



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

## Gemeinsam gärtnern - Grüne Oasen in der Großstadt

► 20

### NEUBAU + SANIERUNG

Wohnungseinbruch:  
Damit es nicht soweit kommt

► 38

### ENERGIE + TECHNIK

Energiekonzept verbindet  
Neubau und Bestand

► 52

### MARKT + MANAGEMENT

Risikoorientierte Revisionspla-  
nung im Wohnungsunternehmen

► 76

# B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten  
Modernisieren  
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

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

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Die Bedeutung des öffentlichen Raums

Wenn wir über Qualitäten in den Wohnquartieren sprechen, denke ich automatisch mit an die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Grünflächen, Mietergärten und Spielplätze sind Orte der Begegnung und der sozialen Kontakte. Diese Räume zu gestalten, ist auch eine Aufgabe der Wohnungswirtschaft, der wir uns in diesem Heft ab Seite 8 widmen. Dass dies als anspruchsvolle wohnungswirtschaftliche Gestaltungsaufgabe bezeichnet werden darf, die auch zukünftig nicht leichter wird, zeigt sich gerade in benachteiligten Wohnquartieren. Intergenerative Projekte fördern hier den sozialen Zusammenhalt und stabilisieren die Nachbarschaft. Ferner sind besonders ältere Menschen - mit abnehmender Mobilität - stärker auf die Ressourcen des Quartiers angewiesen. Darüber hinaus ist das Thema Sicherheit in den Quartieren von hoher Bedeutung (Seite 38). In den Anlagen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand das Sicherheitsempfinden gesteigert werden. Dazu gehören gut einsehbare und ausgeleuchtete Innen-, Außen- und Gemeinschaftsanlagen, die sog. Angsträume reduzieren. Diese gut einsehbaren Räume fördern die Attraktivität eines Quartiers sowie die Interaktion der Bewohner. In Summe wichtige Kriterien bei der Wohnstandortwahl.

Noch ein Hinweis zur Weihnachtszeit:

Mit dem Erscheinen dieser DW startet auf ebay.de die Versteigerung des Acrylporträts vom Weihnachtsmann auf Seite 5. Der Erlös geht als Spende an die DESWOS. Die Versteigerung läuft ab dem 26. November bis zum 6. Dezember, damit der Ersteigerer das Bild noch vor Heiligabend zu Hause hat.

Unter „DESWOS-Weihnachtsmann“ finden Sie auf Ebay die Aktion, deren Spendenergebnis wir Ihnen in der Januar-Ausgabe vorstellen werden.

Im Namens des gesamten DW-Teams wünsche ich Ihnen eine frohe und vor allem friedvolle Advents- und Weihnachtszeit!

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



»Gebäude  
und Wohn-  
umfeld –  
das Gesamtkonzept  
muss stimmen!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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

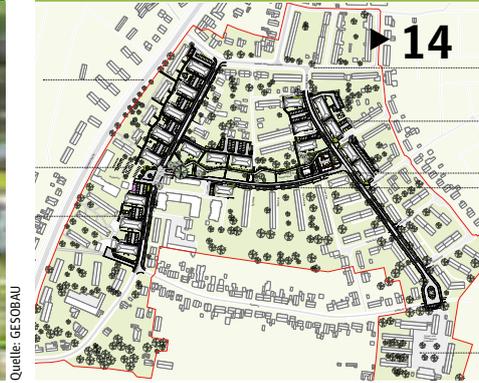




▶ 20

### Thema des Monats

Im Berliner Märkischen Viertel wurde 2014 der „Nachbarschaftsgarten Beettinchen“ eröffnet – nur eines von vielen guten Beispielen.



▶ 14

### Quartiersplanung

Der SBV Flensburg erneuerte ein 1950er-Jahre-Quartier. Wichtiger Bestandteil war die preisgekrönte landschaftsgärtnerische Gestaltung.



▶ 30

### Wohnen auf Zeit

In einem Ersatzneubau im Musikerviertel setzt die WOHNBAU Lemgo eG auf kleine Einheiten – und bietet dort erstmalig temporäres Wohnen.

#### 4 Meldungen

#### 8 Gemeinschaftlich gestaltete öffentliche Räume

Thema des Monats:  
Grün- und Freiflächen

#### 10 Gemeinsam gärtnern – für lebenswerte Nachbarschaften

Thema des Monats:  
Gemeinschaftsgärten im Quartier

### THEMA DES MONATS: GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

**Wohnquartiere mit hoher Aufenthaltsqualität stärken die Identifikation mit dem Wohnumfeld und die Mieterbindung. Gemeinschaftsgärten, Grünflächen, Spiel- und Fitnessgeräte können einen Beitrag hierzu leisten. Unser Thema des Monats stellt unterschiedliche, zum Teil preisgekrönte Projekte vor.**



▶ 8

## ENERGIE UND TECHNIK



► 56

### Barrierereduzierung im Bestand

In Ludwigshafen zeigt die GAG in einer Musterwohnung, wie man mit wenigen, aber geschickten Änderungen Barrieren abbaut.

Quelle: GAG

## MARKT UND MANAGEMENT



► 68

### Nachhaltigkeit im Fokus

Die Mitarbeiter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt entwickelten ein zukunftsfähiges Unternehmensleitbild.

