baustau in Deutschland

Im Jahr 2018 gab es laut Statistischem Bundesamt mehr als doppelt so viele genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohnungen als noch zehn Jahre zuvor. Der Bauüberhang ist demnach von circa 320.000 auf 693.000 Wohnungen gestiegen. Für den Baustau verantwortlich hält Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, den Personalmangel. Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe sei von 2008 bis 2018 nur um ein Viertel gestiegen, während die Auftragsbestände insgesamt um nahezu 67 % zugenommen hätten.

## Serielle Sanierung mit Volume-Deal

Man nehme 22 Wohnungsunternehmen, vier Bauunternehmen, eine Energie-Agentur, 11.635 Wohnungen, einen Zeitraum von vier Jahren und heraus kommt der Energiesprung Volume-Deal: eine gemeinsame Absichtserklärung der Wohnungs- und der Bauwirtschaft, mit der serielle Sanierungslösungen entwickelt werden sollen, die auf digitalisierte Prozesse und einen hohen Vorfertigungsgrad setzen. Die von den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Wohnungen sollen innerhalb der nächsten vier Jahre den Net-Zero-Standard erreichen. Zunächst entwickeln die beteiligten Bauunternehmen skalierbare Sanierungslösungen mit Kostensenkungspotenzial, die die GdW-Wohnungsunternehmen anschließend umsetzen können. Gefördert werden die Lösungen vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Mehr Informationen finden Sie unter [www.energiesprung.de](http://www.energiesprung.de)



# 6

Immobilienawards hat die IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart für herausragende und innovative Projekte hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Städtebau verliehen. In der Kategorie „Wohnen“ ging die Auszeichnung an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für fünf energieeffiziente Punkthäuser. Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen siegte in der Kategorie „Kombinierte Wohnformen“ für das Wohn- und Geschäftshaus Eisenbahnstraße in Fellbach.

## Genossenschaftswohnen in Wildau

11 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 75 und 120 m<sup>2</sup> sowie eine Gewerbeeinheit errichtet die Wohnungsgenossenschaft Wildau eG in der Wagnerstraße in Wildau. Die Wohnungen verfügen über einen Balkon und kosten zwischen 10,50 und 12,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Mit einem Aufzug betritt die Genossenschaft Neuland. Insgesamt investiert sie 2,7 Mio. € in das Bauvorhaben. Knapp 4,5 Monate nach der Grundsteinlegung wurde Richtfest gefeiert, die Fertigstellung ist für Mai 2020 geplant.

# Neuer Wohnraum durch Umbau Bielefelds ältester Flüchtlingsunterkunft

**Das Haus mit der Adresse Teichsiede 12a-16a in Bielefeld hat Geschichte: Errichtet in den 1950er Jahren fanden hier nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs zunächst Flüchtlinge und Vertriebene aus den einstigen deutschen Ostgebieten ein neues Zuhause.** Nach der Öffnung der Grenzen diente das Gebäude mit den drei Eingängen auch der Unterbringung von Spätaussiedlern. Und zuletzt lebten hier bis zu 121 geflüchtete Menschen vor allem aus Afrika und Asien. 2018, nachdem sich zwei Jahre zuvor bereits abzeichnete, dass die Zahl der zugewiesenen Geflüchteten zurückgehen würde, schlug die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH schließlich ein weiteres Kapitel für das Wohngebäude auf: Sie gab ihre ursprünglichen Planungen, die Unterkunft zu modernisieren, auf und beschloss stattdessen einen Komplettumbau des Hauses.

Vom Sommer 2018 an erfolgte die grundlegende Sanierung, wobei das Gebäude nahezu entkernt wurde. Es erfolgte eine effektive Wärmedämmung, neue Badezimmer wurden eingebaut und sämtliche Versorgungsleitungen erneuert. In zwei Eingängen entstanden insgesamt zwölf neue Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 68 und 78 m<sup>2</sup>. Rund 2 Mio. € hat das nach eigenen Angaben größte Immobilienunternehmen Bielefelds insgesamt in den umfassenden Umbau investiert. Obwohl er ohne öffentliche Fördermittel erfolgte, war es dennoch das Ziel der Wohnungsgesellschaft, im Vergleich günstigen Wohnraum zu schaffen, da der Bielefelder Wohnungsmarkt in diesem Segment sehr angespannt ist. „Obwohl die Wohnungen nach der Komplettmodernisierung nahezu Neubaustandard aufweisen, beträgt die Kaltmiete lediglich 5,25 €/m<sup>2</sup>“, erläutert BGW-Geschäftsführerin Sabine Kubitzka.

Im dritten Hauseingang stehen seit dem Umbau elf Appartements mit Wohnflächen



In der Teichsiede in Bielefeld hat die BGW ein Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren umfangreich umgebaut und grundlegend saniert. Insgesamt 33 Wohnungen konnten so dem angespannten Wohnungsmarkt zugeführt werden

zwischen 22 und 39 m<sup>2</sup>, ein Gemeinschaftsraum mit Küche sowie ein Büro zur Verfügung. Die gesamte Fläche vermietet die BGW an die Gesellschaft für Sozialarbeit (GfS), die an diesem Standort erstmals das Konzept „Wohnräume plus“ umsetzt. Zielgruppe des betreuten Wohnens sind Menschen, die aufgrund komplexer Problemlagen wie etwa schweren psychischen Erkrankungen und Suchterkrankungen von Wohnungslosigkeit bedroht oder bereits wohnungslos geworden sind. Die GfS schließt mit den Bewohnern Untermietverträge und erweitert damit ihr Konzept der seit dem Jahr 2006 bestehenden „Pension plus“, bei der die Wohndauer auf zwei Jahre begrenzt ist. „Mit dem neuen Angebot der ‚Wohnräume plus‘ ist jetzt ein wichtiger zusätzlicher Baustein geschaffen worden, um ehemals wohnungslosen Menschen langfristig eine Wohnungsperspektive zu geben“, betont Bielefelds Sozialdezernent Ingo Nürnberger.

**Statt einer Modernisierung entschied sich die Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen für einen Komplettumbau der Wohnanlage in der Teichsiede**



### Denkmal ergänzt

In Potsdam-Babelsberg realisiert die Gewoba eG Babelsberg ein Neubauvorhaben mit 14 Wohnungen. Die Besonderheit:

Das Projekt entsteht als Ergänzung eines denkmalgeschützten Ensembles. Es unterliegt damit Auflagen des Denkmalschutzes, die Ausführung orientiert sich an Bauplänen aus dem Jahr 1934.

## Erstes Bayernheim-Projekt fertiggestellt

Die erste Wohnanlage der im Sommer 2018 neu gegründeten staatlichen Wohnungsbaugesellschaft Bayernheim GmbH in der HansasträÙe im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark ist bezugsfertig. 71 bezahlbare und barrierefreie Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 5.700 m<sup>2</sup> für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen konnten an die neuen Mieter übergeben werden. Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen und sind für Singles und Familien mit mehreren Kindern gleichermaßen geeignet. Die Nettokaltmiete liegt dank der einkommensorientierten Förderung bei 5,85 €/m<sup>2</sup>. Neben den Wohnungen sind drei Gewerbeeinheiten und 49 Stellplätze entstanden.

## Wohnungen für die Mitte

„Mitte Altona“ nennt sich das umfassende Hamburger Wohnungsbauprojekt, in dessen Rahmen die Kaifu-Nordland eG, die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba), die Hamburger Wohnen eG sowie die Baugemeinschaft Gleis 4A im Block Ib.03 insgesamt 157 Wohnungen, davon 132 öffentlich gefördert, errichten. Die Baugemeinschaft Gleis 4A realisiert auf dem Baufeld 1 24 Eigentumswohnungen, eine Gästewohnung und eine Ladenfläche, auf dem Baufeld 2 errichtet die Kaifu 28 öffentlich geförderte Wohnungen für Menschen mit und ohne Migrationshintergrund. 46 öffentlich geförderte Wohnungen, drei Gemeinschaftsräume sowie eine Wohnung für Geflüchtete baut die Altoba auf ihrem Baufeld 3. Die Hamburger Wohnen rundet das Angebot mit 38 öffentlich geförderten Wohnungen, einer Kita und einer Gewerbefläche ab.



## „Weinberg Carrée“ entsteht

Das erste gemeinsame Bauvorhaben der UWS GmbH und der Ulmer Heimstätte eG nimmt Gestalt an. Mit dem „Weinberg Carrée“ entstehen bis Mitte 2023 162 barrierefreie Wohnungen mit Tiefgarage inklusive Lademöglichkeiten für E-Autos sowie 950 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Mehr als 40 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Von Anfang an sollen die Wohnungen mit Glasfaserkabeln ausgestattet werden, um vernetztes Wohnen zu ermöglichen. Das Gebäude wird im KfW-Effizienzstandard 55 errichtet.





Ein Blick ins Innere des Holzhauses

## Aus Holz und mit BIM

Nachdem die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (WBG) bereits 1994 erste Erfahrungen im Bauen mit Holz sammeln konnte, realisiert sie nun in der Oskar-von-Miller-Straße 16 frei finanzierte Wohnungen in Holzbauweise. Dank Wand- und Deckenelementen mit einem hohen Vorfertigungsgrad war der erweiterte Holzbau ab Bodenplatte nach sechs Wochen fertig. Der Ausbau der Ein- bis Fünfstückwohnungen hat bereits begonnen, im Sommer 2020 können die 39 bis 109 m<sup>2</sup> großen Wohnungen bezogen werden. Das Projekt erfüllt den KfW-Standard Effizienzhaus 55. Neben dem natürlichen Baustoff Holz legt das Wohnungsunternehmen auch auf andere ökologische Aspekte Wert: Die Energieversorgung des Gebäudes wird über eine Photovoltaik- und eine Geothermie-Anlage mit Tiefenbohrungen zur Heizwärmeerzeugung erfolgen.

Die Planung des Neubaus stammt vom Geschäftsbereich Architektur und Städtebau der WBG. Mit einem interdisziplinären, digitalen Gebäudemodell wird bei diesem Projekt zudem die BIM-Methodik umgesetzt. Die WBG investiert rund 5,3 Mio. € in das Vorhaben.

## Ausbau der Ladeinfrastruktur

An der Kötnerweide in Bremen-Huchting können Mieter der kommunalen Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen dank einer neuen Ladesäule ab sofort Elektroautos laden. Weitere Standorte sollen im Rahmen einer Kooperation mit dem Energiedienstleister SWB folgen.



So sieht der Siegerentwurf des Planungswettbewerbs für den Ersatzneubau aus

## 180 Wohnungen ersetzen 1950er-Jahre-Bauten

Die Volkswohnung GmbH plant zwischen Zanderweg und Valentinstraße im Karlsruher Stadtteil Daxlanden ein Neubauprojekt, das die derzeitigen sieben Gebäudezeilen mit 134 Wohnungen aus den 1950er Jahren ersetzen soll. Auf dem 1,2 ha großen Grundstück sollen Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen entstehen. Rund 5% des Volkswohnungs-Bestands – etwa 600 Wohnungen – befinden sich in Daxlanden. In den nächsten Jahren könnte sich die Wohnungsanzahl im Stadtteil deutlich erhöhen: „Wir bereiten derzeit den Bau von weiteren 360 Wohnungen im sogenannten August-Klingler-Areal vor“, berichtet Volkswohnungs-Geschäftsführer Stefan Storz.



## 5. WERKSTATT

# (Un-)Sicherheit in der Wohnungswirtschaft

In der Wohnungswirtschaft geht es nicht nur um die Sicherheit der Mieter in den Wohnungen und Quartieren sowie die Daten- und IT-Sicherheit im Unternehmen, sondern zunehmend auch um die Sicherheit der Mitarbeiter. Die WERKSTATT 2019 widmete sich daher diesem umfassenden Thema.



Mit welchen Aspekten der Sicherheit – im Unternehmen und im Bestand – sind Wohnungsunternehmen heute konfrontiert und wie können sie den Herausforderungen begegnen? Die WERKSTATT 2019 half, Antworten zu finden

**S**icherheit – was bedeutet das? Am häufigsten wird der Begriff im Zusammenhang mit der Abwesenheit von Gefahr oder Schaden verwendet. Wir fühlen uns sicher, wenn wir keiner Bedrohung ausgesetzt sind. Um Sicherheit in diesem Sinne geht es auch im politischen Umfeld: Im Zusammenhang mit Terrorfahndungen wird oft von der nationalen Sicherheit gesprochen, um die persönliche Sicherheit geht es, wenn über eine Vorratsdatenspeicherung nachgedacht wird, und im Zentrum all dieser Debatten und Diskussionen stehen etwa Polizei oder Justiz als sogenannter Sicherheitsapparat – Institutionen, die für die Schadenfreiheit aller in Deutschland lebenden Menschen sorgen.

### Sicherheit versus Unsicherheit

Hier gilt es allerdings einen realistischen Blick zu wahren: Denn vielen Unsicherheiten kann der Mensch gar nicht entkommen. Niemand kann sagen, wie lange wir gesund bleiben, wie das Leben abläuft und welche „Gefahren“ – welcher Art auch immer – uns in den kommenden Jahren begegnen werden. Wir können auch nicht in die Köpfe unserer Mitmenschen schauen, um zu erfahren, was sie möglicherweise im Schilde führen und ob sie uns Schaden zufügen könnten. Bruder Peter vom Augustiner Orden beschrieb das bei der WERKSTATT im November 2019, die vom Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. durchgeführt wurde, folgendermaßen: „Der größte Unsicherheitsfaktor ist zweifellos der Mensch. Und gleichzeitig bietet er die größte Sicherheit.“ Denn das Sicherheitsbedürfnis, das allen Menschen innewohnt, dient der Angstvermeidung und der Angstbewältigung. Die Menschen geben sich gegenseitig aus Angst voreinander die größtmögliche Sicherheit. Es geht dabei auch um Urvertrauen – darin, dass man selbst nicht zu Schaden kommt, wenn man anderen nicht schadet. Dieses Urvertrauen ist laut Bruder Peter der Schlüssel, um im Spannungsverhältnis zwischen dem Sicherheitsbedürfnis auf der einen Seite und der erlebten Unsicherheit auf der anderen Seite zu bestehen.

### Sicherheit ist die Abwesenheit von Gefahr oder Schaden



Beim Business-Lunch tauschten sich die Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft und Industrie beim Vier-Gänge-Menü an vier Thematischen zu unterschiedlichen Aspekten der Sicherheit aus



Die zwei Tage in Hamburg waren für alle Teilnehmer arbeitsintensiv

### Sicherheit im Bestand

Dass es keine absolute Sicherheit gibt, damit müssen auch Wohnungsunternehmen offen umgehen. Unsicherheiten und Bedürfnisse ihrer Mieter und Mitarbeiter müssen ernstgenommen und in einer offenen Kommunikation geregelt werden. „Gut und sicher wohnen“ heißt daher nicht nur eine Kommunikationskampagne der Wohnungswirtschaft. Es ist mehr als nur ein Werbeslogan, denn es ist handlungsweisend für die rund 3.000 Wohnungsunternehmen, die im GdW organisiert sind. Vor allem soziale Verantwortung, Integration und auch altersgerechtes Wohnen im Quartier stehen im Zentrum des wohnungswirtschaftlichen Handelns.

Geht es um die Sicherheit im Bestand, sind insbesondere die Objekt- und Zutrittssicherheit ein großes Thema. Schlüssellose Türzugangssysteme - >



GdW-Präsident Axel Gedaschko führte umfassend in das Thema ein und umriss mit seinem Vortrag die ganze Bandbreite des Themas Sicherheit in der Wohnungswirtschaft

**Nächster  
WERKSTATT-  
Termin  
28./29.10.2020  
IN HAMBURG**

### Sicherheit im Unternehmen

Neben den Beständen gilt es aber auch das eigene Unternehmen zu schützen. Mitarbeiter müssen zum Beispiel bezüglich der IT-Sicherheit regelmäßig geschult werden: Wie sichern sie die Daten auf ihrem Computer, wie erstellen und verwenden sie sichere

Passwörter und wie erkennen und reagieren sie auf Phishing-Mails? Ebenfalls wichtig: Mitarbeiter regelmäßig dafür sensibilisieren, dass fremde USB-Sticks mit Schadsoftware infiziert sein könnten und mit entsprechender Vorsicht mit ihnen umzugehen ist. Nur wenn die Mitarbeiter ausreichend geschult sind, können sie Cyberangriffe erkennen und rechtzeitig verhindern. Smart-Home-Lösungen und -Geräte, die von Beginn an in den Wohnungen eines Unternehmens installiert sind (beispielsweise Ambient-Assisted-Living-Technologien), gilt es vor Hackerangriffen zu schützen, um den Mietern Vertrauen in die intelligenten Geräte zu ermöglichen und den Nutzen von Assistenzsystemen zu verdeutlichen. Dies schließt auch die Sprachsteuerung ein – beispielsweise muss der Mieter sichergehen können, dass Gespräche nicht unautorisiert aufgezeichnet werden.

Die IT-Sicherheit ist aber nur ein Teil der Sicherheit im Unternehmen. Wie es zum Beispiel mit Datenschutz umgeht, ist ein weiterer sicherheitsre-

me beispielsweise werden bereits häufig verwendet. Im Oktober 2014 schlossen der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) und das Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen einen Kooperationsvertrag zur Sensibilisierung und Prävention von Einbruchkriminalität. Mit der Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer!“ informierte die Wohnungswirtschaft ihre Mieter über Präventionsmaßnahmen und baulichen Einbruchschutz. Die Partnerschaft hat Erfolg: Die Einbruchkriminalität in NRW war 2018 auf dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren – mit 72.264 registrierten Fällen.

Eine weitere Möglichkeit, die (gefühlte) Sicherheit im Bestand zu erhöhen, hat die HWG eG Hattingen genutzt: Sie entwickelte ein umfassendes Lichtkonzept für ihre Quartiere, um Zuwege und Hauseingänge ausreichend zu beleuchten, ohne dabei die natürliche Umgebung von Flora und Fauna zu stören. Auch Gegensprechanlagen, mithilfe derer die Mieter den Besucher zunächst erfragen können, bevor er ins Haus gelassen wird, wurden im Bestand der HWG installiert.

Neben Verkehrssicherungspflichten beschäftigen sich die Wohnungsunternehmen im Bezug auf die Sicherheit im Bestand aber auch verstärkt mit dem Brandschutz – insbesondere beim Bauen mit dem Rohstoff Holz – sowie dem Schallschutz.

**„Wir können  
vielen  
Unsicherheiten  
nicht entkommen.“**

Bruder Peter  
Augustiner Orden Würzburg



Vorträge zu Brandschutz, Datensicherheit und Kriminalitätsprävention gaben den Teilnehmern wichtige Impulse für ihre tägliche Arbeit

levanten Aspekt. Daten über Mieter und Mietverträge beispielsweise müssen gemäß der EU-weit geltenden Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) geschützt und nach einer festgelegten Frist vollständig gelöscht werden. Passiert dies nicht, drohen empfindliche Geldstrafen, wie die Deutsche Wohnen Anfang November feststellen musste. Die Berliner Datenschutzbehörde fordert 14,5 Mio. € Bußgeld. Gegen den Bescheid hat das Wohnungsunternehmen bereits Berufung eingelegt.

### Sicherheit für die Mitarbeiter

Auch Mitarbeiter selbst müssen vor inneren oder äußeren Angriffen geschützt werden. Die HWG schult beispielsweise ihre Mitarbeiter für den Fall eines Amoklaufs. In regelmäßigen Übungen wird der Ernstfall geprobt, damit Mitarbeiter und Vorgesetzte wissen, wie sie sich zu verhalten haben. Eine Empfehlung der Experten: Jeder achtet auf seine eigene Sicherheit und sucht den schnellstmöglichen Ausweg aus der Situation – vor allem, wenn Schusswaffen im Spiel sind. Videoüberwachung im Unternehmen kann dafür Sorge tragen, dass bei unrechtmäßigem Verhalten eines Mitarbeiters der Schuldige ermittelt werden kann und nicht alle Mitarbeiter unter Generalverdacht stehen. Dies trage zu einem angenehmeren Arbeitsklima bei, da keine falschen Verdächtigungen im Kollegium kursieren, so Dr. David Wilde, Vorstand der HWG.

Vor dem Hintergrund des aufkommenden Unmuts gegen die Immobilienbranche, der erhitzten Debatten um Mietendeckel und Enteignung und zunehmender Angriffe auf Baustellen, Fahrzeuge und Mitarbeiter, gilt es, Wohnungsunternehmen – das schließt Bestände, Geschäftssitze und Mitarbeiter ein – ganzheitlich zu schützen. Dass dies nicht immer möglich ist, scheint leider ein Umstand zu sein, an den sich die Branche wohl oder übel gewöhnen muss.

Regelmäßig ergeben sich aus der WERKSTATT neue Ideen für Expertengespräche und Kooperationen, über die wir Sie informieren werden. **NSch** —



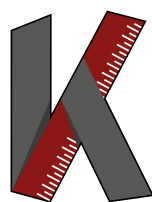
Ein Video zur Veranstaltung finden Sie hier:



Der erste WERKSTATT-Tag klang beim gemütlichen Get-together im Vlet Kochstudio aus. Hier hatten die Teilnehmer noch einmal Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen, vertiefende Gespräche zu führen ...



... und Vlet-Küchenchef Lars Möller beim Zubereiten der Speisen über die Schulter zu gucken und auch selbst mit anzupacken



**KÜCHENTHAL**  
IMMOBILIENCONSULTING  
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

## Rahmenvertragspartner großer Wohnungsbaugesellschaften

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

## BRANDSCHUTZ IN DER NACHVERDICHTUNG

# Hürden im innerstädtischen Wohnungsbau

In den deutschen Städten herrscht eine immer größer werdende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Nachverdichtung ist eine Möglichkeit, trotz Grundstücksknappheit neuen Wohnraum zu bauen. Allerdings nicht ohne Hürden, wie diese Beispiele im Bezug auf den Brandschutz erläutern.



Typischer Rettungseinsatz mit Drehleiter

**D**ie Bevölkerung strebt in die Ballungsräume, um den Pendlerströmen zu entfliehen und nicht in überfüllten Zügen oder auf den Autobahnen täglich ihre Zeit zu verbringen. Das Wohnen in der Stadt verspricht mehr Lebensqualität und mehr Gestaltungsspielraum für die Work-Life-Balance.

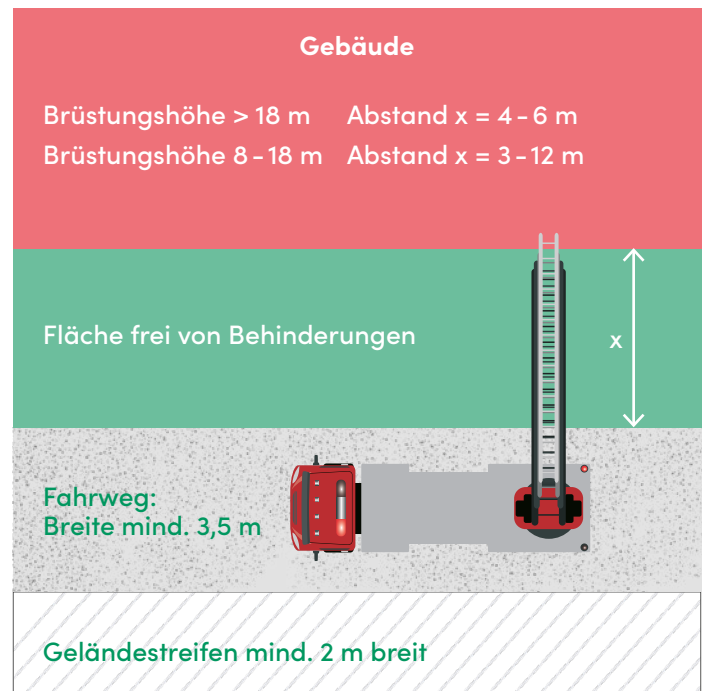
Der Wohnraumbedarf fordert die politischen Verantwortlichen zum Handeln auf. Fehlende Baugrundstücke erzwingen zwangsläufig eine Nachverdichtung im Bestand. Als großes Hemmnis und Verursacher von hohen Baukosten werden die gesetzlichen Anforderungen der Länder und Kommunen gesehen.

Neue und verschärfte Anforderungen im Schall- und Wärmeschutz erhöhen zwangsläufig die Baukosten. Sie sind für die Bevölkerung nachvollziehbar, da ruhige Wohnungen das Wohlbefinden fördern und Energieeinsparungen das Klima und den Geldbeutel schonen.

## Brandschutzforderungen als Sündenbock für teuren Wohnungsbau

Wenn man mit Planern und Bauherren von Wohnbauten spricht, werden die Brandschutzanforderungen als einer der wesentlichen Gründe für immer teurer werdenden Wohnungsbau genannt. Selbst Unternehmen und Mieter empfinden die Forderungen als oft überzogen, da man gefühlt Geld investieren muss und keinen spürbaren Nutzen davon hat. Sehr groß wird der Zorn, wenn Brandschutzforderungen geplante Projekte und vor allem Umbauten im Bestand erschweren, stark verteuern oder sogar gänzlich ver-

## Aufstellflächen der Drehleiter



hindern. Sehr schnell sind dann politisch Verantwortliche bereit, diese Argumentation zu übernehmen, da sie von den eigentlichen Ursachen ablenkt. Große Tageszeitungen haben in Folge die Feuerwehren mit ihren angeblich immer höheren Forderungen als Sündenbock ausgemacht.

### Aufklärung tut Not

Keine Frage, Brandschutz gilt gleich nach der Tragwerksicherheit als wesentliche Anforderung im Hochbau. Im Gegensatz zum Schall- und Wärmeschutz hat es im Brandschutz aber keine wesentliche Veränderung gegeben, die Schutzziele zur Rettung von Menschen und Tieren sowie der Schutz von Sachwerten haben sich seit Jahrzehnten nicht verändert. Personen sollen im Brandfall sich selbst retten können und die Feuerwehren sollen schnell Verletzte retten und den Brand bekämpfen können.

Richtig ist allerdings, dass Brandschutz Ländersache ist und jedes Bundesland sein eigenes Länderbaugesetz mit Brandschutzanforderungen betreibt. So kann es schon passieren, dass die Umsetzung der Schutzziele verschieden geregelt ist. Daher gibt es vielfältige Ausführungsvorschriften, die den Besuch bei den Bauaufsichten spannend machen.

Die Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes (VFDB) fordert seit Jahren ein einheitliches Gesetz, analog der Musterbauordnung des Bundes. Sie dient als Grundlage für die Ländergesetze, um ein zu starkes Auseinanderdriften der Regelwerke zu verhindern. Fakt ist aber, dass die Anforderungen an die Rettungswege grundsätzlich in allen Gesetzen gleich sind.

### Beteiligung der Feuerwehren

Die Feuerwehren werden bei Wohnungsbauten seit fast Jahrzehnten nicht mehr beteiligt, die Aufgabe übernehmen Nachweisberechtigte und Sachverständige für Brandschutz. Während ein Prüfstatiker in der Regel ein Bauingenieurstudium absolviert und im Studium der Architektur mehrere Pflichtsemester Statik zu absolvieren hat, wird bundesweit in keiner dieser Fachrichtungen verpflichtend Brandschutz gelehrt. Befragungen bei Architekten belegen, dass ihre Kenntnisse im Brandschutz daher eher dürftig sind.



**Prof.  
Reinhard Ries**  
Direktor a. D. der  
Branddirektion  
FRANKFURT AM MAIN

Nachweislich werden aber in der Planungsphase die entscheidenden Parameter zur Sicherheit und Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes gelegt. Beim Thema Sicherheit verlässt man sich auf einen Brandschutzplaner, der aber meistens weit nach der Planungsphase hinzugezogen wird. Die Abfrage nach der Leistungsfähigkeit der zuständigen Feuerwehr findet zu spät oder überhaupt nicht statt.

### Der zweite Rettungsweg

Aus jedem Gebäude muss die Flucht auf zwei unabhängigen Wegen möglich sein. Daher müsste jede Wohnung über zwei baulich vorhandene Treppen verfügen, was allein aus wirtschaftlicher Sicht ein Unding und im Normalfall völlig überflüssig wäre. Dieses Problem hat der Gesetzgeber durch zwingende Aufstellung von Feuerwehren in jedem Ort gelöst. Alle Baugesetze der Länder lassen es daher zu, dass anstatt eines zweiten baulichen Rettungsweges, die Leitern der Feuerwehren genutzt werden können.

Vor Jahrzehnten wurde festgelegt, dass alle Feuerwehren mit tragbaren Leitern, die auf dem Dach der Feuerwehrfahrzeuge mitgeführt werden, ausgestattet sind. Die zulässige Rettungshöhe wurde bundesweit einheitlich für diese Leitern auf 8 m festgelegt. Die Fenster von Gebäuden dürfen daher die Brüstungshöhe von 8 m zum Erdboden nicht überschreiten. Oberhalb dieser 8 m bis zu einer Höhe von 23 m >



Feuer bei Bauarbeiten einer Geschosserweiterung

müssen die Kommunen Drehleiterfahrzeuge vorhalten, um diese Aufgabe zu übernehmen.

Verfügt die Feuerwehr nicht über ein solches Fahrzeug, sind keine Gebäude über 7 m Höhe Oberkante Fußboden des höchsten Aufenthaltsraumes möglich, es sei denn, sie verfügen über einen zweiten baulichen Rettungsweg.

Bei der Frage nach der Leistungsfähigkeit geht es im Wohnungsbau eigentlich nur um die Frage, ob die Feuerwehr im Brandfall Personen über ihre Leitern aus dem Gebäude retten kann. Was einfach klingt, führt aber oft zum Desaster.

### 1. Beispiel

Eine dreigeschossige Wohnhausgruppe, die abseits einer Straße über einen Fußweg erschlossen ist, soll um ein Geschoss erhöht werden. Das Gebäude rutscht damit in der Gebäudeklassifikation nach oben, wodurch je nach Bundesland erhöhte bauliche Anforderungen an den Treppenraum und an die tragenden Wände und Decken gestellt werden können. Dies ist in der Regel relativ einfach zu realisieren, zum Beispiel durch Anbringung von nicht brennbaren Verkleidungen unter der Geschosssdecke.

Vergessen wird aber die Prüfung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr. Das alte Gebäude konnte noch mit den tragbaren Leitern erreicht werden, da die höchste Fensterbrüstung noch unterhalb von 8 m lag. Jetzt muss die Rettung aber mit einem Drehleiterfahrzeug durchgeführt werden. Diese Fahrzeuge wiegen circa 16 t und müssen von einem festen Fahrweg das Gebäude erreichen können. Der Abstand darf nicht 3 m unterschreiten und nicht mehr als 12 m von der Fassade entfernt

sein, zusätzlich dürfen keine Hindernisse wie zum Beispiel Bäume den Weg versperren.

Jetzt beginnen die Probleme: Der Weg ist zu schmal und liegt zu dicht am Gebäude und eine Verbreiterung ist wegen der Grundstücksgrenze ebenfalls nicht möglich. Es bleiben eigentlich nur noch zwei Möglichkeiten, die Endabnahme des Bauwerks zu erwirken: Entweder wird die Gartenanlage durch eine Feuerwehrezufahrt verunstaltet und für die Bewohner kaum nutzbar, oder es müssen ebenfalls auf der Gartenseite alle Wohnungen durch zusätzliche Außentritten, zum Beispiel aus Stahl, erschlossen werden.

### 2. Beispiel

Ein vor 40 Jahren errichtetes Wohn- und Geschäftshaus soll jetzt komplett zu Wohnzwecken umgenutzt werden, ebenfalls soll der leere Dachraum oberhalb des dritten Geschosses für neuen Wohnraum umgebaut werden.

Mittlerweile wurde aber die Straße verkehrsberuhigt und für die Anwohner mehr Parkraum geschaffen, indem die Pkw jetzt quer zu den Häusern parken. Die damals gepflanzten Bäume sind mittlerweile über 15 m hoch und spenden Schatten.

Der Bauantrag wurde gestellt, aber nicht genehmigt, da bei der Überprüfung durch den Sachverständigen für Brandschutz die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr nicht mehr nachgewiesen werden konnte: Die quer parkenden Pkw vergrößern den Abstand von der Straße zur Fassade auf 15 m und die Bäume verhindern zusätzlich das Aufrichten der Drehleiter. Rechtlich besteht für die alte Nutzung noch Bestandschutz, der aber durch den Bauantrag erlischt. De facto ist das Gebäude spätestens seit der Errichtung der neuen Stellplätze für die Pkw ohne zweiten Rettungsweg.

Leider arbeiten in vielen Städten die Planungsämter nicht genügend zusammen, die Belange der Feuerwehr wurden in der Vergangenheit vielerorts nicht mitberücksichtigt. Daher ist in vielen Städten bei älteren Gebäuden öfters der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr nicht mehr

möglich. Bei einem neuen Bauantrag kommt dann das böse Erwachen für den Bauherrn.

### Was tun?

Das Erreichen der Wohnungen durch Leitern der Feuerwehr ist nach wie vor zwingend. Wenn durch Wegnahme von Parkplätzen, Zurückschneiden von Bäumen oder die Feuerwehrezufahrt durch den Garten nicht gewünscht ist, gibt es noch eine Möglichkeit: Die Ertüchtigung des Treppenraumes zu den Wohnungen als Sicherheitstreppe.