52 **Innovatives Energiekonzept koppelt Bestand und Neubau**  
Neubauprojekt „Apels Bogen“

56 **Pfiffig und ästhetisch**  
Barrierereduzierte Musterwohnung

60 **Produkte und Dienstleistungen**

## MARKT UND MANAGEMENT

62 **Meldungen**

68 **Wertekodex mitten aus dem Unternehmen**  
Unternehmensleitbild - verantwortungsbewusst und nachhaltig

72 **IDW RD IFA 2: Neue Spielräume bei der Bewertung des Anlagevermögens**  
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

76 **Risikoorientierte Revisionsplanung**  
Interne Revision bei Wohnungsunternehmen

79 **Stellenmarkt**

## RECHT

85 **Mietrecht, 87 WEG-Recht**

## LETZTE SEITE

88 **Impressum**

## NEUBAU UND SANIERUNG

24 **Meldungen**

30 **Temporäres Wohnen als Marktnische für die Genossenschaft**  
Quartiersumbau: das Lemgoer Musikerviertel mit neuer Melodie

34 **GSW Sigmaringen baut AAL-Musterwohnung**  
Das Wohnen der Zukunft erleben

38 **Prävention von Wohnungseinbruch rechnet sich**  
Finanzanreize zum Einbau von Sicherheitstechnik

41 **Ausgezeichnete Sicherheit**  
Aktion „Das sichere Haus“

42 **Église Lourmel: Wohnungsbau in Paris**  
Grenzenloses Europa

## ENERGIE UND TECHNIK

44 **Meldungen**

48 **Betriebskosten aktuell**

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



# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Blome hat die vertraglichen Vereinbarungen 1:1 umgesetzt und alles so durchgeführt, wie wir es besprochen hatten. Ein reibungsloser Ablauf wurde uns von unseren Mitgliedern bestätigt, so dass ich mich ganz meinem Tagesgeschäft widmen konnte. Wir haben den Zeitplan sehr gut eingehalten und konnten sogar zwei Pausen machen, um zwischendrin wieder Ruhe in das Objekt zu bringen.“

Referenz Sven Auen,  
Vorstand WOG Kiel



## Neue Mitte Altona Anhandgabe für drittes altoba-Projekt

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) hat die Anhandgabe für ein drittes Grundstück im neuen Hamburger Wohnquartier Mitte Altona erhalten. Im Baufeld III des Baublocks Ib.03 errichtet die Genossenschaft ca. 56 geförderte Wohnungen für die Baugemeinschaften Bliss und Madset. Bliss ist eine Baugemeinschaft von blinden, sehbehinderten und sehenden Menschen. Die Gruppe Madset („Mehr als die Summe einzelner Teile“) besteht aus Familien, Paaren, Alleinstehenden und Wohngemeinschaften, von denen einige schon in Wohnprojekten zusammengelebt haben. Zudem plant altoba gemeinsam mit der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) den Bau von weiteren jeweils rund 100 Wohnungen in den Baublöcken Ia.02 und Ia.04 im nördlichen Teil der Mitte Altona. Ein Teil der Wohnungen soll durch die Baugemeinschaft Flickwerk bezogen werden; einen weiteren Teil stellt die altoba dem sozialen Träger Jugend

hilft Jugend Hamburg zur Verfügung, der inklusive Wohnprojekte initiiert. Die restlichen Wohnungen sind z. T. geförderte Genossenschaftswohnungen. Burkhard Pawils, Vorstandsvorsitzender der altoba, sagte, das neue Quartier sei eine Chance, neue und vielfältige Ideen des Zusammenlebens zu erproben und der Forderung nach Inklusion - der gleichberechtigten Teilhabe aller - Raum und eine Chance auf Verwirklichung zu geben.



Quelle: Städtebaulicher Vertrag Mitte Altona auf Basis Masterplan/BSW

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



Die Preisträger des diesjährigen Alvar Aalto Preises

Quelle: GEWOBA

## Architekturwettbewerb für Studenten Entwurf ausgezeichnet

Die GEWOBA hat erneut den nach dem finnischen Designer und Architekten benannten Alvar Aalto Preis verliehen. Seit 2003 vergibt das Unternehmen den Preis alle zwei Jahre für herausragende Entwürfe von Studenten des Fachbereichs Architektur. Die Aufgabenstellungen beziehen sich auf reale Situationen in Bremer Stadtteilen; die preisgekrönten Entwürfe werden zwar nicht umgesetzt, aber mit Geldpreisen und einer Ausstellung gewürdigt. In diesem Jahr ging es um Huckelriede im Süden Bremens, wo Wohnangebote auf kleiner Fläche konzipiert werden sollten. Dabei waren Planungsansätze gefragt, die viel Wohnqualität und Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung bieten. Zudem sollten im Erdgeschoss Flächen auch für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen werden. Den ersten Preis erhielt Johanna Browne (MSA Münster) für ihren Entwurf „The Ribbon“. In der Begründung der Jury heißt es, das Band aus sechs schlanken Baukörpern setze ein markantes Zeichen in der Mitte Huckelriedes und schaffe einen geschützten Hof für die Bewohner. Die unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse für ein bis sechs Personen seien sehr klar strukturiert und funktional überzeugend. Insgesamt sei es der Preisträgerin gelungen, ein für den Ort und seine Bewohner sehr überzeugendes Gebäudeensemble zu konzipieren.

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

### BAUKULTURSALON

## „Ortsbild - besser bauen im Alltag“

Am **9. Dezember 2015** findet in Potsdam der Baukultursalon „Ortsbild - besser bauen im Alltag“ statt. Das Ortsbild wirkt sich gerade in ländlichen Regionen prägend auf den Charakter eines Dorfes oder einer Stadt aus. Das historische Zentrum wird häufig mit dem Ortsnamen gleichgesetzt. Andererseits entwickeln sich an den Ortsrändern Gebiete, in denen mehr Menschen leben als in der Innenstadt. Zudem stellen Wanderungsbewegungen wie z. B. in Brandenburg, wo die Bevölkerung bis 2030 um weitere 10% schrumpfen wird, traditionelle Dorf- und Stadtstrukturen in Frage. Der Baukultursalon bemüht sich daher um eine Aktualisierung des Begriffs „Ortsbild“. Wie setzt es sich heutzuta-

ge zusammen, und wie kann es zeitgemäß und nachhaltig gepflegt und erweitert werden?

Der Baukultursalon findet im Rahmen des Forschungsprojektes „Baukultur konkret“ statt. Dieses wird unter Begleitung der Bundesstiftung Baukultur durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt.

Weitere Informationen:  
[www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)



„FROHE  
KUNDE(N)!“

Dr. Klein  
wünscht Ihnen und  
Ihrer Familie  
ein frohes Fest!