**Die frühzeitige Abklärung der Rettungswege in der Planungsphase ermöglicht die wirtschaftliche Umsetzung notwendiger Baumaßnahmen**



8.–13. 3. 2020

Frankfurt am Main

20  
JAHRE

Anstatt der Leitern der Feuerwehr gibt es im Baurecht aller Länder die Möglichkeit, einen sicheren Treppenraum zu bauen, der im Falle eines Brandes nicht von Feuer und Rauch beeinträchtigt werden kann. Seit Jahrzehnten werden diese Treppenräume in Wohnhochhäusern bis 60 m Höhe genutzt. Die Wände und die Treppen dürfen nur aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt werden und müssen über einen Rauchabzug verfügen. Zusätzlich haben diese Treppenräume eine Schleuse vor der Treppe, die das Eindringen von Feuer und Rauch verhindert. Der nachträgliche Einbau ist allerdings selten möglich.

Zurzeit werden sichere Treppenräume ohne Schleuse diskutiert, die durch moderne Anlagentechnik einen ähnlichen Sicherheitsstandard ermöglichen sollen. Darüber hinaus sind ebenfalls sogenannte „Rettungsbrücken“ zwischen den Balkonen der Wohnungen denkbar, notfalls als Erweiterung der Balkone mit einem Laubengang davor, der nur im Notfall genutzt wird.

#### Fazit

Beim gewissenhaften Studium der Regelwerke sollten die oben aufgeführten Fälle eigentlich nicht eintreten. Die Forderung des zweiten Rettungsweges ist im Gegensatz zu erhöhter Schall- und Wärmedämmung nicht neu und seit jeher wesentlicher Bestandteil der Bauordnungen der Länder. Bei der Erfassung aller Randbedingungen muss die Rettung von Menschen aus Gebäuden schon allein aus moralischen Gründen einen hohen Stellenwert haben.

Die frühzeitige Abklärung des ersten und zweiten Rettungsweges in der Planungsphase erspart daher unnötigen Ärger und ermöglicht eine möglichst wirtschaftliche Umsetzung der zweifellos notwendigen Maßnahme.




Drehleiterfahrzeug (DLK 23-12) für den zweiten Rettungsweg

light+building

Effizienz trifft  
Gebäudetechnik:  
vereint nachhaltig.

Wertsteigerung, Kostensenkung und effektiveres Bauen: Entdecken Sie zukunftsgestaltende Lösungen wie vorausschauende Wartung – am Hotspot für die gesamte Immobilienwirtschaft.

Connecting. Pioneering. Fascinating.

 messe frankfurt

## WOHNEN IM DENKMAL

# Vom sozialen Brennpunkt zum Vorzeigedenkmal

Ein besonderes Denkmal hat die Berliner Gewobag in ihrem Bestand: eine in den 1970er Jahren errichtete Anlage des sozialen Wohnungsbaus, die lange einen schlechten Ruf hatte. Seit einiger Zeit verbessert sich die Situation im „Pallaseum“ genannten Komplex, der sich sogar zum begehrten Wohnort entwickelt hat.

**A**ndré Bojahr kennt das Pallaseum wie seine Westentasche. „Als ich vor 15 Jahren hier anfang, war die Situation echt schlimm“, erzählt der technische Leiter der Pallaseum Wohnbauten KG, während er den Besucher durch die Wohnanlage im Berliner Stadtteil Schöneberg führt. „Es war zum Beispiel ein Drogenumschlagplatz hier.“ Heute aber sei es ganz anders. „Es ist ziemlich ruhig geworden“, sagt Bojahr. „Wir benötigen inzwischen keine Security mehr – mit Ausnahme von Silvester.“ Diese Ausnahme hat einen bestimmten Grund: Zum Jahreswechsel toben sich an der Kreuzung vor dem Pallaseum Jugendliche mit Böllern aus.

Der Wohnkomplex, über den Bojahr spricht, hat eine bewegte Geschichte. Zwischen 1974 und 1977 ließ ihn der Westberliner Baulöwe Karsten Klingbeil im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten. Einer der Planer war der bekannte Architekt Jürgen Sawade. An der Potsdamer und der Pallasstraße entstanden 514 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern, 17 Gewerbeeinheiten und 288 Autostellplätze, die sich auf ein bis zu 15-geschossiges Hochhaus und drei sechsgeschossige Querriegel verteilen. Das Hochhaus ragt über die Straße und schafft so eine Verbindung zu einem im Zweiten Weltkrieg errichteten Hochbunker.

## Von der Abrissforderung zum Denkmalschutz

Als Name der Anlage bürgerte sich bald „Sozialpalast“ ein – eine Anspielung darauf, dass sich auf dem 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück einst der 1910 errich-

tete Sportpalast befunden hatte. Dort begeisterte Max Schmeling das Publikum mit seinen Boxkünsten, und dort hielt Joseph Goebbels 1943 seine berüchtigte Rede mit der Frage „Wollt ihr den totalen Krieg?“.

In den 1990er Jahren machte der Sozialpalast aus anderen Gründen Schlagzeilen. Drogendealer und -süchtige hatten sich breitgemacht, und die Vermietung der Wohnungen gestaltete sich immer schwieriger. Gut jede vierte Wohnung im Komplex stand 1998 leer. Die damalige grüne Bürgermeisterin des Bezirks Schöneberg bezeichnete den Sozialpalast als „eine städtebauliche Katastrophe“, und der einflussreiche Berliner CDU-Chef Klaus-Rüdiger Landowsky sprach sich sogar dafür aus, Wohngebäude wie den Sozialpalast abzureißen.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

Das aber geschah nicht. Ganz im Gegenteil: 2017 stellte das Landesdenkmalamt das mittlerweile Pallaseum genannte Objekt unter Denkmalschutz. Die Entscheidung stieß bei vielen auf Unverständnis.

„Das Gebäude (...) taucht auf nahezu jeder im Internet verbreiteten Hitliste der hässlichsten Häuser Berlins auf – und das will in einer Stadt, deren Signatur doch die eigentümliche Hässlichkeit ihrer Stil- und Epochenbrüche ist, schon etwas heißen“, ätzte beispielsweise die Tageszeitung „Welt“. Warum also, wollte eine CDU-Politikerin im Berliner Abgeordnetenhaus wissen, wurde die Anlage unter Denkmalschutz gestellt? Dies liege an der „geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung“, ant-



Wo einst der Sportpalast stand, erstrecken sich seit den 1970er Jahren die Gebäuderiegel des Pallasseums. Der Komplex zählt zu den umstrittensten Wohnobjekten Berlins und gehört seit 2018 zum Bestand der landeseigenen Gewobag



„Und das soll ein Denkmal sein?“, fragten sich viele, als das Berliner Landesdenkmalamt das Pallasseum unter Denkmalschutz stellte

wortete Kultursenator Klaus Lederer und ergänzte: „Einschätzungen der Kategorien ‚schön‘ oder ‚hässlich‘ kommen für die Beurteilung des Denkmalwertes nicht zum Tragen.“

### Gewobag neuer Eigentümer

Mit dem Denkmalschutzstatus umgehen muss die landeseigene Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin. Sie erwarb im Rahmen der vom Berliner Senat beschlossenen Ankaufsoffensive Ende 2018 die Mehrheit der Anteile an der Pallasseum Wohnbauten KG. „Für die Mieter hat es keine direkten Auswirkungen, dass das Pallasseum unter Denkmalschutz gestellt worden ist“, sagt Martin Waßmuth, Leitung kaufmännischer Service bei der Gewobag Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft

mbH. Auch die Existenz der zahlreichen künstlerisch gestalteten Satellitenschüsseln, die für die Fassade charakteristisch sind, ist laut Waßmuth trotz des Denkmalschutzes nicht gefährdet.

Als das Landesdenkmalamt seine überraschende Entscheidung fällte, war die Sanierung der Fassade bereits voll im Gang. Bei dieser mittlerweile abgeschlossenen Maßnahme galt die besondere Aufmerksamkeit den sogenannten Rillenplatten. „Diese mit Rillen versehenen Platten an der Fassade sind typisch für die Entstehungszeit“, sagt André Bojahr. „Um sie zu schonen, wurden sie bei der Fassadensanierung nicht sand-, sondern wassergestrahlt.“

Bojahr hat sich intensiv mit der Baugeschichte des Komplexes auseinandergesetzt und dabei festgestellt, dass die Architekten mit unterschiedlichen Farben gearbeitet haben. „Leider gibt es aber keinen Farbplan und auch keine umfassende Fotodokumentation, sodass sich die ursprüngliche Farbgebung nicht mehr rekonstruieren lässt“, bedauert er.

### Wie mehr Wohnqualität geschaffen wurde

Die Farbgebung der Fassade dürfte den meisten Bewohnern egal sein. Was sie mehr interessiert, sind die günstigen Mieten. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt nach Angaben der Gewobag 5,59 €/m<sup>2</sup> (bei den Gewerbeeinheiten sind es 11,34 €/m<sup>2</sup>). Kein Wunder, dass „die Nach- >

**„Einschätzungen wie ‚schön‘ oder ‚hässlich‘ sind bei der Beurteilung des Denkmalwerts nicht relevant.“**

Kultursenator Klaus Lederer



Das Hochhaus überspannt die Pallasstraße und schafft so eine Verbindung zum Hochbunker, der im Zweiten Weltkrieg gebaut wurde und später nicht gesprengt werden konnte

frage nach Wohnungen im Pallasseum sehr groß ist“, wie Gewobag-Vertreter Waßmuth sagt. Anrecht auf die Wohnungen hat allerdings nur, wer einen Wohnberechtigungsschein hat. Und auch dann sind die Aussichten, zum Zuge zu kommen, äußerst begrenzt – die Fluktuation in der Wohnanlage ist nämlich extrem niedrig. Im ganzen Jahr 2018 wurden lediglich sechs Wohnungen (1,2 %) frei, davon drei, weil der Mieter gestorben war.

Wie aber ist es gelungen, nach der Jahrtausendwende aus dem sozialen Brennpunkt eine begehrte Wohnadresse zu machen? Ein Grund dafür ist, sagt Martin Waßmuth, „dass die Pallasseum Wohnbauten KG die Fremdverwaltung durch eine eigene Verwaltung mit eigenen Hausmeistern und Handwerkern ersetzt hat“.

Dies habe dazu geführt, dass kleine Schäden sofort behoben würden. Grundsätzlich befindet sich der Komplex laut Waßmuth in einem bautechnisch guten Zustand.

Darüber hinaus griffen die Pallasseum Wohnbauten KG und ihr langjähriger Geschäftsführer Klaus-Peter Fritsch zu Maßnahmen, die das Sicherheitsgefühl der Bewohner erhöhen sowie Drogendealer und -konsumenten abschrecken sollten. „Mehr Transparenz“ sei das große Ziel gewesen, erinnert sich André Bojahr. „So wurden die Milchglasscheiben durch transparente Scheiben ersetzt, und es wurden

### Nicht weniger wichtig war es, das Image der Wohnanlage zu verändern.

mehr Farbe und mehr Licht ins Gebäude geholt.“ Außerdem ließen die Verantwortlichen die extrem langen Gänge auf den Etagen unterteilen – eine Maßnahme, die sich beispielsweise auch bei der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Autobahnüberbauung Schlangensbader Straße in Berlin (siehe DW 2/2019) bewährte.

#### Maßnahmen für besseres Image

Nicht weniger wichtig war es, das Image der Wohnanlage zu verändern. Ein Beitrag dazu war ein im Jahr 2001 durchgeführter Namenswettbewerb, bei dem sich eine zwölfjährige Schüle-

rin mit dem Vorschlag „Pallasseum“ durchsetzte. Verschiedene Kunstaktionen trugen ebenfalls dazu bei, die Sicht auf den einstigen Sozialpalast zu verändern. Und auch die Mieter wurden verstärkt einbezogen. Zwar ist der gewählte Mieterbeirat derzeit nicht aktiv. Dafür gibt es aber andere Mitwirkungsmöglichkeiten. „Im Kaffee-Klatsch, dem Bewohnertreff, sitzen die aktiven Bewohner und beraten, was als Nächstes geplant ist“, berichtet André Bojahr. „Das stimmen wir dann gemeinsam ab.“

Langweilig ist es für Bojahr jedenfalls nicht. „Ich arbeite sehr gern im Pallasseum, weil es hier jeden Tag anders ist“, sagt der technische Leiter. Über die rund 1.800 Bewohner des Hauses, die mindestens 20 Nationen vertreten, ist er des Lobes voll – auch wenn er durchblicken lässt, dass es durchaus auch mal einige wenige „kritische Herausforderungen“ gibt. Wenn es zu Problemen komme, dann allerdings in der Regel nicht mit Mietern, sondern mit Besuchern von außen.

Neben den Bewohnern schätzt übrigens noch eine weitere Gruppe das Pallasseum – nämlich Filmemacher. Vor allem das Luftgeschoss zu Füßen des Hochhauses hat sich zu einer beliebten Drehlocation entwickelt. Dabei verfolgten die Architekten damit ursprünglich ganz andere Absichten: Die Mieter sollten sich dort sonnen können. Mittlerweile ist das Luftgeschoss allerdings nicht mehr allgemein zugänglich – aber wer weiß: Vielleicht kommt dieses Thema ja durch den Denkmalschutzstatus wieder einmal auf die Tagesordnung.

# Produkte

## Digitales Dienstleister-Netzwerk

Die Münchner Casavi GmbH, Anbieter einer Kommunikations- und Produktivitätssoftware für die digitale Immobilienverwaltung, hat ihr Angebot um die Dienstleisterplattform Relay erweitert. Die offene Cloud-Lösung für die digitale Zusammenarbeit rund um die Immobilie vernetzt Immobilienverwaltungen und Wohnungsunternehmen mit ihren Dienstleistungspartnern. Relay fördert damit die Effizienz und Transparenz immobilienwirtschaftlicher Arbeitsabläufe mit Beteiligung von Energieversorgern, Messdienstleistern, Gebäudeversicherungen, Facility Managern oder Handwerkern auf einer gemeinsamen Plattform. Mehr als 100 Unternehmen, darunter führende Anbieter wie Brunata-Metrona, sind bereits auf der Plattform vertreten. Mit Relay bietet Casavi wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern erstmals einen zentralen, zugänglichen Hub für Datenaustausch und Prozessintegration, eliminiert Medienbrüche und schafft Service-Effizienzen. Auf diese Weise kann das gesamte Gebäude-Ökosystem verbunden und die Automatisierung der Abläufe im Umfeld von Immobilien deutlich verstärkt werden – ein wichtiger Faktor bei der zukünftigen Digitalisierung der Branche.



Gemeinsame Plattform: mit Mietern und Eigentümern vernetzen, Aufträge managen sowie Informationen und Dokumente digital austauschen



## Sichere Gebäudezugänge

Der Vorteil digitaler Schließanlagen ist die Sicherheit, denn digitale RFID-Clips sind abhörsicher und nicht kopierbar. Der Paco-Clip ist als Transponder sicher (EAL5+-zertifiziert). Dies bedeutet, es gibt keine unerlaubten Schlüssel und der Vermieter behält die Hoheit über das Objekt. Geht ein Clip verloren, wird er direkt gesperrt und das Objekt ist wieder sicher. Schlösser müssen nicht mehr getauscht werden. Diese sogenannten MIFARE-Transponder sind zudem mit Anwendungen wie Zeiterfassung oder Drucker verwendbar.

## Modulwände mit integrierter Technik

Durch flexible Wandmodule mit bereits eingebauter Technik, wie die von Wedi, können die komplexen Anforderungen im Bad gut gelöst werden. Durch individuelle Vorfertigung sind Rohre, Leitungen, Armaturen oder Heiztechnik bereits werkseitig integriert. Ein solches Wandmodul inklusive integrierter Technik ist in einer guten halben Stunde aufgestellt, fest verklebt und direkt abgedichtet.



Mit moderner Frästechnologie werden die Aussparungen für Leitungen, Heizkörper, Rohre oder Nischen passgenau erstellt

## Wohnraum schnell und effizient gebaut

Seit über zehn Jahren steigt die Anzahl der Studierenden kontinuierlich. Entsprechend wächst die Nachfrage nach kleinem Wohnraum auf Zeit mit. Wie sich solche Bauvorhaben schnell realisieren lassen, zeigt das Beispiel „my room“ in München: Die Badezimmer der Studierenden- und Businessappartements wurden mit industriell vorgefertigten Tece-System-Sanitärwänden realisiert. Die Sanitärwände sind in ihren Abmessungen speziell auf die Badezimmer der



Die funktionalen Badezimmer aller Apartments wurden mit Systemtechnik realisiert

Appartements angepasst. Sie wurden bereits im Werk des Herstellers für die Bereiche Trinkwasser, Heizung, Abwasser und Lüftung vorgefertigt und entsprechen den aktuellen Anforderungen an Brand-, Schall- und Wärmeschutz. Der gleichbleibend hohe, industrielle Qualitätsstandard entpuppte sich auch als Vorteil im Hinblick auf den momentan herrschenden Fachkräftemangel in der SHK-Branche, denn die Sanitärwände müssen nicht zwingend von ausgebildeten Installateuren montiert werden, sodass diese derweil anderen Arbeiten nachgehen können.

# Markt und Management

GGZ

**WAS IST DENN EINE WOWNUNG?**

Pump Deine Wohnung mit dem:

AMJET

Eine WOWnung ist die neue und coole Art, Deine Mieta selbst zu bestimmen. Du wählst eine Duschel im Wert von einem Eis pro Woche – damit bauen wir Dir die ein. Oder eine tolle Küche! Neue Flächen? Es gibt unzählige Möglichkeiten. Mach Deine Wohnung zur „WOWnung“ Neugierig? Erfahre mehr auf: [www.wownung.de](http://www.wownung.de)

## Wohnen war gestern – heute wird geWOWnt!

Individualisierung statt langweiligem Standard: Mit einem neu entwickelten Mietkonfigurator und einer frechen Werbekampagne setzt der Zwickauer Wohnungsanbieter GGZ auf neue Zielgruppen.

## Digital – alles andere als egal

Gerade kleine und mittlere Wohnungsunternehmen sehen die Digitalisierung häufig als große Herausforderung. Diesen Unternehmen soll der „Leitfaden Digitale Agenda“ des GdW als Wegweiser durch die Digitalisierung dienen. Dabei konzentriert sich die neue Arbeitshilfe auf die Kernprozesse der Bestandsbewirtschaftung. Eine Roadmap der Digitalisierung für Wohnungsunternehmen ermöglicht zudem eine Gesamtsicht auf den Digitalisierungsprozess.

Der Digitalisierungs-Leitfaden (GdW-Arbeitshilfe 84) kostet 25 € und kann unter [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) angefordert werden.

## „Wo wohnst du?“ „Im Künstler Karree!“

**GWG Halle-Neustadt entwickelt neue Quartiersmarken:** „Wir wissen, dass jedes unserer Wohngebiete auf seine eigene Art ein Zuhause für unsere Mieter ist und dass sie sich damit identifizieren. Deshalb verdient auch jedes einzelne Quartier seinen eigenen Namen samt passendem Symbol“, erläutert GWG-Geschäftsführerin Jana Kozyk die Einführung der neuen Quartiersmarken.



Sieben neue Wohngebietsmarken für die Quartiere der GWG Halle-Neustadt



**Artenschutz und Biodiversität** Vonovia und der Naturschutzbund Deutschland e.V. haben eine zweijährige Zusammenarbeit vereinbart, um Grünflächen in Quartieren zu städtischen Lebens- und Rückzugsräumen für Insekten und Vögel zu machen und naturnahes Gärtnern zu fördern.

# 12

**Gewerke betrifft die Anfang 2020 wieder eingeführte Meisterpflicht**



Teilnehmer des Wohnkostentags favorisieren die „Geislinger Konvention“ als Grundlage für ein Betriebskostenbenchmarking

## Mehr Transparenz gefordert

**„Mieten, Betriebskosten und Instandhaltung – Endlosspirale ohne Alternative?“, dies war das Leitthema des 4. „Wohnkostentags“ in Ulm.** Zentrale Themen der hochkarätigen Referenten waren die Wohnkosten im Spannungsfeld von bezahlbarem Wohnen und Wirtschaftlichkeit, von staatlichen Vorgaben und Verbraucherschutz.

Als zentrales Ziel für die Optimierung der Wohnkosten wurde die Erhöhung der Transparenz der für die jeweiligen Liegenschaften ganz unterschiedlich anfallenden Kosten mit Hilfe des Betriebskostenbenchmarks auf der Grundlage der „Geislinger Konvention“ angesehen. Dieses stellte die Voraussetzung für ein erfolgreiches Betriebskosten-Management der Unternehmen dar. Dafür seien Maßnahmen vom Einkauf von Leistungen bis hin zur Optimierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel, die Qualität der Leistungen zu verbessern und die Kosten zu dämpfen, notwendig. Mit Hilfe der Daten aus der „Geislinger Konvention“ lassen sich die Optimierungserfolge für das Unternehmen messen, darstellen und gegenüber den Mietern und der Öffentlichkeit entsprechend aufbereiten. Der bundesweite Wohnkostentag wurde zum vierten Mal vom Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (Ifni) der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) durchgeführt.

**Zahlreiche Teilnehmer aus dem gesamten Bundesgebiet kamen zu der Tagung nach Ulm.**

Ihre Software für  
Controlling, Finanz- und  
Portfoliomanagement



Kay Schulte  
Geschäftsführer



Andreas Grunow  
Prokurist

[avestrategy.com](http://avestrategy.com)

# avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH



## Mitarbeiter repräsentieren Unternehmen

Das landeseigene Wohnungsunternehmen Degewo will seinen Ruf als verlässlicher, aktiver und sympathischer Akteur der Stadtgesellschaft weiter festigen. In der aktuellen Imagekampagne werden Mitarbeiter zu Botschaftern des Unternehmens, die als „Stadtgestalter, Kiezkenner und Leistungsträger“ das Gesicht der Stadt und das Miteinander in Berlin mitprägen.

## Wohnbau mit Brandenburgischem Ausbildungspreis prämiert

Die Wohnbau GmbH Prenzlau wurde Ende November 2019 in Potsdam mit dem Brandenburgischen Ausbildungspreis für ihre innovativen Ausbildungskonzepte ausgezeichnet.



Preisverleihung (v. l.): Cornelia Grieger, Vizepräsidentin der IHK Ostbrandenburg mit Wohnbau-Geschäftsführer René Stüpmann, Auszubildende Hannah Kreßmann und Ausbildungsleiterin Anja Schirmer sowie Dr. Friederike Haase, Amtschefin des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie des Landes Brandenburg

## Verbändeübergreifende Studie zum Hamburger Wohnungsmarkt

Die Hamburger Wohnungswirtschaft hat eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt erstellen lassen. Es wurden „echte“ Mietmarktdaten von rund 270.000 Mietwohnungen in Hamburg untersucht. Fazit: Miethöhen und Fluktuationsraten belegen einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt, sodass weitere regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus fehl am Platz sind. Im Gegensatz zur medialen Wahrnehmung belegt die Studie, dass die Bestandsmieten im Durchschnitt deutlich langsamer als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind: Die Verbraucherpreise stiegen von 2000 bis 2019 um 32%. Die tatsächlichen Mieten stiegen nur um 9%. Im Schnitt kommen Mieterhöhungen nur halb so häufig vor, wie sie das Gesetz zulässt. „Die Studie verdeutlicht mir fünf Dinge:

1. Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist in Teilen angespannt.
2. Es gibt keinen Grund zur Panik.
3. Es gibt auch viele günstige Wohnungen. Das zeigt die monatliche Durchschnittsmiete der VNW-Mitgliedsunternehmen in Höhe von 6,79 €/m<sup>2</sup>.
4. Den Mangel an bezahlbaren Wohnungen beseitigt nur der Neubau. Das wird aber immer schwieriger, weil es an ausreichend Grundstücken mangelt und die Baupreise in den vergangenen beiden Jahren dramatisch gestiegen sind.
5. Das ‚Bündnis für das Wohnen‘ wirkt. Wir werden uns dort weiterhin dafür stark machen, damit Mieter mit geringerem Einkommen sich auch künftig leisten können, in Hamburg zu leben“, so VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitter.

CRES-Studie auf Anfrage über [www.vnw.de](http://www.vnw.de)



TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Warnung vor dem „Giftpilz“ der gesellschaftlichen Spaltung

Über 600 Experten und Branchenvertreter debattierten am 14. November 2019 beim Tag der Wohnungswirtschaft des GdW – unter dem Motto „die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ – über die Wohnzukunft Deutschlands. Axel Gedaschko wurde mit überwältigender Mehrheit als Präsident des Verbandes im Amt bestätigt.

**A**m diesjährigen Tag der Wohnungswirtschaft – wie der Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. traditionell heißt – Mitte November in Berlin standen viele große Themen auf der Agenda. Die Debatten um eine Mietbegrenzung, insbesondere die von der Berliner Landespolitik betriebene Initiative zu Deckelung der Mieten sowie die in Berlin betriebene Kampagne zur Enteignung von Wohnungsunternehmen nahmen Raum ein.

## Wider der gesellschaftlichen Spaltung

So warnte der frisch, mit 94 % der Delegiertenstimmen für den Zeitraum 2021-2026 bestätigte GdW-Präsident Axel Gedaschko vor denjenigen Kräften, die die angesichts angespannter Wohnungsmärkte mancherorts aufgeheizte Stimmung in der Bevölkerung nutzten, um sich zu profilieren und das politische System zu kippen. „Wer Spaltung befeuert, der zeigt, dass es ihm nicht um die Menschen und echte Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum geht, sondern um einen Systemumschwung“, so Gedaschko. Das helfe den Menschen nicht weiter. Im Gegenteil: Der GdW-Präsident erklärte, dass zu den Drohungen und Beleidigungen im Netz längst analoge Formen der Bedrohungen hinzugekommen seien. Er berichtete von Branchenvertretern, die Polizeischutz erhielten, von gewaltsamen Übergriffen auf Baufahrzeuge, Autos von Unternehmen, Abgeordnetenbüros sowie eine Mitarbeiterin eines Wohnungsunternehmens. Hier würden die Grenzen der Demokratie berührt und man erwarte eine klare Positionierung gegen solche Taten, sagte Gedaschko an die Öffentlichkeit gerichtet. „Heimat geht als Konzept verloren, wenn man denjenigen, die die Spaltung forcieren oder einen Keil zwischen uns treiben, nicht klar Einhalt gebietet. Was dabei fehlt, ist viel zu oft die Diskussion über echte Lösungen.“

## Orte abseits der Wachstumskerne in den Fokus nehmen

Heimat war auch das Hauptthema des Tages der Wohnungswirtschaft. Dieser fand unter dem Motto „Die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ statt. „Die großen Leistungen unserer nachhaltig handelnden Unternehmer sind überall sichtbar“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. „Sie gestalten Heimat, und das Tag für Tag. Umso bitterer ist es, wenn dieses Engagement, das weit über die klassischen Aufgaben eines Vermieters hinausgeht, immer wieder in Frage gestellt wird.“

„Die großen Herausforderungen, die uns der Wohnungsmarkt stellt, schaffen wir nur, wenn Bund, Länder und Kommunen und auch die Bürger an einem Strang ziehen“, betonte der GdW-Präsident. Der „Giftpilz der Spaltung“ zwischen Vermieter und Mieter zerstöre dagegen dieses Miteinander. So >



Rund 600 Fachbesucher nahmen am Tag der Wohnungswirtschaft teil



GdW-Präsident Axel Gedaschko im Gespräch mit Staatssekretär Marco Wanderwitz (l.) und Moderator Hajo Schumacher (r.). Der GdW-Präsident wurde im Rahmen der Delegiertenversammlung mit großer Mehrheit von 94% vorzeitig für weitere fünf Jahre wiedergewählt. Seine dritte Amtsperiode beginnt im Februar 2021

würden keine Lösungen geschaffen, sondern noch mehr Probleme. „Bezahlbares Bauen und Wohnen schafft keiner allein. Es ist eine Gemeinschaftsaufgabe!“, appellierte denn auch der GdW-Präsident. „Wir stehen vor riesigen Herausforderungen: Integration, Klimaschutz, Digitalisierung, Wohnungsmangel und Stadt-Land-Unterschiede, um nur die größten zu nennen.“ Der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der GdW hat dazu unter dem Titel „Regionalen Ausgleich stärken“ ein bundesweit einmaliges Gemeinschaftsprojekt aufgelegt, dessen erste Ergebnisse auf dem Tag der Wohnungswirtschaft vorgestellt wurden (siehe auch Thema des Monats in diesem Heft). Denn bei der Frage nach gleichwertigen Lebensverhältnissen, sei das Wohnen ein Kernthema.

### Gesellschaftliche und politische Unterstützung nötig

Ein Großteil der Wohnungsunternehmen – so ergab eine Befragung – sehen eine Entlastungsfunktion ländlicher Räume für Ballungszentren. Diese Chancen ließen sich nur realisieren, wenn die Politik die Wohnungsunternehmen in ihren Handlungsmöglichkeiten nicht immer weiter einschränke, so die Forderung der Wohnungswirtschaft. „Politik darf nicht länger einfach nur bestellen und sich dann bei den sozialen Folgen wegduckeln. Statt Placebos zu verabreichen, muss sie Verantwortung übernehmen. Dazu zählt als Staatsziel insbesondere die Frage einer Neuordnung der Finanzierung und eine sozial abgefederte Refinanzierung von Klimaschutzaktivitäten im Bestand der Wohngebäude“, forderte Gedaschko. Darüber hinaus müsse in engen Märkten eine Überbrückung gewährleistet werden, bis wieder ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Kommunen und Länder sollten sich der Daueraufgabe stellen, mehr Bauflächen zu schaffen, Nachverdichtung und Dachaufstockung zu fördern statt auszubremsen

und dem seriellen Bauen bezahlbarer und architektonisch wertvoller Gebäude zum Durchbruch zu verhelfen. Gedaschko: „Dies muss vom Bund durch Forschungsförderung, neue Förderansätze und eine bessere Ausgestaltung der Bundesgesetze in den Bereichen Bauleitplanung und Baunutzung sowie Erzeugung und Verwendung dezentraler Energie und Steuergesetzgebung flankiert werden“.

Der parlamentarische Staatssekretär beim Bundesminister des Inneren, für Bau und Heimat, Marco Wanderwitz, lobte denn auch die Wohnungswirtschaft für ihren Einsatz für die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und für die partnerschaftliche Zusammenarbeit. Man müsse alle Anstrengungen darauf verlegen, neuen Wohnraum zu schaffen, so Wanderwitz. Nur das, nicht etwa neue Besitzverhältnisse, löse das Problem des Wohnraummangels.

### DESWOS-Jubiläum

Im Rahmen des GdW-Verbandstages wurde auch das 50. Jubiläum der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) gefeiert. Schon am Vorabend kamen rund 150 Unterstützer und Mitglieder der DESWOS zusammen und blickten auf viele markante Begebenheiten zurück, informierten sich über die Herausforderungen in der Entwicklungshilfeszusammenarbeit und diskutierten die Zukunft der Projektarbeit. Moderator Volker Wieprecht führte durch ein vielfältiges Programm mit einem digitalen Fotoalbum, Kurzfilm, Vorträgen unter anderem vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung sowie einer Podiumsrunde mit Gästen aus drei Projektländern. Abgerundet wurde die Feier durch Akrobaten des Jugend- und Bürgerzentrums KCC Kigamboni Community Center in Dar-es-Salaam, das die DESWOS unterstützt.

Erfreulich war dann auch, dass am Tag der Wohnungswirtschaft Spenden in Höhe von über 100.000 € für die DESWOS verkündet werden konnten. **OB** —



Die DESWOS zeichnete die Gesobau AG für ihr Projekt „Zeitspenden für Geflüchtete“ mit dem „Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis“ aus. Seit 2016 unterstützen Gesobau-Auszubis Geflüchtete zusammen mit zivilgesellschaftlichen Akteuren in Berlin-Reinickendorf

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Digital – alles andere als egal

Für die Immobilienwirtschaft ist die Digitalisierung eine der bedeutendsten Aufgaben der kommenden Zeit. Sie transformiert viele interne und externe Prozesse auf Seiten der Wohnungsunternehmen, aber sie bringt auch mit sich, dass sich die Ansprüche der Kunden wandeln und veränderte Angebote erfordern.

**D**as Urteil fällt klar aus: Die Digitalisierung ist die entscheidende Aufgabe des kommenden Jahrzehnts. Für 70 % der befragten Unternehmen, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisiert sind, hat die Digitalisierung der Prozesse in den nächsten Jahren eine hohe Bedeutung. Der digitale Wandel nimmt jedoch nicht nur auf Unternehmensseite immer mehr Raum ein, sondern transformiert auch die Nachfrageseite. Denn „digitale Bürger“ brauchen digitale Angebote. Das Produkt Wohnen muss entsprechend angepasst werden.

## Nicht das „Ob“, sondern das „Wie“ ist die Frage

Die Wohnungsunternehmen befinden sich schon mitten im digitalen Transformationsprozess. Doch was bedeutet Digitalisierung ganz konkret?