## Schulgartenprojekt

## Bauverein AG lässt Obstbäume pflanzen

Die Bauverein AG in Darmstadt unterstützt ein Schulgartenprojekt der Eleonorenschule, um die Umgebung aufzuwerten und Kindern und Jugendlichen Möglichkeiten aufzuzeigen, das Zusammenleben zu verbessern. Das Gymnasium in Darmstadt-Johannesviertel hatte eine Garten-AG gegründet, die bereits Beete neu angelegt, eine Sitzgruppe gebaut und Pflanzen eingesetzt hatte. Für die geplante Pflanzung von vier Obstbäumen fehlten jedoch die finanziellen Mittel.

Die Bauverein AG entschloss sich daraufhin, das Projekt im November zu unterstützen. Das Wohnungsunternehmen übernimmt die Kosten für die Anschaffung von zwei Apfelbäumen, einer Quitte und einer Säulenpflaume. Außerdem werden vier Mitarbeiter aus der unternehmenseigenen Werkstatt abgestellt, um die Löcher für die Bäume auszuheben und ein 60 m<sup>2</sup> großes Areal zu bearbeiten, das als Bienenwiese genutzt werden soll. Die Leihgebühr für eine dafür notwendige Fräse übernimmt ebenfalls die Bauverein AG.

„Das Bienenprojekt liegt uns sehr am Herzen, da es Ansatzpunkte in viele Klassenstufen und Themengebiete der Biologie bringt“, sagte Eva Schlösser, die Leiterin der Garten-AG. Im Frühjahr hatte sie gemein-



Quelle: BauvereinAG

Mitarbeiter der unternehmenseigenen Werkstatt wurden zur Unterstützung der Garten-AG abgestellt

sam mit den Schülern bereits versucht, bienenfreundliche Pflanzen auszusähen, aber der Boden war so verdichtet, dass nur wenige davon aufgegangen sind.

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

## Difu-Umfrage

## Wichtig für die Stadt der Zukunft: Grünflächen

## WELCHE DIESER AUSSAGEN TREFFEN ZU FÜR DEINE STADT DER ZUKUNFT?

Es gibt viele Parks und Grünanlagen, in denen ich mich bewegen oder ausruhen kann.

84,6%

Es gibt viele Gärten, in denen Menschen gemeinsam Gemüse anbauen.

56,6%

Das Internet ist zu einem wichtigeren „Treffpunkt“ geworden als die Straßen, Parks und Plätze draußen.

15,7%

Die Häuser sind so gebaut, dass auch ohne Heizung immer angenehme Temperaturen in ihnen herrschen.

73,0%

n = 6.136, keine Antwort = 296

Quelle: Difu

6.612 Menschen aus 1.017 Städten und Gemeinden nahmen an einer vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durchgeführten Umfrage zu ihrer Vision vom Wohnen in einer Zukunftsstadt teil. Die nicht repräsentative Umfrage wurde im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) initiierten „Wissenschaftsjahres Zukunftsstadt 2015“ schriftlich an Bord der „MS Wissenschaft“ sowie online durchgeführt. In der Umfrage wurde die Bedeutung von Grünflächen für die Stadt der

Zukunft deutlich: 84,6% der Befragten betonten die Relevanz von Grünanlagen und Parks. 56,6% der Befragten erwarten, dass auch die Bedeutung von Urban Gardening zunehmen wird und es in der Zukunft mehr Gärten für die Nahrungsmittelproduktion geben wird.

Auch beim Thema Mobilität spielte Umweltbewusstsein eine Rolle: Mit 47% möchte fast die Hälfte aller Befragten künftig am liebsten mit dem Fahrrad oder Elektrofahrrad unterwegs sein. Das eigene Auto (21%) und die öffentlichen Verkehrsmittel (22%) waren etwa gleich beliebt. Insgesamt 79% der Antwortenden würden also auf innerstädtischen Strecken künftig den sog. Umweltverbund – also die Fortbewegung zu Fuß, per Rad, ÖPNV oder Carsharing – präferieren. Ziel der nicht repräsentativen Difu-Umfrage war es, ein Stimmungsbild aus der Bevölkerung zu Wünschen und Visionen für die Stadt der Zukunft zu erhalten. In einer Nachfolgeveröffentlichung „Stadt der Zukunft – Tendenzen, Potenziale und Visionen“ werden die Daten vertiefend analysiert und interpretiert, um daraus Anregungen und Hinweise für die Städte abzuleiten.

Weitere Informationen:  
[www.difu.de](http://www.difu.de) und [www.ms-wissenschaft.de](http://www.ms-wissenschaft.de)

## SBV Flensburg weiht neuen Nachbarschaftstreff ein

Im September 2015 eröffnete die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) einen neuen Stadtteiltreff namens „KommRein“ in Flensburg-Nordstadt. Es handelt sich um einen offenen Nachbarschaftstreff mit Zusatzangeboten, z. B. einem Geschäft für gebrauchte Möbel und Haushaltsgeräte. Außerdem sollen selbstorganisierte Kurse angeboten werden. „Wir laden alle Flensburgerinnen und Flensburger ein, aktiv im KommRein mitzumachen“, sagte Jürgen Möller, SBV-Vorstandsmitglied. Durch den neuen Stadtteiltreff bekenne sich die Genossenschaft zum Flensburger Norden und wolle dort das nachbarschaftliche und gemeinsame Miteinander weiter stärken, so Möller.



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

## Gemischte Quartiere in Wolfsburg Investorenauswahlverfahren gestartet



Quelle: Stadt Wolfsburg

Im Hellwinkel soll ein hochwertiges durchmischtes Quartier entstehen

Auf den Flächen von zwei Kleingartenvereinen südlich der Reislinger Straße in Wolfsburg entsteht in den nächsten Jahren ein verdichtetes und durchmischtes Wohnquartier. In zwei Bauabschnitten sollen insgesamt 750 Wohneinheiten errichtet werden. Der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH wurden in dem sog. Quartier Hellwinkel Baufelder zur Entwicklung von Mietgeschosswohnungsbau übertragen. Für weitere Baufelder wurde ein Investorenauswahlverfahren gestartet; acht Baublöcke innerhalb des ersten Bauabschnitts werden vergeben. Für einen weiteren Block können sich Baugruppen bewerben. Das Verfahren soll der Ermittlung von Entwürfen dienen, die einen wertbeständigen Beitrag zu einer städtebaulichen Quartiersentwicklung leisten, die sowohl für die Stadt Wolfsburg als auch darüber hinaus Modellcharakter hat (zur Wolfsburger Neubauoffensive siehe DW 8/2015, S. 12; DW 9/2015, S. 10 und DW 11/2015, S. 40).