Im engeren Sinne wird darunter

1. die Überführung von analogen in digitale Informationen sowie
2. die Automatisierung von Aufgaben durch den Einsatz digitaler Technologien verstanden.

Ein Beispiel für Punkt eins ist etwa der Ersatz der analogen durch eine digitale Mieterakte. Die Automatisierung von Aufgaben liegt zum Beispiel dann vor, wenn Chatbots anstelle eines Mitarbeiters Anfragen beantworten.

Im weiteren Sinne sind mit Digitalisierung verschiedene Veränderungsprozesse im Unternehmen gemeint, die durch neue Technologien angestoßen werden. Das kann Unternehmensführung, Zusammenarbeit und Unternehmenskultur, aber auch Strukturen und Geschäftsmodelle betreffen. Für diese umfassende Betrachtung wird oftmals der Begriff digitale Transformation verwendet.

Gerade kleine und mittlere Wohnungsunternehmen befinden sich häufig noch am Anfang ihrer



**Bettina Harms**  
Geschäftsführerin  
Analyse & Konzepte  
GmbH  
HAMBURG

„digitalen Reise“. Dies zeigte eine Gremienbefragung im Jahr 2018 von Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW unter mehr als 400 Wohnungsunternehmen. Demnach investieren die Wohnungsunternehmen mit zunehmender Größe mehr Zeit in die Digitalisierung. Den großen Wohnungsunternehmen kommt dabei häufig die Vorreiterrolle zu. Insgesamt gesehen ist das Zeitbudget, das zur Befassung mit der Digitalisierung zur Verfügung steht, jedoch vergleichsweise gering. Nur jedes fünfte Unternehmen investiert mindestens einen Tag pro Woche in das Thema. Jedes dritte Unternehmen befasst sich hingegen gar nicht gezielt mit der Digitalisierung. Für die meisten Wohnungsunternehmen dürfte daher das Augenmerk heute noch primär auf der Digitalisierung im engeren Sinne liegen.

## Warum sollte man sich mit der Digitalisierung befassen?

Es stimmt: An den allermeisten Standorten wird ein Wohnungsunternehmen auch ohne Chatbots und digitale Mieterakte seine Wohnungen vermieten können. Warum also der Aufwand? Laut der GdW-Gremienbefragung sind die wichtigsten Treiber für die Digitalisierung

- die generelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie
- die steigenden Mieter-Anforderungen.

Daneben spielen der Wettbewerb, Dienstleister, neue Technologien und neue Marktakteure, wie zum Beispiel PropTechs, die in einem spezialisierten Bereich voll digital aufgestellt sind, eine Rolle.

## Wie hoch ist der Digitalisierungsgrad in den einzelnen Prozessen?

Die GdW-Gremienbefragung zum Thema Digitalisierung zeigt, dass von den wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen bisher nur der Bereich Rechnungswesen und Controlling in der Mehrzahl der Unter- >



**WP Christian Gebhardt**  
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung  
GdW, Vorstand  
GdW Revision AG  
BERLIN

nehmen hoch digitalisiert ist, gefolgt von Vermietung, Unternehmensführung und Berichtswesen.

Die Digitalisierung der Prozesse ist häufig noch nicht in eine Gesamtunternehmensstrategie des Wohnungsunternehmens eingebunden, sondern erfolgt abteilungs- oder mitarbeitergetrieben. Darüber hinaus wird in Teilen nur eine Automatisierung der vorhandenen analogen Prozessschritte verfolgt, etwa bei der mobilen Verkehrssicherung.

### Wie sollte die Digitalisierung der Prozesse angegangen werden?

„Es existiert keine klare Digitalisierungsstrategie.“ Dies ist laut GdW-Gremienbefragung aus Sicht der Wohnungsunternehmen der Hauptgrund für die vergleichsweise langsamen Fortschritte in der Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen bei jedem zweiten Unternehmen fehlende personelle Ressourcen und innere Widerstände. Letzteren Grund benennen vor allem die großen Wohnungsunternehmen, zusammen mit dem Mangel an dafür qualifizierten Mitarbeitern.

Darüber hinaus halten 46 % der Unternehmen die vorhandenen Technologien für noch nicht ausgereift genug. Dies äußern vor allem kleinere bis mittlere Unternehmen. An den Finanzen und an der Akzeptanz durch Kunden mangelt es hingegen kaum.

Um insbesondere kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen die Arbeit zu erleichtern, hat das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW jetzt den „Leitfaden Digitale Agenda“ erarbeitet. Er unterteilt fünf Schritte auf dem Weg in die digitale Zukunft:



**GdW Arbeitshilfe 84  
„Leitfaden Digitale  
Agenda“**

Bestellung unter:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de)

1. Lagebeurteilung,
2. Digitale Strategie inklusive Zielbild,
3. Optimierung und Digitalisierung,
4. Automatisierung der Abläufe und
5. Geschäftsmodell-Innovation.

Demnach ist die Formulierung einer klaren Strategie die notwendige Basis für alle folgenden Schritte. Ohne sie geht es nicht.

Für kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen empfiehlt sich danach meist die Konzentration auf die Digitalisierung und Automatisierung der Prozesse im bestehenden Wertschöpfungsmodell. Der neue Leitfaden greift deshalb die wertschöpfenden Prozesse der Wohnungswirtschaft auf und erläutert die entsprechenden Digitalisierungsmöglichkeiten. Dabei geht es um folgende Bereiche:

- Neuvermietung,
- Mieterhöhungen,
- Mahn- und Klageverfahren,
- Sanierung und Modernisierung,
- Instandhaltung,
- Betriebskostenabrechnung,
- Rechnungsbearbeitung und
- Kündigung von Mietverhältnissen.

Vor allem im Bereich dieser Kernprozesse sollte die Auswahl an Digitalisierungsmaßnahmen wohlbedacht sein, da dort eine nachträgliche Änderung zu erheblichem Aufwand führen kann.

Die Weiterentwicklung der eigenen Leistungspalette zum Beispiel im Zusammenspiel mit externen Kooperationspartnern oder durch die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle kann dann als Kür betrachtet werden. Und durch die Analyse von Nutzer- und Verbrauchsdaten bieten sich interessante Optionen für die zukunftsorientierte Ausrichtung eines Wohnungsunternehmens. Hierbei kommt Technologien, die mit Künstlicher Intelligenz (KI) arbeiten, eine immer größere Bedeutung zu, beispielsweise in der datengestützten Ausrichtung von Smart-Home- und Smart-Building-Anwendungen.

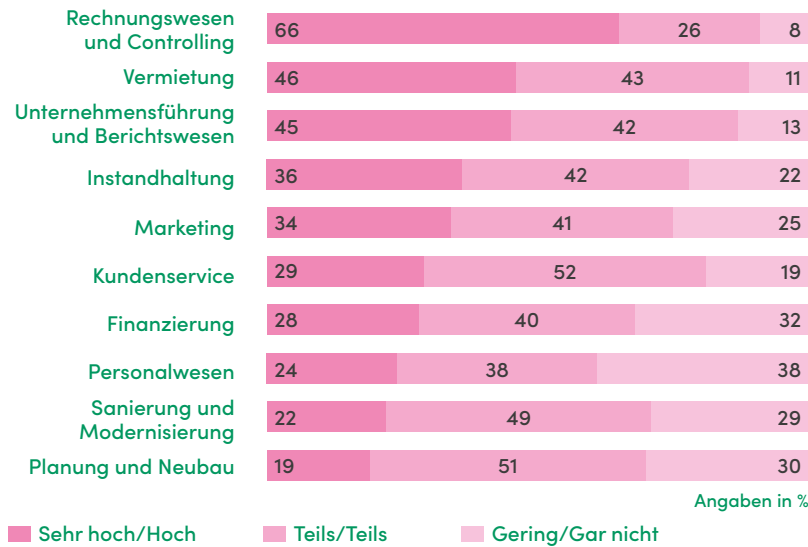
### Digitalisierung ist weit mehr als nur Technik

Unternehmen, die eine digitale Agenda aufsetzen, merken schnell, dass sie ihren Fokus nicht ausschließlich auf die Technik richten können. Das Prozess- und das Projektmanagement sowie die Organisationsstruktur und die Personalentwicklung müssen immer mitgedacht werden. Hinzu kommt, dass der Digitalisierungsprozess auch Auswirkungen auf die Unternehmenskultur und somit auf die Kommunikation und die Zusammenarbeit im Unternehmen hat. Dies ist also – wie bei allen Veränderungsprozessen – ebenfalls zu berücksichtigen.

## Vorgehensmodell Digitalisierung



## Digitalisierungsgrad einzelner Kernaufgaben aus Sicht der Unternehmen



Quelle: GdW-Gremienbefragung Digitalisierung 2018

### Fazit

Die Digitalisierung lässt sich nicht mehr aufhalten – auch nicht in der Wohnungswirtschaft. Sie ist umfassend und betrifft nahezu alle Unternehmensbereiche. Von den wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen ist bisher der Bereich Rechnungswesen und Controlling führend im Bereich der Digitalisierung. Allerdings gibt es auch noch eine große Anzahl von Wohnungsunternehmen, die erst am Anfang des Transformationsprozesses stehen. Der „Leitfaden Digitale Agenda“ des GdW soll diesen Unternehmen eine wichtige Hilfestellung bieten.

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

# Studie: Digitalisierung der Wohnungswirtschaft

Wie digital ist die Wohnungswirtschaft und welche Weichen werden heute für die Zukunft gestellt?

Unterstützen Sie die KPMG Studie und stellen Sie durch Ihre Teilnahme ein repräsentatives Ergebnis für die deutsche Wohnungswirtschaft sicher.

Jetzt Code scannen und teilnehmen.  
[https://surveys.kpmg.de/digi\\_wohnen](https://surveys.kpmg.de/digi_wohnen)



INTERVIEW MIT DR. SUSANNE SCHMITT

# „Mich hat überrascht, wie kollegial und wertschätzend der Umgang der Mitgliedsunternehmen ist“



Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw Niedersachsen Bremen) hat seit dem 1. Mai 2019 eine neue Verbandsdirektorin. Wir fragen nach den ersten Erfahrungen und Aufgaben der Zukunft.

**Frau Dr. Schmitt, herzlichen Glückwunsch zur neuen Aufgabe! Was hat Sie in den ersten Monaten am meisten überrascht?**

Ich konnte in den vergangenen Jahren als Hauptgeschäftsführerin der IHK Niedersachsen Einblick in alle gewerblichen Branchen gewinnen. Beim vdw hat mich überrascht, wie kollegial und wertschätzend der Umgang unserer Mitgliedsunternehmen miteinander ist. Das habe ich so noch nicht erlebt. Das gemeinsame Bemühen, in Arbeitsgemeinschaften und Fachauschüssen Angebote für Mieter stetig zu verbessern, die Qualität der eigenen Arbeit zu erhöhen und dabei immer nah an den Menschen zu bleiben,

gefällt mir außerordentlich gut. Die Branche ist sozial verantwortungsbewusst, innovativ und selbstbewusst. Die Leistungsbilanz ist großartig, und alle, die daran mitgewirkt haben, dürfen wirklich stolz darauf sein.

**Stichwort „Gleichwertige Lebensverhältnisse“: Einige Städte im Verbandsgebiet, wie Hannover, verzeichnen steigende Mieten. Andere Regionen haben mit Abwanderung zu kämpfen. Wie bewältigen Sie in Ihrer Verbandsarbeit diese Aufgabenschiere?**

In der Tat gibt es in Niedersachsen und Bremen große regionale Unterschiede. Unsere Mitgliedsunternehmen sehen es als ihre Aufgabe, auf den regionalen Markt zugeschnitten Wohnraum zu errichten und zu vermieten. Dies bedeutet konkret, dass es in einigen Regionen mehr um die Sanierung und Modernisierung von Beständen geht, in anderen Regionen vor allem um Neubau. Ich versuche, sehr

genau zu analysieren, wo jeweils Probleme liegen, um dann Lösungsansätze anzubieten. Im ländlichen Raum geht es oft darum, älteren Menschen den Verbleib in ihrem gewohnten Umfeld zu ermöglichen. Da stellen sich technische Fragen bei der Modernisierung, wie zum Beispiel der barrierefreie

Umbau bei Hochparterrezugängen. Dazu bieten wir gezielt Beratung an.

Ein großes Thema ist der Mangel an verfügbarem Bauland. Das betrifft ganz Niedersachsen. Um dieses Problem zu lösen, habe ich eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land, der NBank, das ist die Förderbank des Landes Niedersachsen, und der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) geschlossen: Gemeinsam sehen wir uns an, wo Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht. Als vdw können wir beraten, ob ein sozial orientiertes Mitgliedsunternehmen den Bedarf decken kann. Die NLG übernimmt die Erschließung und gegebenenfalls den Neubau. Diese Initiative kann zielgenau auf die Entwicklungen in ländlichen Gebieten und Ballungszentren reagieren.

Der vdw begleitet darüber hinaus zahlreiche Gründungsinitiativen von Wohnungsgenossenschaften, die natürlich auch in ländlichen Regionen

wichtige Impulse für bezahlbares und sicheres Wohnen setzen können. Aber auch Kommunen suchen unseren Rat. So konnten wir dazu beitragen, dass es im Landkreis Harburg endlich eine kreiseigene Wohnungsgesellschaft gibt. Sie wird in den nächsten Jahren Neubauprojekte realisieren und in erster Linie Wohnungen für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen bauen – ein Angebot, das im Speckgürtel von Hamburg vielerorts fehlt.

Ein Aspekt, der die besondere Situation in Niedersachsen beschreibt: Die Mitgliedsunternehmen sind praktisch flächendeckend vertreten – sei es durch Wohnungsgenossenschaften oder durch städtische beziehungsweise kreiseigene Gesellschaften. Besonders wirkungsvoll entfaltet sich dieses Know-how, wenn die Unternehmen in benachbarten Kommunen aktiv werden können. So hat die städtische Wohnungsgesellschaft aus Braunschweig der Nachbargemeinde Cremlingen quasi als Pate bei der Gründung einer eigenen Wohnungsgesellschaft geholfen. Oder die kommunale Gesellschaft der Stadt Oldenburg, die auf Zuruf in benachbarten Landkreisgemeinden Neubauprojekte realisiert, um die dortigen Versorgungslücken zu beheben.

In den Ballungszentren, vor allem in Bremen und Hannover, gibt es ganz andere Herausforderungen. In Hannover arbeiten wir gerade daran, Kostentreiber durch städtische Vorschriften zu identifizieren und mit der Stadt zu erörtern, wie diese entschärft werden können. In Bremen sind wir als vdw mit dem neuen Senat im Gespräch.

Die Aufgabenschiere bewältige ich vor allem dadurch, dass ich im direkten Austausch mit unseren Mitgliedsunternehmen auslote, wo der Verband unterstützen kann. In gemeinsamer Abstimmung setze ich das dann mit dem Team um.

**Wie groß sind die Unterschiede zwischen Niedersachsen und Bremen – auch landespolitisch?**

Zunächst einmal gibt es strukturelle Unterschiede. Bremen ist geprägt von den beiden Städten Bremen und Bremerhaven, die jeweils wieder sehr unterschiedlich sind.

In Niedersachsen dagegen dominiert die Landeshauptstadt Hannover, dann gibt es einige Ballungszentren

wie Osnabrück, Braunschweig, Wolfsburg oder Oldenburg. Und es gibt viele mittlere Städte sowie ländliche Gebiete und die Ostfriesischen Inseln. Daran kann man schon ersehen, wie groß die Unterschiede zwischen den beiden Bundesländern sind.

Ein wichtiger Unterschied ist die Zusammensetzung der Landesregierungen. In Niedersachsen haben wir eine große Koalition aus SPD und CDU, während der neue Senat in Bremen aus einer Koalition von Rot-Grün-Rot gebildet wird. Das bedeutet dann auch große inhaltliche Unterschiede in den landespolitischen Zielsetzungen und den Anforderungen an die politische Arbeit des vdw.

**Wie reagieren Sie bzw. der Verband auf sowohl rechts- als auch linksradikale Angriffe auf Wohnungsunternehmen?**

Ich sehe mit Entsetzen den Hass, der sich auch in Angriffen auf Wohnungsunternehmen widerspiegelt, wie zum Beispiel Anfang November beim Brandanschlag auf Autos von Vono-via in Bremen. Es ist überhaupt nicht tolerierbar, dass Menschen ihre Wut in einer brutalen Weise äußern und sogar Menschen direkt angreifen, wie das bereits in anderen Bundesländern der Fall war.

**Wo sehen Sie die Schwerpunkte Ihrer Arbeit in den nächsten zwölf Monaten?**

Ich werde in den nächsten Monaten innerhalb des Verbandes einige Themen vorantreiben: Klimaschutz,

**„Der Termin für die nächste Fachtagung zur Digitalisierung mit dem VNW in Hamburg steht schon fest: 25. Februar 2020“**

CO<sub>2</sub>-Einsparung und Nachhaltigkeit haben wir uns im Vorstand gemeinsam mit dem gesamten Team als Oberthemen für 2020 gesetzt. Persönlich liegt mir das Thema Nachhaltigkeit in allen drei Säulen besonders am Herzen.

Daneben werde ich die Arbeit im politischen Bereich verstärken. In Bremen wollen wir die Initiative der Landesregierung unterstützen, Genossenschaften zu fördern und zu stärken.

Ganz wichtig ist für mich die Zusammenarbeit mit den Vertretern der Landesregierungen und unseren verschiedenen Partnern auf Verbandsebene. Neben den bisher bewährten Formaten wird es außerdem Veranstaltungen mit den wohnungspolitischen Experten aus Landtag und Bürgerschaft geben.

**Welche Themen sehen Sie verstärkt auf die Wohnungswirtschaft zukommen?**

Bei der Digitalisierung wird die Wohnungswirtschaft mit konkreten Fragestellungen konfrontiert: Welche Hilfestellungen können wir älteren Mietern durch technische Ausstattung bieten? Wie sieht das Wohnen und Arbeiten der Zukunft aus? Bei welchen Leistungen kann die Digitalisierung für mehr Sicherheit und Komfort der Mieter sorgen? Welche Arbeits- oder Kommunikationsprozesse können vereinfacht werden? Unser Verband hat auf die Dringlichkeit dieses Themas reagiert, pflegt einen intensiven Erfahrungsaustausch zwischen den Mitgliedern, ist im Gespräch mit vielen Akteuren auf Länderebene und bietet seit Jahren eine angesehene Fachtagung gemeinsam mit dem VNW an. In Niedersachsen haben wir gemeinsam mit dem Ministerium für Wirtschaft und Digitalisierung eine Initiative „Smart-Living-Cluster Niedersachsen“ ins Leben gerufen. Wir werden im Frühjahr erste Ergebnisse zu den Themenfeldern Wohnen und Arbeiten, Ambient Assisted Living, Recht und Datensicherheit sowie intelligente Gebäudetechnik vorlegen.

Daneben bleibt natürlich der bezahlbare Wohnraum auch in den nächsten Jahren eine große Herausforderung. Wichtigste Aspekte: Wie bekommen wir die steigenden Baukosten in den Griff? Und wie kann ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt werden? Bei den absehbar niedrig bleibenden Zinsen wird die Baukonjunktur weiter anhalten, und auch die Kosten dürften weiter steigen. Hier gilt es klug zu überlegen, ob durch Senkung von Standards, Vereinfachungen im Baurecht, aber auch durch die stärkere Nutzung serieller Bauweisen die Kosten gehalten oder sogar gesenkt werden können.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Ulrike Trampe. —

## DIGITALES FORDERUNGSMANAGEMENT

# „Buchungsroboter“: Entlastung über Nacht

Zahlungsaufforderungen, Zahlungseingänge und Daueraufträge nehmen in der Wohnungswirtschaft einen Großteil der Arbeitskraft der Mitarbeiter in der Buchhaltung ein, insbesondere bei großen Wohnungsunternehmen. Die LEG Immobilien schafft Abhilfe – ganz „Easy“.

**D**ie LEG Immobilien AG hat einen eigenen „Buchungsroboter“ entwickelt, der Mietzahlungseingänge kontrolliert und offene Forderungen managt. Den Mitarbeitern entstehen durch die Softwarelösung neue Freiräume. Der

Name soll dabei buchstäblich halten, was er verspricht: „Easy“ heißt der digitale Helfer, eine Softwarelösung, die in dem Wohnungskonzern das Forderungsmanagement weitestgehend übernommen hat.

Unabhängig von den Mitarbeitern öffnet der „Roboter“ Kontoauszüge im Mieterkonto, gleicht die Stände und Zahlungseingänge mit den Forderungen ab und interpretiert dabei den Verwendungszweck. Alle Zahlungseingänge mit eindeutigem oder ohne Verwendungszweck werden erkannt.

Etwa 85 % aller eingehenden Daueraufträge und Überweisungen würden so verarbeitet, erklärt die zuständige Projektleiterin, Katja Stiefenhöfer. „Die Fehlerquote liegt nahe null.“ Wo sich Fragen ergeben, werden die zuständigen Mitarbeiter informiert.

## Idee für die Software kommt aus der Abteilung selbst

Die Idee zu dem Automatisierungsprojekt sei bereits im Dezember 2017 aus der Abteilung selbst gekommen, sagt Stiefenhöfer. Den Start des Projekts markiert eine Machbarkeitsstudie im Februar 2018.



**Kristina Pezzei**  
freie Journalistin  
BERLIN

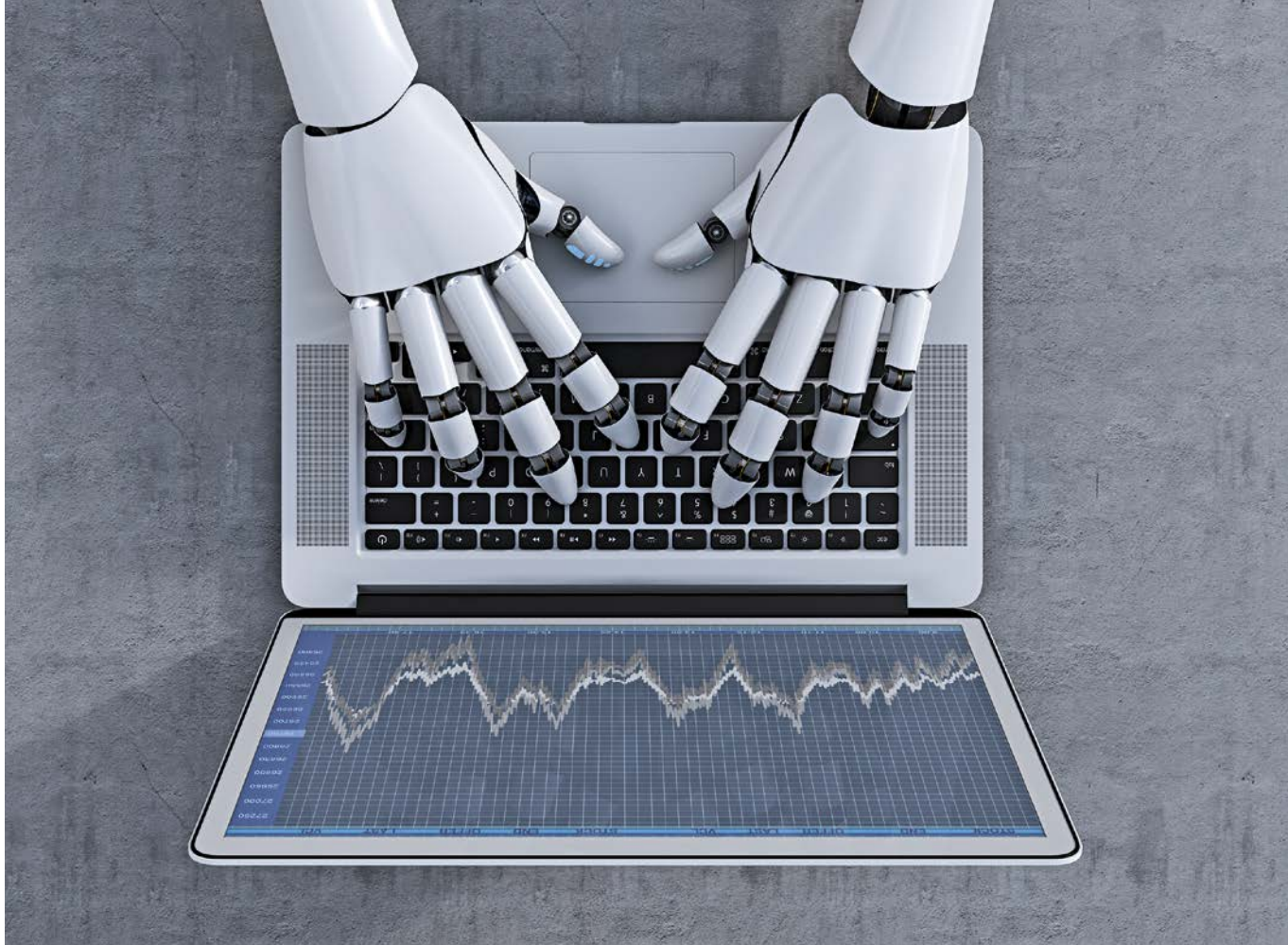


Der Hauptsitz der LEG befindet sich in Düsseldorf. Von hier aus verwaltet das Wohnungsunternehmen rund 134.000 Wohnungen

Gemeinsam mit einem Beratungsunternehmen für Digitalisierungsfragen habe man die Softwarelösung anschließend innerhalb von viereinhalb Monaten so entwickelt, dass sie speziell auf die Bedürfnisse des Wohnungsunternehmens zugeschnitten ist. Rund 300.000 € hat das Wohnungsunternehmen in das Projekt investiert. Fünf Monate lang testeten die Mitarbeiter die Software, was Stiefenhöfer zufolge nicht nur der technischen Optimierung diene: Die Zeit sei auch sinnvoll gewesen, um die Akzeptanz des neuen Werkzeugs im Team zu erhöhen.

„Easy“ habe keinen Beschäftigten überflüssig gemacht, bekräftigt die Projektleiterin. Eher sei das Gegenteil der Fall: Zum einen sind die Mitarbeiter nach wie vor damit beschäftigt, den Buchungsroboter weiterzuentwickeln, Fehler auszumerzen und Verbesse-





Der Buchungsroboter „Easy“ der LEG unterstützt die Mitarbeiter im Forderungsmanagement und übernimmt Aufgaben wie das Überprüfen von Zahlungseingängen. So bleibt den Mitarbeitern Zeit für wichtige Aufgaben wie etwa den Kundenservice und die Kundenberatung (Symbolbild)

zungspotenziale auszuloten – beispielsweise kann die Software inzwischen nachträgliche Mietanpassungen verarbeiten. Die Anwendung arbeitet nicht auf Basis von Künstlicher Intelligenz (KI), gegebenenfalls notwendige Änderungen müssen „Easy“ also „mitgeteilt“ werden. „Der Roboter entwickelt sich so mehr und mehr zum ‚Coboter‘, einem wichtigen Co-Worker in unserem Team“, erklärt Stiefenhöfer die Integration der Software ins Unternehmen. Die enge Zusammenarbeit der Mitarbeiter mit „Easy“ und die anhaltende Verbesserung der Software führen bei den Mitarbeitern zu hoher Akzeptanz des automatisierten Forderungsmanagements.

Zum anderen könnten sich die Beschäftigten komplexeren und interessanteren Aufgaben widmen. Dazu gehören beispielsweise der persönliche Kundenservice oder auch Hilfestellungen im Einzelfall, wenn die Miete nicht gezahlt wurde, so Stiefenhöfer. Insgesamt setzt „Easy“ den Angaben zufolge vier Vollzeitstellen für andere Aufgaben frei.

#### **Weniger Fehler, transparentere Darstellung: Blaupause für andere Unternehmen**

Die LEG selbst profitiert von der geringeren Fehlerquote und der schnelleren Bearbeitung im Forderungsmanagement. „Wenn früher noch für monotone Buchungen vier Tage gebraucht wurden, kann dieselbe Arbeit heute in ein paar Stunden erledigt werden“, sagt Stiefenhöfer. Kunden wiederum könnten Kontoauszüge durch die automatisierte Darstellung leichter verstehen.

## **„LEG – gewohnt gut“**

Die LEG Immobilien AG ist mit rund 134.000 Wohnungen eines der größten Immobilienunternehmen Deutschlands mit Sitz in Düsseldorf. 1970 wurde die LEG NRW GmbH als landeseigenes Wohnungsunternehmen gegründet und 2008 privatisiert. 2013 folgte der Börsengang des Immobilienkonzerns, für den heute rund 1.400 Mitarbeiter tätig sind. Der regionale Schwerpunkt des Wohnungsunternehmens liegt in Nordrhein-Westfalen.

Unter dem Motto „LEG – gewohnt gut“ arbeitet das Unternehmen daran, seinen rund 360.000 Mietern nicht nur preisgünstigen Wohnraum, sondern auch digitale Serviceangebote über eine Mieter-App und ein Mieterportal sowie Dienstleistungen und Veranstaltungen anzubieten.

Das mehrfach ausgezeichnete Projekt die-  
ne inzwischen anderen Branchenunternehmen als  
Blaupause. Innerhalb der LEG haben sich weitere  
Abteilungen mit ähnlichen Anwendungen ange-  
freundet, etwa im Rechnungswesen. Projektleiterin  
Stiefenhöfer ist davon überzeugt, dass „Easy“ noch  
weit darüber hinaus Schule machen wird. Die Woh-  
nungswirtschaft eigne sich aufgrund einer Vielzahl an  
gleichartigen Vorgängen, die regelbasiert sind, ideal  
für Automatisierungen, glaubt sie: „Insofern sind den  
Möglichkeiten fast keine Grenzen gesetzt.“

Dieser Artikel ist zuerst online erschienen unter  
[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien).

## DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am 10. Januar 2020.

### ZIELGRUPPE PERSONAL

#### Mitarbeiter (m/w/d) Ausschreibung und Vergabe (Inhouse)

Deloitte  
Düsseldorf  
Job-ID 011172130

#### Baustoffprüfer/Baustoffprüferin (m/w/d)

TPA GMBH  
Rosenheim, Burghausen, Surberg  
Job-ID 011687545

#### Facility Manager (m/w/d)

SCHOTT AG  
Müllheim/Baden  
Job-ID 011581658

#### Nachwuchsführungskraft bzw. stv. Meister/stv. Meisterin (m/w/d)

STRABAG BMTI GMBH & CO. KG  
Garching bei München  
Job-ID 011581369

#### Senior-Bauleiter (m/w/d) Contract Management für den Bereich

Ingenieurbau/Tunnelbau  
Max Bögl Stiftung & Co. KG  
München  
Job-ID 011680575

#### Bautechniker Fachrichtung Hochbau/ Bachelor Architektur/Bauingenieurwe- sen (m/w/d)

Stadt Walldorf  
Walldorf  
Job-ID 011481811

#### Kauffrau/Kaufmann für kauf- männisches Projektentwicklung im Baugewerbe

KTS Bauunternehmung GmbH  
Heilbronn  
Job-ID 011498279

#### Property Manager/Vermieter (m/w/d)

BauGrund Immobilien-Management  
GmbH  
Berlin  
Job-ID 010770191

#### Immobilienbuchhalter (m/w/d)

BauGrund Immobilien-Management  
GmbH  
Bonn, Berlin  
Job-ID 010770190

#### Spezialist (m/w/d) für Bausparen & Finanzierung im Kooperationsvertrieb

Wüstenrot Bausparkasse AG  
Region München-Zentrum  
Job-ID 011585675

#### Manager Flächenverwaltung (m/w/d)

Heinz Sielmann Stiftung  
Elstal/Gemeinde Wustermark  
Job-ID 011680442

#### Job-ID eingeben und bewerben!

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



#### Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:  
**Michaela Freund**  
Tel. 0931 2791-777  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Wir sind ein sehr renommiertes, modern aufgestelltes, wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit langjährig gewachsenen Kernkompetenzen in der Bewirtschaftung, Instandhaltung, Modernisierung, dem Neubau sowie der Entwicklung des Immobilienbestandes. Eine grundsätzliche Finanz- und Ertragslage, nachhaltiges Wirtschaften sowie eine hervorragende

technische Infrastruktur bestimmen auch weiterhin unseren Erfolg und Wachstumskurs. Unser Firmensitz befindet sich in einer attraktiven Wirtschafts- und Lebensregion in Süddeutschland. Im Zuge einer Nachfolgeplanung suchen wir – in direkter Berichtslinie zu unserer Geschäftsführung – eine erfahrene und engagierte Führungspersönlichkeit:

## Kaufmännischer Leiter (m|w|d)

### Ihre Aufgabenschwerpunkte

- Fachliche und disziplinarische Führung der Abteilungen Finanz- und Rechnungswesen, Controlling sowie IT
- Erstellung der Monats-, Quartals- und Jahresabschlüsse sowie des Wirtschaftsplans
- Ansprechpartner für Banken, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
- Koordination und Erstellung der Betriebskosten- und Eigentümerabrechnungen
- Analyse wirtschaftlicher Kennzahlen für eine effiziente Unternehmensplanung und -steuerung
- Koordination und Weiterentwicklung des Unternehmenscontrollings
- Sicherstellung einer effizienten IT im Verantwortungsbereich
- Kontinuierliche Optimierung der kaufmännischen Prozesse sowie Treiber von unternehmensweiten Digitalisierungsprojekten

### Ihr Profil

- Abgeschlossenes Studium mit betriebswirtschaftlichem Schwerpunkt oder eine relevante praxisnahe Ausbildung mit berufsbegleitender Weiterqualifizierung (z. B. in der Immobilienwirtschaft)
- Fundierte Berufserfahrung im Finanz- und Rechnungswesen – idealerweise im Umfeld der Immobilien- und/oder Wohnungswirtschaft
- Ausgeprägte IT-Affinität und digitale Kompetenz
- Modernes und wertebewusstes Führungsverständnis
- Analytische Kompetenz und strukturierte Arbeitsweise

- Hohe Kommunikations- und Präsentationskompetenz nach innen sowie gegenüber unseren Mietern, Eigentümern und Partnern
- Loyalität, Integrität und Verantwortungsbewusstsein

Wir sprechen gerne mit dem erfahrenen Profi, bieten jedoch auch Kandidaten der „zweiten Reihe“, die heute z. B. in einem größeren Unternehmen als Abteilungs- oder Teamleiter vor dem nächsten Karriereschritt stehen, gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Für weitere Fragen stehen Ihnen unsere Beraterin, Frau Dr. Birgit Spreter-Müller, oder unser Associate Consultant, Herr Alikaya Güvendir, unter der Rufnummer +49 721 920 59-0 gerne zur Verfügung. Diskretion und die Einhaltung von Sperrvermerken sind selbstverständlich.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (tabellarischer Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des eventuellen Eintrittstermins) senden Sie bitte unter Angabe der **Kennziffer 0784 519** an [cornelia.askani-pfahler@kienbaum.de](mailto:cornelia.askani-pfahler@kienbaum.de) oder registrieren Sie sich über **Kienbaum Jobs** <https://jobs.kienbaum.com/register>.