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



## FROHE KUNDE (N)!

*Ich erfülle individuelle Wünsche und liebe es, Menschen glücklich zu machen. Da ich weiß, dass die Mitarbeiter von Dr. Klein diesen Anspruch teilen, habe ich sie mit der Versteigerung meines Portraitbildes (Acryl, 80 x 100 cm) zugunsten der DESWOS betraut.*

### Die frohe Kunde:

*Durch Ihre Teilnahme an der Versteigerung vom 26.11.2015, 20 Uhr, bis zum 6.12.2015 können Sie helfen, etwas Gutes zu tun.“*

**Santa, Klaus**  
Weihnachtsmann

Ersteigerung unter: [www.ebay.de](http://www.ebay.de)

Stichwort: **DESWOS-Weihnachtsmann**

Spendenzweck: **Georg-Potschka-  
Ausbildungszentrum für junge  
Mädchen in Afrika**

*Dr. Klein wünscht Ihnen  
und Ihrer Familie ein frohes Fest!*



## THEMA DES MONATS

**Grün- und Freiflächen****Gemeinschaftlich gestaltete öffentliche Räume -  
Chance oder Risiko?**

Im öffentlichen Raum als konstituierendem Element der europäischen Stadt zeigen sich Zusammenhalt und Spannungsfelder der städtischen Gesellschaft mit ihren Ansprüchen an Lebensraum in der gebauten Stadt: zwischen Gestalt und Benutzbarkeit, Tradition und Veränderung, Individualität und Gemeinschaft, Freiheit und Ordnung, Aneignung und Kontrolle. Die qualitative und quantitative Verfügbarkeit des öffentlichen Raums, von Straßen, Wegen und Plätzen, ist eine wesentliche Aufgabe kommunaler Daseinsvorsorge.



Quelle: Deutscher Städtetag, Foto: David Ausscherhofer

unmittelbaren Zusammenhang mit der Schönheit öffentlicher Straßen, Wege und Plätze. Öffentliche und öffentlich zugängliche Gassen, Straßen, Boulevards, Promenaden, Passagen, Höfe, Anger und Plätze bilden in der Stadt ein vielfältiges, dichtes Netz. Das einzelne Element bekommt seinen Wert durch seine stadträumliche Lage und Funktion im Netz, durch den Grad der Verknüpfung mit anderen Elementen. Durch seine Gestaltung vermittelt und fördert der öffentliche Raum ein spezifisches Verhalten. Für seine Gestaltung und die grundlegenden Spielregeln seiner Nutzung ist in erster Linie die Kommunalpolitik verantwortlich. Oder muss es heißen, „war“ sie verantwortlich?

### Privatisierung öffentlicher Räume

Aufgrund klammer kommunaler Kassen entstehen zunehmend mehr „private“ öffentliche Räume. Shoppingcenter und Malls haben es vorgemacht – großräumige Entwicklungen mit Aufenthaltsräumen und Freiflächen als Surrogat öffentlicher Räume. Bei aller Freude der Städte über den vermeintlich kostengünstigen, privat geschaffenen öffentlichen Raum muss festgehalten werden: Diese Flächen unterliegen i. d. R. einer Hausordnung und festgeschriebenen Öffnungszeiten. Sie sind letztlich privat und nicht öffentlich. Hier kommt es entscheidend auf die Ausgestaltung der Verträge mit den Trägern dieser Vorhaben an: Welche Materialien finden Verwendung, wie sind Öffnungs- und Durchgangszeiten organisiert, wie wird das Hausrecht ausgeübt? Eigentümerstandortgemeinschaften und Business Improvement Districts machen es nach, die Privatisierung öffentlichen Raums schreitet fort. Bei aller Entlastung der öffentlichen Haushalte durch dieses Instrument: Es bleibt entscheidend, dass die Umgestaltung des öffentlichen Raums ein gesellschaftlich „inklusives“ Konzept verfolgt, niemanden von der Nutzung ausgrenzt und die Nutzerbelange der allgemeinen Öffentlichkeit und nicht in erster Linie die merkantilen Belange der Anrainer berücksichtigt.

Die Gesellschaft nimmt die Privatisierung öffentlicher Räume durchaus wahr und fordert ihre Zugänglichkeit und Nutzungsoffenheit für jedermann ein. Neben angepassten Steuerungsoptionen führt der Weg daher auch über eine bessere Einbeziehung von Öffentlichkeit bzw. Nutzern des öffentlichen Raums. Viele zivilgesellschaftliche Akteure bringen sich in die Gestaltung und Entwicklung der öffentlichen Räume ein. Allerdings kann sich die Wirkung bürgerschaftlichen Engagements auch ins Gegenteil verkehren und ähnlich nachteilige Effekte nach sich ziehen wie die Privatisierung. Die Inbesitznahme öffentlicher Flächen durch Abgrenzungen (Gated Communities), „exklusive“ Begrünung (Guerilla Gardening) oder Zwischennutzungen, die

nur einem begrenzten Nutzerkreis zugänglich sind, sind ebenso wenig im Sinne einer offenen Nutzung wie die zuvor angesprochene Privatisierung.

### Königsweg

Es stellt sich die Frage: Gibt es einen „Königsweg“ zwischen der Verantwortung für den öffentlichen Raum bei gleichzeitig unterfinanzierten Kommunalhaushalten und den merkantilen Interessen der Projektentwickler, Eigentümer und Gewerbetreibenden sowie dem Engagement und der Erwartungshaltung der Öffentlichkeit für ihr Quartier, ihr Stadtteilzentrum oder ihre Stadtmitte? Diesen Königsweg, der sich in der Praxis wohl eher als Mittelweg auftut, gibt es: Nur bedarf es hierfür einer verbesserten Steuerungswirkung der Städte.