Informationen zu unserem Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie unter: <https://career.kienbaum.com/de/datenschutz>

Kienbaum



**Kienbaum Consultants International GmbH**  
Karl-Friedrich-Straße 14-18 | 76133 Karlsruhe  
[www.kienbaum.de](http://www.kienbaum.de)

### Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG

Wir sind eine im Jahr 1919 gegründete Baugenossenschaft mit über 6.000 Mitgliedern und einer Bilanzsumme von 65 Mio. Euro, die rund 2.100 Wohnungen aus eigenem und fremdem Bestand verwaltet. Gemäß unserem Leitbild fühlen wir uns der sozialen Wohnungsversorgung und der demokratischen Selbstverwaltung unserer Mitglieder verpflichtet. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen hauptamtlichen



## Kaufmännischen Vorstand (m/w/d)

Mit Ihrem technischen Kollegen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied sind Sie verantwortlich für die operative Führung und Vertretung der Genossenschaft und übernehmen die strategische und unternehmerische erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens.

Sie sind zuständig für die Leitung der Geschäftsbereiche Finanzen, Steuern, Personal, Vermietung und Mitgliederverwaltung und der damit verbundenen Führung der jeweiligen Abteilungen.

### Ihre Qualifikation:

- Abgeschlossenes kaufmännisches, wohnungswirtschaftliches oder juristisches Studium oder eine vergleichbare Ausbildung mit entsprechender Berufserfahrung
- Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft oder in ähnlichen Branchen, idealerweise in einer Genossenschaft
- Gutes kaufmännisches Verständnis und digitale Kompetenzen
- Gute ERP-Kenntnisse, idealerweise mit Wodis Sigma
- Wertorientiertes Führungsverständnis und hohe soziale Kompetenz
- Sehr gute kommunikative Fähigkeiten sowie Team- und Kooperationsfähigkeit

**Wir bieten** eine der Position angemessene außertarifliche Vergütung in Anlehnung an den Tarif der Wohnungswirtschaft sowie eine attraktive zusätzliche Altersversorgung und weitere Sozialleistungen.

Interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen (PDF-Dateien) mit Eintrittswunsch und Gehaltsvorstellung per E-Mail bis **spätestens 15. Februar 2020** an die von uns beauftragte Personalberatung

**Personal-Plus**, z. Hd. Frau Ulrike Schmatz  
Anthoniweg 1, 34131 Kassel  
Tel. 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 Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG verwaltet einen eigenen Wohnungsbestand von rund 400 Wohnungen. Daneben betreuen wir für Dritte rund 100 Wohnungen im Rahmen der WEG-Verwaltung.

Die Tätigkeit des Unternehmens liegt schwerpunktmäßig in der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir baldmöglichst einen

## Geschäftsführer (m/w/d).

Sie stellen eine nachhaltige Pflege des Immobilienbestandes durch Bewirtschaftungsstrategien und gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sicher.

Neben dem operativen Geschäft steuern und optimieren Sie die internen Prozesse im Bereich der Vermietung, des Finanz- und Rechnungswesens, der WEG-Verwaltung und des Personalwesens.

Sie vertreten die Genossenschaft gegenüber Mitgliedern, Mitarbeitern, Firmen, Behörden und arbeiten vertrauensvoll mit den genossenschaftlichen Gremien zusammen.

### Wir erwarten:

- gute immobilienwirtschaftliche Kenntnisse mit einem ausgeprägten Verständnis für betriebswirtschaftliche, bautechnische und rechtliche Zusammenhänge
- die Identifikation zur genossenschaftlichen Einstellung in der Wohnungswirtschaft sowie den Verbandsstrukturen
- zukunftsfähiges unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen

Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit, eine leistungsgerechte Vergütung und gute Sozialleistungen.

Senden Sie bitte ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihren Gehaltsvorstellungen an [m.klankwarth@kreisbau-rottweil.de](mailto:m.klankwarth@kreisbau-rottweil.de) oder an den **Vorstand der Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG**, Schramberger Str. 15 in 78628 Rottweil.

Für Informationen steht Ihnen Frau Klankwarth-Jarmer unter 0741/7517 gerne zur Verfügung.



Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist das führende Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit über 1.700 eigenen und weiteren 1.500 verwalteten Wohnungen in Tuttlingen.

Wir sind Architekturbüro, Bauträger, Projektentwickler bei Infrastrukturmaßnahmen und das Immobilienkompetenzzentrum unserer Stadt. Wir überzeugen mit über 75 Jahren Erfahrung. **Und wir wachsen!**

Werden Sie Teil unseres motivierten Teams. Wir freuen uns auf Sie, gleich welchen Geschlechts Sie sind.

Wir bieten Ihnen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine interessante berufliche Perspektive in der Immobilienbranche.

## IMMOBILIENVERWALTUNG

Schwerpunkt Wohnungseigentumsverwaltung



Wenn Sie eine abgeschlossene kaufmännische Berufsausbildung oder ein entsprechendes Studium – bevorzugt in der Immobilienwirtschaft – absolviert haben, sind Ihnen die Aufgaben nicht fremd. Technisches Interesse, sehr gute EDV-Kenntnisse – bevorzugt Haufe woinex – und Verhandlungsgeschick runden Ihr Profil ab. Unsere besondere Wertschätzung genießen Teamfähigkeit, Ehrlichkeit und eine ausgeprägte Sozialkompetenz. Wir bieten Ihnen einen sicheren Arbeitsplatz in einem modernen Bürogebäude.

Das gute Miteinander belohnen wir mit großzügigen Sozialleistungen wie Jobrad, Mitgliedschaft bei Hansefit, betriebliche Zusatzrente, finanzielle Unterstützung bei der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel und nicht zuletzt mit der Förderung des Wir-Gefühls durch zahlreiche gesellige Anlässe.

Richten Sie Ihre Bewerbung an unsere Prokuristin Rita Hilzinger.

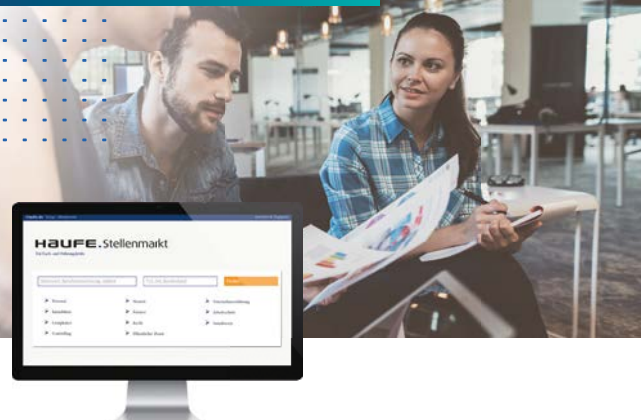
### Tuttlinger Wohnbau GmbH

In Wöhrden 2-4      bewerben@wohnbau-tuttlingen.de  
78532 Tuttlingen      www.wohnbau-tuttlingen.de  
07461/1705-17



## HAUFE.Stellenmarkt

WIR SCHAFFEN  
PERSPEKTIVEN –  
FÜR IHREN ERFOLG



### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



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



Wir sind eine innovative Wohnungsgenossenschaft, die auf eine lange Tradition zurückblickt und heute einen Bestand von über 2.300 Wohneinheiten im Kölner Stadtgebiet bewirtschaftet. Als mitgliederorientiertes Unternehmen haben wir neben einem sozialen Anspruch auch eine deutlich nachhaltige und ökologische Orientierung. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerische Persönlichkeit mit Hands-on-Mentalität und ausgewiesenem Sachverstand als

## Technischer Vorstand (m/w/d)

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen verantworten Sie die Weiterentwicklung des Unternehmens sowie dessen Positionierung am Markt. Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst neben dem technischen Bestandsmanagement die Konzeption und Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen sowie Neubauprojekten. Dabei sind ökonomische und ökologische Gesichtspunkte sowie städtebauliche und gestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Zusammen mit Ihrem Kollegen engagieren Sie sich zudem als akzeptierte Ansprechpartner für Mitglieder, Gremien, Politik und Wirtschaft.

**QUALIFIKATIONEN** Um diese verantwortungsvolle und vielseitige Tätigkeit erfolgreich auszugestalten, haben Sie ein Studium (idealerweise der Architektur oder des Bauingenieurwesens) erfolgreich abgeschlossen oder können eine entsprechende Ausbildung mit Zusatzqualifikation vorweisen. Darauf aufbauend konnten Sie Berufs- und erste Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft sammeln und dabei umfangreiche Kenntnisse im technischen Bereich erlangen. Im beruflichen Alltag zeigt sich Ihr souveräner, lösungs- und dienstleistungsorientierter Umgang mit Mitgliedern, Behörden sowie Geschäftspartnern und sonstigen Akteuren. Darüber hinaus können Sie sich sehr gut mit dem Genossenschaftsgedanken identifizieren. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein, hohes Engagement, Verhandlungsgeschick, Durchsetzungsstärke sowie Ihren ausgeprägten Teamgeist aus.

### ANSPRECHPARTNER

**Herr Dominic Sarry** (0221) 20506170  
dominic.sarry@ifp-online.de

**Herr Thomas Miks** (0221) 20506161  
Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie sich von dieser herausfordernden Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie uns bitte unter Angabe der Kennziffer **MA 17.103-DW** zu. Absolute Diskretion wird Ihnen selbstverständlich zugesichert.



Personalberatung  
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | [www.ifp-online.de](http://www.ifp-online.de)



Unsere Mandantin, die Wohnungsbau-Verein Neukölln eG in Berlin, blickt auf eine 117-jährige Tradition zurück und stellt mit ihren ca. 5.700 Wohnungen eine feste Größe auf dem Berliner Wohnungsmarkt dar. Ihre Bestände verteilen sich auf das Berliner Stadtgebiet und präsentieren sich attraktiv und modern. Insgesamt 38 gut ausgebildete Mitarbeiter\*innen und 51 Hauswarte kümmern sich um die Belange der ca. 13.400 Mitglieder. Die Genossenschaft fördert gezielt das Miteinander der Bewohner in den Wohnanlagen und plant mittelfristig eine Erweiterung ihrer Bestände.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. OKTOBER 2020 EINE ERFAHRENE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

## Kaufmännischen Vorstand (m/w/d)

### Ihr Aufgabengebiet:

Gemeinsam mit Ihrem Vorstandskollegen gestalten Sie aktiv die Weiterentwicklung der Genossenschaft und führen diese als modernes und starkes Unternehmen in die Zukunft. Neben der strategischen Ausrichtung nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten repräsentieren Sie das Unternehmen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder ein. Das von Ihnen maßgeblich zu verantwortende Aufgabengebiet erstreckt sich neben Personalentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit über alle kaufmännischen Belange der Genossenschaft. Insbesondere tragen Sie die Verantwortung für eine nachhaltige Bestandsverwaltung und -entwicklung und gewährleisten dabei die Einhaltung des hohen Qualitätsanspruchs der Genossenschaft.

### Ihr Profil:

Sie haben ein betriebswirtschaftliches oder juristisches (Fach-) Hochschulstudium - vorzugsweise auch eine immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation - erfolgreich abgeschlossen oder verfügen über eine vergleichbare Ausbildung. Sie bringen mehr-

jährige Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise in einem Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft vergleichbarer Größenordnung, mit.

In persönlicher Hinsicht verfügen Sie über ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsvermögen und unternehmerischen Weitblick. Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbereitschaft zeichnen Sie ebenso aus wie ein motivierender, wertschätzender Führungsstil und ein souveräner und sachlicher Umgang mit allen beteiligten Akteuren. Schließlich fühlen Sie sich dem Genossenschaftsgedanken eng verbunden.

### Unser Angebot:

Sie haben die Gelegenheit, sich intensiv in die Funktion einzuarbeiten, da der ausscheidende Vorstand bis zum Ende des Jahres 2020 im Amt bleibt. Es erwartet Sie eine anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen Wohnungsunternehmen, die mit vielfältigen Gestaltungsspielräumen ausgestattet ist. Erfahrene, motivierte und freundliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erledigen mit viel Engagement die täglichen Arbeitsanforderungen. Ein Arbeitsplatz in sehr guter Lage im Berliner Bezirk Steglitz und ein angenehmes Arbeitsklima unterstreichen die Attraktivität dieses Angebotes.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „Kfm. Vorstand - WBV Neukölln (m/w/d)“ per E-Mail bis zum 20. Januar 2020 an Frau Ute Farnsteiner: E-Mail [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • [www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de)



# Urteile

## MIETRECHT

- 61 **Beleidigung** des Vermieters
- 61 **Fahrradtransport** durch das Treppenhaus
- 62 **Kündigung** wegen falscher Mieterselbstauskunft
- 62 **Verfolgung** von Ansprüchen aus der „Mietpreisbremse“

## WEG-RECHT

- 62 **Sondervergütung** des Verwalters; Belastung des Verursachers; Delegation auf den Verwalter
- 63 **Teilungültigerklärung** eines Beschlusses über die Jahresabrechnung
- 63 **Abberufung** des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags
- 63 **Geringfügige** bauliche Veränderung



**RA Heiko  
Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

WEG-RECHT  
olaf@riecke-hamburg.de  
www.riecke-hamburg.de

## Beleidigung des Vermieters

### Aus dem Urteil

Die Bezeichnung des Vermieters als „Huso“ kann die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses rechtfertigen.

### Bedeutung für die Praxis

Nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls können auch grobe und/oder öffentliche formale Beleidigungen eine Vertragspartei zur außerordentlichen Kündigung berechtigen. Vorliegend hatte der Mieter auf seinem Facebook-Profil den Vermieter als „Huso“ bezeichnet. Das Amtsgericht erkannte hierin die Abkürzung für das Wort „Hurensohn“ und zugleich eine Beleidigung. Zwar war sich das Gericht dessen bewusst, dass der Beruf einer Prostituierten für sich genommen nicht unehrenhaft ist, zumal es sich dabei um einen legalen Beruf handelt. Seit Jahrzehnten werde die Bezeichnung gleichwohl in vielen Ländern der westlichen Welt als Beleidigung genutzt. Den Einwand des Mieters, die Abkürzung könne auch „Hundesohn“ bedeuten, ließ das Amtsgericht nicht gelten, da dem Vermieter dann als Sohn eines Hundes das Menschsein abgesprochen würde und dies ebenfalls einen Angriff auf die Würde des Vermieters beinhalte, welcher ebenso die Kündigung des Mietverhältnisses begründen könne. HO

AG Düsseldorf, Urteil vom 11.7.2019, 27 C 346/18  
BGB §§ 543, 546

## Fahrradtransport durch das Treppenhaus

### Aus dem Urteil

Das Abstellen von Fahrrädern in der Wohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch.