Wirtschaftlich starke Städte können aufgrund des Nachfragedrucks freie, nicht überdachte Passagen und Durchwegungen von Baublöcken ohne Öffnungszeiten durchsetzen. Dies muss künftig verstärkt auch für nachfrageschwächere Standorte möglich sein. Projektentwicklungen müssen ein maßgeschneidertes Konzept zur Einbeziehung der Öffentlichkeit liefern, um Nutzungsanforderungen und -konkurrenzen identifizieren und beheben zu können. Insgesamt bedarf es einer intensiveren Kommunikation aller Beteiligten in der sog. Planungsphase Null, der Programmierung von Projekten, die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben oder auf seine Qualität angewiesen sind.

### Diskursiver, partizipativer Prozess

Hierbei gilt es auch, eine Verständigung darüber zu erreichen, wie die Öffentlichkeit in Planung und Gestaltung der öffentlichen Räume einbezogen werden soll: durch Information, Mitwirkung, Teilhabe oder eigene Gestaltungsvorschläge und -ideen, die Eingang in eine Entwurfs- und Ausführungsplanung finden? Das erfordert eine Verständigung darüber, dass es keineswegs eine Korrelation zwischen der Gestaltungsqualität öffentlicher Räume und dem Grad der Einbeziehung der Öffentlichkeit gibt. Allerdings gibt es genauso wenig einen Automatismus, dass die gestalterische Qualität mit dem Grad der Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem Ergebnis einhergehen muss.

Die Anforderung an Städte, Finanziierer und Nutzer: Der öffentliche Raum muss in diskursiven, partizipativen Prozessen gestaltet werden. Das Ziel sollte gleichermaßen der gestalterische Gewinn und die Nutzungsqualität für Anrainer und Öffentlichkeit sein. So können aus gemeinschaftlich gestalteten öffentlichen Räumen tatsächlich Chancen für die Weiterentwicklung der Stadt bzw. des Quartiers entstehen – für alle Beteiligten und Betroffenen, und ohne den öffentlichen Raum für eine merkantile Optimierung preisgeben zu müssen. ■

### Hilmar von Lojewski

Beigeordneter  
Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen,  
Wohnen und Verkehr  
Deutscher Städtetag  
Berlin

Der öffentliche Raum prägt die Identität einer Stadt. Er gibt ihr – auch wenn sie groß und unüberschaubar erscheint – einen menschlichen Maßstab. Öffentliche Räume werden vielseitig genutzt: für Märkte und Muße, Sport und Mobilität, Demonstrationen, Feste und Darbietungen, Kommunikation, Kunst und Konsum. Von der Qualität öffentlicher Räume profitiert die Öffentlichkeit einer Stadt unmittelbar – Flanieren und Einkaufen genauso wie alltägliche Wege und Begegnungen stehen im

## Gemeinschaftsgärten im Quartier

# Gemeinsam gärtnern – für lebenswerte Nachbarschaften

Die Bürger haben das Gärtnern in der Stadt wiederentdeckt. In Baulücken, auf Abstandsflächen oder auf dem Dach von Parkgaragen werden Beete angelegt, um Obst und Gemüse anzubauen. Urban Gardening, urbane Gärten, Gemeinschaftsgärten – für dieses Phänomen gibt es viele Begriffe. Eine neue Studie des BBSR klärt auf, welche Bedeutung die Projekte z. B. für benachteiligte Quartiere haben. Der Beitrag stellt ausgewählte Ergebnisse dar.



Gemeinsam gärtnern – das ist auch im Hannoveraner Internationaler Spessartweggarten Programm



**Juliane Wagner**  
Projektleiterin  
Referat I 4 - Städtebauförderung,  
Soziale Stadtentwicklung  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung (BBSR), Bonn

Hinter dem Sammelbegriff Gemeinschaftsgärten verbergen sich zahlreiche Formen und Ausprägungen, die jedoch einiges gemeinsam haben: die gemeinschaftliche gärtnerische Bewirtschaftung einer Fläche, das freiwillige, am Gemeinwohl orientierte Engagement und die prinzipielle Offenheit und Zugänglichkeit der Gartenflächen.

In den Medien ist das Thema seit einigen Jahren sehr präsent. Wie viele Gemeinschaftsgärten oder Urban-Gardening-Projekte es in Deutschland gibt und wie sie verteilt sind, ist jedoch nicht bekannt, da keine umfassenden Bestandsaufnahmen existieren. 2013 wurde die Zahl auf etwa 500 geschätzt. Aus Studien und Internetportalen geht hervor, dass es sich vornehmlich um ein städtisches Phänomen handelt. Die Gärten sind vor allem in dicht besiedelten Räumen zu finden, wo nur wenige private Gärten gibt und wo Grün- und Freiflächen ein knappes Gut sind. Insbesondere in sozial benachteiligten Quartieren besteht häufig ein Mangel an attraktiven und zugänglichen Grünflächen, daher können die Gärten dort insgesamt zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität beitragen.

In der Studie „Gemeinschaftsgärten im Quartier“ wurde daher die Bedeutung der Gärten insbesondere für sozial benachteiligte Quartiere untersucht. Die Studie wurde im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zwischen 2012 und 2015 von dem Büro „stadtforschen.de“ durchgeführt. Es standen vor allem sozial-integrative Aspekte im Fokus. Zudem wurde analysiert, wie Gemeinschaftsgärten funktionieren - wie sie entstehen, wie sie organisiert sind und wie sie unterstützt werden können.

Dabei wurden sieben Fallstudien erstellt und eine Fachwerkstatt mit Experten aus Verwaltung, Praxis und Forschung durchgeführt, bei der die konkreten Erfahrungen aus der Innen- und Außensicht reflektiert wurden.

### Gemeinschaftsgärten im Quartier

Gemeinschaftsgärten sind vor allem in Wohngebieten, aber auch in gemischt und gewerblich genutzten Bereichen zu finden. Ob in Innenhöfen, zwischen Zeilen- und Reihenbauten, in Großwohnsiedlungen - sie prägen mittlerweile das Wohnumfeld in vielen Quartieren. Die Mehr-

heit der Gärten sind Zwischennutzungen mit beschränkter zeitlicher Perspektive. Für die Gartengemeinschaften ist dies zum Teil problematisch, weil sie keine Planungssicherheit haben und weil ein Garten natürlich Zeit braucht, um zu wachsen. Die Nutzungen sind selten baurechtlich gesichert. Grundlage sind häufig Nutzungsvereinbarungen oder privatrechtliche Verträge mit den jeweiligen Flächeneigentümern.

Die Gemeinschaftsgärten sind unterschiedlich organisiert. Während einige Gärten als lose Initiative starten und langfristig als solche agieren, gründen andere einen Verein oder begeben sich in die Trägerschaft eines existierenden Vereins. In den untersuchten Fallstudien ging die Gründungsinitiative zumeist von Menschen aus, die selber gerne gärtnern. In anderen Fällen erkannten Gruppen in den Branchen Möglichkeiten, ihr Lebensumfeld mit anderen zu gestalten, und motivierten andere zum Mitmachen.

### Modelle und Mehrwert

Das Spektrum der Akteure, die zur Entstehung und zum Betrieb der Gärten beitragen, ist vielfältig. Neben den Gründern bzw. Initiatoren und der Gartengemeinschaft der aktiv Gärtnernenden spielen die Flächeneigentümer, kommunale Vertreter sowie verschiedene Kooperationspartner eine wichtige Rolle. Häufig bildet sich die Gartengemeinschaft aus Bewohnern des unmittelbaren Umfelds. Die Gruppen der Gärtner sind abhängig vom Wohnumfeld unterschiedlich zusammengesetzt. In den untersuchten Fallstudien waren in einigen Gärten vor allem Migranten aktiv, in anderen Studenten, Freiberufler, Arbeitslose oder Rentner. Die Gärten regen zur Kommunikation an. Es kommen Menschen zusammen, die sich ansonsten wahrscheinlich nicht begegnet wären. Wie auch in anderen Studien untersucht, konnte

Quelle: Büro stadtforschen.de



Was gemeinsam gepflanzt wird,  
wird ggf. auch gemeinsam  
verköcht - Bewohnergarten in  
München

bestätigt werden, dass die Gärten insbesondere für Menschen einen Mehrwert an Lebensqualität bieten, die häufig von Ausgrenzung, Isolation, Benachteiligung und generell schwierigen Lebensperspektiven betroffen sind.

Gemeinschaftsgärten werden von einer Gemeinschaft gestaltet und in Eigenverantwortung betrieben. In sozial benachteiligten Quartieren leisten sie als Orte der nachbarschaftlichen Begegnung und der Integration einen wichtigen sozialen Beitrag. Abgeleitet aus den Fallstudien sind die Gärten zwar umzäunte, aber dennoch offene Freiräume. Sie gehen Kooperationen mit Bildungseinrichtungen ein, neben der Möglichkeit zu gärtnern stellen sie andere Angebote (z. B. Beratung, Fortbildungen) zur Verfügung und sprechen mit ihren Aktivitäten auch andere Bewohner in der Nachbarschaft an (z. B. Veranstaltungen mit Kindern und Jugendlichen, Feste). Dadurch haben die Gärten einen Ausstrahlungseffekt in das Quartier und werden auch als „Draußen-Stadtteilzentren“ bezeichnet.

Gemeinschaftsgärten können das städtische Gefüge sinnvoll ergänzen und darüber hinaus aufwerten - vor allem wenn auf einer einst vermüllten Brachfläche ein Garten entsteht. In der Ästhetik der Gärten drückt sich häufig die Experimentierfreude der Gartengemeinschaft aus, die zum einen oft im Sinne einer nachhaltigen Ressourcenverwendung agiert und zum anderen nur eingeschränkte finanzielle Mittel zur Verfügung hat. In zwei der sieben Fallstudien wurden die Gärten Ziel von Vandalismus. Mit Spenden und ehrenamtlichem Engagement konnten die Schäden behoben werden. Ein spezielles Problem einiger Gärten ist jedoch ihr eigener Erfolg. Durch die Aufwertung ihrer Umgebung laufen sie Gefahr, höherwertigen Nutzungsmöglichkeiten weichen zu müssen. ▶



Quelle: Büro stadtforschen.de

Grün verbindet - ein Nachbarschaftsgarten in Berlin-Neukölln

Neben den Potenzialen der Gemeinschaftsgärten für die soziale Quartiersentwicklung hat die Studie auch den Unterstützungsbedarf gezeigt. Viele Gärtner sind nicht immer in der Lage, organisatorische und rechtliche Anforderungen zu stemmen. Die Gemeinschaftsgärten, die durch zivilgesellschaftliches Engagement entstehen und in ihren Organisationsformen und Aktivitäten eher unkonventionell sind, verlangen auch unkonventionelle und innovative Wege der Unterstützung und Zusammenarbeit.

### Good practice: engagierte Wohnungsunternehmen

Gemeinschaftsgärten können für Wohnungsunternehmen interessant sein. Mit dem Engagement der Bewohner steigt auch die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Der (interkulturelle) Austausch in den Gärten kann den Zusammenhalt von Nachbarschaften stärken und zur Integration beitragen. Das Wohnumfeld wird aufgewertet, was vor allem für immobile Gruppen wie z. B. ältere Menschen von Bedeutung ist, weil sie auf die Angebote im Wohnumfeld stärker angewiesen sind.

Mittlerweile gibt es viele gute Beispiele, die zeigen, wie Wohnungsunternehmen die Gärten unterstützen können:

- In Hannover entstand auf dem Dach einer Tiefgarage, auf einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup>, der Internationale Spessartweggarten. Das Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen AG traf mit der Gartengemeinschaft eine zeitlich unbefristete Nutzungsvereinbarung, die keine Pacht oder andere Zahlungen vorsieht.
- In anderen Fällen ergriffen Wohnungsunternehmen auch selbst die Initiative - wie z. B. die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG. Hier entstand 2012 ein Generationengar-

ten, in dem Senioren aus der Siedlung mit Kindern von zwei benachbarten Kindertagesstätten zusammen gärtner.

- In Bremen engagiert sich aktuell das Wohnungsunternehmen GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in der Flüchtlingshilfe. An einem Übergangwohnheim im Stadtteil Huchting hat eine Gärtnerin des Unternehmens gemeinsam mit Flüchtlingen Hochbeete für Kräuter und Gemüse angelegt, die nun gemeinsam bewirtschaftet werden.