### Bedeutung für die Praxis

Der Transport des Fahrrads durch das Treppenhaus in die Wohnung des Mieters stellt keinen vertragswidrigen Gebrauch dar. Soweit keine mietvertragliche Absprache vorhanden ist, gilt im Wege einer Vertragsauslegung zu klären, ob ein entsprechender Gebrauch der Mietsache zulässig ist. Hiernach gehört das Abstellen von Fahrrädern in der Wohnung zum allgemeinen Gebrauch einer Mietwohnung. Dem Mieter ist es nicht zumutbar, sich auf anmietbare Fahrradabstellplätze im Außenbereich verweisen zu lassen. Zunächst geht der Gebrauch dieser Plätze mit höheren Kosten für den Mieter einher. Auch ist die Gefahr von Diebstählen oder Beschädigungen im Außenbereich größer. Hinzu kommt, dass das Fahrrad in dem nicht zu allen Seiten abgeschlossenen Überstand – anders als in der Wohnung – zu jeder Jahreszeit der Witterung ausgesetzt ist. Es ist auch gerade in Großstädten üblich, vor allem hochwertige Fahrräder in Mehrfamilienhäusern in der Wohnung abzustellen. Hieraus folgt selbstverständlich nicht, dass es einem Mieter erlaubt ist, das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses bei dem Transport zu beschädigen. Dies führt aber nicht dazu, dass die Handlung als solche – der Transport in die Wohnung – als vertragswidrig einzuordnen ist. HO

AG HH-Altona, Urteil vom 5.7.2019, 318c C 1/19  
BGB § 541

## Kündigung wegen falscher Mieterselbstauskunft

### Aus dem Urteil

Ein Vermieter kann im Falle einer falschen Auskunft auch bei laufend pünktlicher Mietzahlung wirksam kündigen.

### Bedeutung für die Praxis

Eine fristlose beziehungsweise ordentliche Kündigung wegen falscher Mieterselbstauskunft kommt in Betracht, wenn der Mieter wahrheitswidrig erklärt, er habe keine relevanten Schulden oder laufende Zahlungsverpflichtungen beziehungsweise Unterhaltsverpflichtungen. Wenn noch im ersten Mietvertragsjahr das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet wurde, kann der Vermieter auch bei laufend pünktlicher Mietzahlung wirksam kündigen. Diese Zahlungen dürften zum einen nicht geeignet sein, das erschütterte Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter wiederherzustellen. Zum anderen besteht weiterhin die erhöhte Gefahr des finanziellen Ausfalls des Mieters. Vom Vermieter dürfte deshalb nicht verlangt werden können, erst abzuwarten, dass ihm ein Schaden entsteht, dem der Vermieter durch die Einholung ordnungsgemäßer Angaben gerade von vornherein vermeiden wollte. Denn bei wahrheitsgemäßer Angabe hätte er den Vertrag mit dem Mieter nicht geschlossen. Auch die kurze Mietzeit sowie die Tatsache, dass der Mieter die Wohnung allein bewohnt, lassen seine Interessen zurückstehen. HO

LG Lüneburg, Beschluss vom 13.6.2019, 6 S 1/19  
BGB §§ 123, 543, 573

## Verfolgung von Ansprüchen aus der „Mietpreisbremse“

### Aus dem Urteil

Inkassodienstleistung kontra Rechtsdienstleistungsgesetz?

### Bedeutung für die Praxis

Innerhalb des Rahmens des mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz verfolgten Schutzzwecks ist eine großzügige Betrachtung geboten. Dies gilt sowohl für den Einsatz des schon vor der eigentlichen Beauftragung durch den Kunden eingesetzten „Mietpreisrechners“ als auch für die Erhebung der Rüge gemäß § 556 g Abs. 2 BGB sowie ein klagweises Feststellungsbegehren bezüglich der höchstzulässigen Miete. Sämtliche Maßnahmen hängen mit der Einziehung der Forderung, die den Gegenstand des „Inkassoauftrages“ bildet (nämlich der Rückforderung überzahlter Mieten), eng zusammen und dienen der Verwirklichung dieser Forderung. Sie sind deshalb insgesamt (noch) als Inkassodienstleistung und nicht als Rechtsdienstleistung bei der Abwehr von Ansprüchen oder bei der Vertragsgestaltung und allgemeinen Rechtsberatung anzusehen, zu der eine Registrierung als Inkassodienstleister nicht berechtigt. Der BGH hat deshalb entschieden, dass die zu beurteilende Tätigkeit der als Inkassodienstleisterin registrierten Klägerin (noch) von der Befugnis gedeckt ist, Inkassodienstleistungen – nämlich Forderungen einzuziehen – zu erbringen. HO

Pressemitteilung des BGH vom 27.11.2019,  
VIII ZR 285/18  
BGB § 556 g, RDG § 2 Abs. 2 S. 1

## Sondervergütung des Verwalters; Belastung des Verursachers; Delegation auf Verwalter

### Aus dem Urteil

Zusatzkosten des Verwalters wegen Nichtteilnahme eines Sondereigentümers am Lastschriftverfahren können per Beschluss dem Verursacher auferlegt werden. Mahnungen bei Hausgeldrückständen rechtfertigen keine Sondervergütung des Verwalters (a.A. Jennißen, WEG, 6. Aufl. § 26 Rn. 113). Das Anfertigen von Kopien der Verwaltungsunterlagen rechtfertigt bei entsprechender Absprache eine Sondervergütung des Verwalters.

Eine Generalermächtigung des Verwalters „zur Klärung von Rechtsfragen, die mit der Verwaltung ... zu tun haben“, einen Anwalt zulasten der WEG beauftragen zu dürfen, verlagert unzulässig Entscheidungskompetenzen der Eigentümerversammlung auf einen Dritten.

### Bedeutung für die Praxis

Ein Abruf des Hausgelds ist nicht erforderlich, wenn eine Fälligkeit zu einem bestimmten Termin etwa mit dem Wirtschaftsplan beschlossen wurde. Bereits die erste Mahnung stellt dann einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand und damit einen Verzugsschaden dar. Nur ein – für den Verwalter nachteiliges – Pauschalhonorar deckt alle gesetzlichen Leistungen (inklusive Umsetzung der TrinkwasserVO, der Landesbauordnungen zu Rauchwarnmeldern und Brandschutz, der DSGVO zum Datenschutz und des künftigen Zensus) des Verwalters ab. Anderes gilt bei einem Grundhonorar für genau bestimmte Leistungen nebst Vergütungskatalog für „Sonderleistungen“ (variable Vergütung). Echte Preishauptabreden unterliegen keiner AGB-Kontrolle (vgl. BGH, Beschluss vom 30.5.2017, VIII ZR 31/17). OR

AG DU-Ruhrort, Urteil vom 25.7.2019, 28 C 27/18  
WEG §§ 12, 21 Abs. 4 und 7, 27 Abs. 1 Nr. 4,  
43 Nr. 4; BGB § 286



## Teilungültigerklärung eines Beschlusses

### Aus dem Urteil

Die Teilbarkeit eines Beschlusses über die Jahresabrechnung ist zu bejahen, wenn nur Mängel bei der Darstellung der Rücklage gegeben sind. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch selbständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung.

Saldierungen innerhalb einer Kostenposition sind zulässig, wenn „ein besonderer Sachzusammenhang“ vorliegt und weder Abrechnungsspitze noch Einzelabrechnungen tangiert werden und auch die Übersichtlichkeit sowie Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht beeinträchtigt sind. Ein Vermögensstatus ist nicht Gegenstand der Jahresabrechnung.

### Bedeutung für die Praxis

Die BGH-konforme Darstellung der Rücklage (BGH, Urteil vom 4.12.2009, ZMR 2010, 300) sollte jedem Verwalter beziehungsweise seinem Softwareprogramm geläufig sein. Kommt es dennoch zu einem Fehler in der Darstellung, so fällt damit nicht immer zwingend der gesamte Beschluss über die Jahresgesamtabrechnung und über alle Einzelabrechnungen dem Verdikt der Ungültigerklärung anheim.

Dies bedeutet für den – nicht rechtsschutzversicherten – Anfechtenden, dass er prüfen muss, ob nur dieser selbständige Teil angefochten werden soll. Der Verwalter wird bei Totalanfechtung darlegen müssen, dass nur seine Darstellung der Rücklage nicht ordnungsmäßig war. Da ein Vermögensstatus nicht Bestandteil der Abrechnung sein muss, bedarf es einer schlüssigen Darstellung der Bankkontenentwicklung.

Von einer Zusammenfassung bestimmter Abrechnungsposten sollte der Verwalter Abstand nehmen. Dies gilt selbst dann, wenn diese Kostenpositionen in einem einzigen Bescheid der Behörde abgerechnet wurden. OR

## Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags

### Aus dem Urteil

Dem Anliegen der Mehrheit und dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer ist nur dann Rechnung zu tragen, wenn den Wohnungseigentümern noch ein Beurteilungsspielraum zugebilligt werden kann. Von fehlender Neutralität und Objektivität des Verwalters ist auszugehen, wenn er

- Kommunikation per E-Mail mit einigen Eigentümern ablehnt, mit anderen aber pflegt,
- Fragen nur mit einigen Eigentümern vor der Eigentümerversammlung erörtert und
- sich bewusst ins Lager einer Eigentümergruppe stellt.

### Bedeutung für die Praxis

Der die Abberufung des Verwalters gegen die Mehrheit betreibende Eigentümer sollte einen Negativbeschluss erwirken, diesen anfechten und eine gerichtliche Beschlussersetzung anstreben. Wer die Abberufung des Verwalters begehrt, darf aber nicht zuvor selbst das Vertrauensverhältnis zum Verwalter zerstört haben. Der Verwalter muss es hinnehmen, dass ihm extrem kurze Fristen gesetzt und zahlreiche Anfechtungsklagen erhoben wurden, Zahlungen an die WEG nicht geleistet und hierdurch das Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern belastet beziehungsweise zerrüttet wurde. Äußerungen des Anfechtenden, die sich nicht auf das Verhältnis zum Verwalter beziehen, sind für die Frage der Abberufung ohne Bedeutung.

Trotzdem ist die Entscheidung des LG Hamburg überzogen. Ein Verwalter darf einzelne Eigentümer auf den Postweg verweisen und mit anderen per E-Mail kommunizieren. Der Verwalter muss sich weder mit Spam überschütten lassen, noch aus seiner Sicht unsichere E-Mails öffnen. OR

## Geringfügige bauliche Veränderung

### Aus dem Urteil

Werden die Miteigentümer durch einen eigenmächtig – ohne Genehmigungsbeschluss – errichteten Sichtschutz nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG festgelegte Maß hinaus beeinträchtigt, scheidet ein Beseitigungsanspruch aus. Bei der Beurteilung kommt es auf die aktuelle Bepflanzung im Garten der WEG-Anlage an.

### Bedeutung für die Praxis

Bei einer baulichen Veränderung besteht grundsätzlich weiterhin eine Beschlussnotwendigkeit (vgl. auch LG Hamburg, ZMR 2018, 433). Nur so kann dem Bauwilligen Rechtssicherheit gewährt werden. Fakten schaffen und dann um Genehmigung per Beschluss bitten, ist der falsche Weg. Das eigenmächtige Bauen, ohne zuvor einen genehmigenden Eigentümerbeschluss eingeholt zu haben, führt allein schon deshalb zur Rückbaupflicht. Ausnahme: Nur wenn keine – meist aber gegebene – Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Ziffer 1 WEG besteht, kommt es nicht auf den Meinungsstreit über die Form der Zustimmung an.

Die Genehmigung einer baulichen Veränderung, auch durch im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigte Eigentümer, kann nach jüngerer LG-Rechtsprechung nur in Gestalt einer förmlichen Beschlussfassung erfolgen (vgl. bereits LG Hamburg ZMR 2013, 373; a. A. Lehmann-Richter in Staudinger § 22 WEG Rn. 27 und Häublein NZM 2007, 753, 754). Die bloße Zustimmung aller (beeinträchtigten) Miteigentümer reichte nicht aus (a. A. Lehmann-Richter in Staudinger, 2018, § 22 Rn. 68 ff.). Für diese Sichtweise spricht bereits der Wortlaut des § 22 Abs. 1 S. 1 WEG. Danach erfolgt eine tatsächliche Trennung zwischen Beschlussfassung (Genehmigung) einerseits und Zustimmung andererseits nicht. OR

## ZAHL DES MONATS

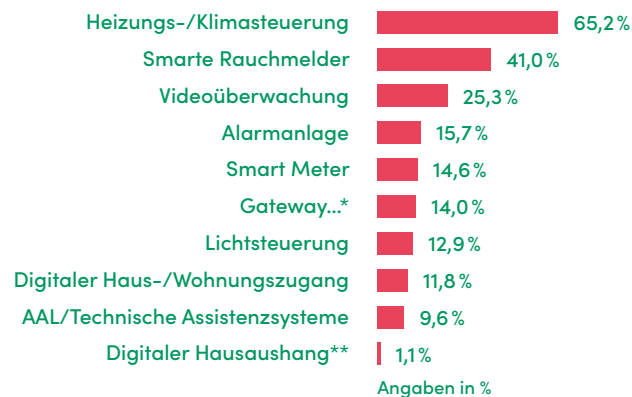
65,2%

## Smarte Wohnungswirtschaft?

In der im November 2019 vom GdW präsentierten Studie „Unternehmenstrends 2030“, durchgeführt von Analyse & Konzepte immo.consult sowie InWIS, geht es unter anderem um das Zukunftsthema „Smart Home“. Schon heute setzen 65,2% der Wohnungsunternehmen smarte Instrumente der Heizungs- und Klimasteuerung ein. Auf Platz zwei liegen smarte Rauchwarnmelder. Sie werden von 41% der Wohnungsunternehmen genutzt. Eine deutlich geringere Rolle spielen die Videoüberwachung der Gebäude (25,3%), der Einsatz von Alarmanlagen (15,7%) sowie Smart Metering (14%). Wichtig für die weitere Verbreitung ist die Möglichkeit, Geräte untereinander zu vernetzen und in komplexere Systeme zu integrieren.

### Nutzung von Smart-Living-Technologien in Beständen

„Welche der folgenden Smart-Living-Technologien nutzen Sie in Ihren Beständen?“ (Ungefilterte Ergebnisse, Mehrfachnennungen möglich)



\*... für die Kommunikation des Gebäudes mit dem Wohnungsunternehmen oder anderen Anwendungen im Internet

\*\* Aus der Kategorie „Sonstiges“ entnommen

Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS: GdW Unternehmenstrends 2030

## Impressum



Ulrike Trampe



Olaf Berger



Annika Klaußmann



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Heike Tiedemann



Monika Glück

#### DAS DW-TEAM

**Ulrike Trampe** (UT), Chefredakteurin, 040-211165-34, [ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de)

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

**Annika Klaußmann** (AK), Redakteurin, 040-211165-59, [annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de)

**Nikola Schellig** (NSch), Volontärin, 040-211165-44, [nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de](mailto:nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de)

**Grit Schaarschmidt**, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, [grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de](mailto:grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de)

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

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

#### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

#### Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, 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, Fax: 040-211165-3332, [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de), [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)

**Veröffentlichungen:** Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter [www.haufe.de](http://www.haufe.de).

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

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

#### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)  
Michael Reischke, 0931-2791-543, [michael.reischke@haufe.de](mailto:michael.reischke@haufe.de)  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)

#### DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

#### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2020. [www.mediacycenter.haufe.de](http://www.mediacycenter.haufe.de)

#### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2020).

**Erscheinungsweise:** monatlich

**Druck:** Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



## FORMULARE FÜR DIE IMMOBILIENPRAXIS



ISBN 978-3-648-12374-4  
Buch: **39,95 €** [D]  
eBook: **35,99 €** [D]  
Lieferbar ab 23.01.2020



ISBN 978-3-648-12369-0  
Buch: **39,95 €** [D]  
eBook: **35,99 €** [D]



ISBN 978-3-648-12363-8  
Buch: **59,95 €** [D]  
eBook: **52,99 €** [D]

### ZEIT ZU SPAREN UND HAFTUNGSFALLEN ZU VERMEIDEN

Dieses Buch steht allen zur Seite, die Immobilien professionell verwalten: mit wichtigen Formularen und Musterdokumenten auf dem neuesten Rechtsstand. Die Formulsammlung berücksichtigt aktuelle BGH- und WEG-Urteile und ist auch online abrufbar.

- + **Rechtssichere Musterformulare zu allen Bereichen der Immobilienverwaltung**
- + **Alle wichtigen Formulare zur Vermietung, Gebäudemanagement: Hausmeister, Versicherungsschäden, Auftragserteilung etc.**
- + **Neu: Formulare zum Datenschutz, Verbraucherverträge**

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

## FÜR EIN LÄCHELN IHRER MIETER



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

### MIT HAUFE STEHEN IHNEN ALLE MÖGLICHKEITEN OFFEN

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

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