### Fazit

Die Beispiele der Studie zeigen, dass es sich - auch für Wohnungsunternehmen - lohnt, einen Gemeinschaftsgarten im Stadtteil anzulegen. Dies ist zwar mit viel Arbeit und ehrenamtlichem Engagement verbunden. Mit vergleichsweise geringen finanziellen Mitteln kann jedoch auf diese Weise viel für die Lebens- und Wohnqualität in der Nachbarschaft erreicht werden.

In ihrer großen Vielfalt leisten Gemeinschaftsgärten wichtige Beiträge zur sozialen Quartiersentwicklung. Von Seiten des Bundes, der Länder und Kommunen empfiehlt es sich daher, die Entstehung und Erhaltung von Gemeinschaftsgärten zu unterstützen. ■



Weitere Informationen:

Die Publikation „Gemeinschaftsgärten im Quartier. Handlungsleitfaden für Kommunen“ kann bestellt werden unter:

[SWI4@bmub.bund.de](mailto:SWI4@bmub.bund.de)

Sie kann auch als Onlinepublikation herunter geladen werden unter:

[bit.ly/DW\\_Garten](http://bit.ly/DW_Garten)

Informationen liefert auch der Internetauftritt der Studie „Gemeinschaftsgärten im Quartier“: [bit.ly/DW\\_Studienziele](http://bit.ly/DW_Studienziele)

### LAGE DER FALLSTUDIENGEBIETE



Quelle: BBSR Bonn 2013

Sabine Bauer, Vertrieb Nord/Ost  
Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

## „WIR UND UNSER KABELFERNSEHEN SIND DA, WO SIE SIND“

Unser Team und das Kabelfernsehen der Deutschen Telekom sorgen für Ihre Entlastung und zufriedene Mieter, dank ausgezeichnetem Service rund um die Uhr und großer Sendervielfalt.

- Persönlicher Ansprechpartner für Sie – transparente Kommunikation mit Ihren Mietern
- Betreuung durch die größte Service-Organisation der Branche
- Reibungsloser Wechsel durch unsere Experten und Service-Techniker vor Ort

**Ihr Partner, überall vor Ort:**

[wohnungswirtschaft@telekom.de](mailto:wohnungswirtschaft@telekom.de)

[www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

**WIR MACHEN  
WECHSELN  
EINFACH!**



**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

## Quartiersplanung mit Grün- und Erholungsflächen Ästhetisch, praktisch und „aus einem Guss“

„Wohnen am Wasserturm“, „Alter Stadthafen“ oder „Le Quartier Central“ - seit Jahren gibt es kaum ein Neubaugebiet, das nicht auch einen eigenen Namen hat. Dahinter steht jeweils eine Philosophie, die helfen soll, Vermietung und Verkauf anzukurbeln. Das zu verkaufende oder vermietende „Zuhause-Gefühl“ dehnt sich aufs ganze Quartier aus. Grün- und Erholungsflächen in der unmittelbaren Wohnumgebung spielen dabei eine wichtige Rolle. Ein in dieser Hinsicht gesamtplanerisches Vorzeigeprojekt entstand in Flensburg.



**Raimund Dankowski**  
Vorstandsvorsitzender  
Selbsthilfe-Bauverein eG  
Flensburg

Wie bei Wohnungszuschnitt und Hausplanung muss auch bei der Freiflächengestaltung die optimale Mischung aus ansprechender Ästhetik und Orientierung an der (gewünschten) Nutzung der Flächen gefunden werden - und das möglichst „aus einem Guss“. Eine besondere Herausfor-

derung wird daraus, wenn durch ein Quartier Grenzen verlaufen, die auch Zuständigkeiten voneinander trennen: hier die Grundstücke der Hauseigentümer oder Bauherren, dort öffentliche Flächen der Stadt.

Eine im Wortsinn ausgezeichnete gesamtplanerische Leistung vor einem solchen Hintergrund wurde in Flensburg umgesetzt: Für die Freiflächengestaltung im Zuge der Quartierserneuerung „Wohnen für Generationen“ hat das ausführende Landschaftsarchitekturbüro gemeinsam mit den beiden Bauherren den „Sonderpreis Wohnumfeld“ zum Deutschen Landschaftsarchitekturpreis

2015 gewonnen: „Den Bauherren ist es gemeinsam mit den Gewinnern eines freiraumplanerischen Wettbewerbs gelungen, abgestufte wohnungs-, nachbarschafts- und quartiersbezogene Freiräume zu schaffen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und das Miteinander unterschiedlicher Bewohnergruppen fördern“, heißt es in der Jurybegründung.

### Ein in die Jahre gekommener Stadtteil

1952 bis 1959 hatten die Gründer der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) im Stadtteil Fruerlund rund 750 Wohnungen gebaut. Ursprünglich





Quelle: SBV



Kleine Spielplätze finden sich verteilt über das Wohngebiet

Der geschwungene Flanierweg entlang der Häuserreihe mit farblich hervorgehobenen Sitzgelegenheiten

als Übergangswohnraum angelegt, entsprachen die Häuser nach fast 60 Jahren nicht mehr den aktuellen Wohnstandards. Der SBV entschied sich für eine Gesamtlösung: Unter dem Namen „Wohnen für Generationen“ wurde die rund 20 ha große Nachkriegssiedlung in Flensburgs Nordosten überplant.

Die Umsetzungsphase dauerte vier Jahre (2010 bis 2014). Rund 450 Wohnungen wurden in diesem Zeitraum modernisiert, weitere rund 300 abgerissen und durch rund 200 Wohnungen in Neubauten ersetzt. Von Beginn an hat der SBV zudem die Chance gemeinschaftlich gestalteter öffentlicher

Räume erkannt und mit dem Partner-Bauherren, dem Sanierungsträger der Stadt. Gemeinsam mit dem ortsansässigen Landschaftsarchitekturbüro Kessler-Kraemer hat die Genossenschaft ein Konzept für die Grün- und Erholungsflächen für das Quartier erstellt und umgesetzt.

#### Einheitliche Gestaltung

Von der privaten Terrasse bis zum öffentlichen Raum sollte alles eine gemeinsame gestalterische Sprache sprechen. „Das soziale Bezugsfeld kann - von der privaten Terrasse über zeilenbezogene Gemeinschaftsflächen bis zum öffentli-

chen Quartierspark - stufenweise gefunden und bestimmt werden“, erklärt Landschaftsarchitekt Martin Keßler. Erreicht wurde dies z. B. durch das Farbkonzept. Ob die Sitzflächen und Pergolen im öffentlichen Park, die Einfassungen der Fahrradunterstände auf den Außenflächen der Grundstücke oder die Bänke vor einigen Hauseingängen: Einheitliches Ziegelrot macht die Verbindung aller Bereiche sofort sichtbar.

Aufeinander abgestimmt sind auch die Bepflanzungen von Privat- und Gemeinschaftsflächen. Die prägenden Grünelemente sind Buchenhecken und Blütenkirschen. Sie wurden sowohl als Sichtschutz zu den Parkplatzflächen an den Häusern als auch entlang der Wohnstraßen gepflanzt. Auch bei der Auswahl der Pflanzen taucht zudem der rote Farbaspekt auf - in Blütenfarbe und Herbstfärbung. In den Wintermonaten tritt z. B. das leuchtend rote Astwerk des Bluthartriegels hervor, der als geschwungenes Band den Nordrand des Quartiersparks säumt.

Ausgenommen von der einheitlichen Planung bleibt die Gestaltung der Terrassen und Balkone mit Blumenkübeln und -kästen. „Da können und wollen wir den Mietern keine Vorschriften machen“, erklärt Torsten von Guionneau, Leiter des SBV-Haus- und Gartenservices. „Für einen stimmigen Gesamteindruck reicht es, wenn ein einheitlicher Rahmen gesetzt ist.“

#### Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Neben einem einheitlichen Erscheinungsbild kommt es bei der Freiflächengestaltung zudem auf praktische Nutzungsaspekte und darüber hinaus kreative Nutzungsangebote an. Unter praktischen Gesichtspunkten müssen z. B. ansprechende Lösungen für Autostellplätze gefunden werden. In Flensburg wurden die Stellflächen für Pkw ▶



Lageplan des Quartiersparks

generell möglichst kompakt, jedoch durch Hecken oder Pergolen sichtgeschützt, in unmittelbarer Nähe der Wohnungen angelegt. Gleiches gilt für die Mülltonnen, die – jeweils für die Mieter eines Hauses zusammengefasst – hinter hohen, im einheitlichen Ziegelrot gestrichenen Trennwänden aus dem Blick verschwinden.

Die einzelnen Wege durch das Quartier wurden ihrer Funktion nach angelegt: Geht es darum, möglichst schnell von A nach B zu kommen, wurde für ihren Verlauf eine gerade Linie gezogen. Sollen Wege zum Spazieren gehen einladen, machen sie Schlenker und Kurven. Gut sichtbar wird der Unterschied an den beiden Flanken des Quartiersparks mit einem „langsamen“ Flanier- und Aufenthaltsweg im Norden und einem „schnellen“ Durchgangsweg im Süden. „Durch diese Wegeführung laden wir auch bewusst zu einer unterschiedlichen Nutzung ein“, erklärt Andreas Gutschank, Gebietsleiter beim stadteigenen Sanierungsträger, der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH.

#### Gute Nachbarschaft

Bewusste Einladungen und kreative Nutzungsangebote sind fester Bestandteil der Grün- und Erholungsflächenplanung. In welche Richtung es dabei gehen soll, ist im Flensburger Fall bereits im Namen des Projektes erkennbar: „Wohnen für Generationen“. Dirk Grünberg, Leiter des SBV-Wohnservices: „Eine gute Nachbarschaft ist für uns als Wohnungsbaugenossenschaft besonders

wichtig. Eine Wohnumgebung, die eine solche gute Nachbarschaft fördert und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen eingeht, stand für uns daher von Beginn an ganz oben auf der Wunschliste.“

Zu diesen Angeboten gehören die zahlreichen Sitzmöglichkeiten – direkt vor den Häusern für die Mieter und im Park für alle Quartiersbesucher. Im Park gibt es darüber hinaus einen Spielplatz mit einer kleinen umzäunten Bolzanlage und einen Vitalparcours mit Fitnessgeräten für ältere Menschen am anderen Ende. „Bei unseren Planungen haben wir immer auf die räumliche Trennung zwischen den eher lauten und eher ruhigeren Ecken geachtet. Sitzgelegenheiten gibt

es aber überall. Wer dabei sein will, findet immer einen Platz“, so Keßler.

Die einheitliche und gesamte Überplanung der Fläche – von den privaten Bereichen der Mieter bis hin zu den öffentlichen Flächen – war nur möglich durch eine enge Abstimmung aller Beteiligten. Im Flensburger Projekt „Wohnen für Generationen“ haben sich dazu SBV, Stadt und Sanierungsträger bereits drei Jahre vor Baubeginn, zusammengesetzt und einen „Masterplan Wohnen“ erarbeitet. Noch im selben Jahr wurden auch die Bewohner des Quartiers erstmals mit an einen „Runden Tisch“ geholt. 2009 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für die Freianlagen ausgeschrieben und im selben Jahr entschieden. ■



Quelle: SBV

Separate Bank- und Tischkombinationen im Park

#### PROJEKTDATEN

##### Bauherren:

Stadt Flensburg, vertreten durch IHR Sanierungsträger Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV)

##### Landschaftsarchitektur:

Kessler-Kraemer Landschaftsarchitekten, Flensburg

##### Quartiersfläche:

rund 20 ha (Gesamtfläche des Sanierungsquartiers), davon ca. 45.000 m<sup>2</sup> komplett neu strukturierte Fläche (Neubauung, Park, umgebaute Straßen)

##### Baukosten, Ausführungszeitraum:

rund 2,5 Mio. €, 2009-2014



Weitere Informationen:  
[www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de) und  
[www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de](http://www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de)



Quelle: SBV

Ein Spielplatz mit umfangreichem Bewegungsangebot beschließt den Park an einem Ende

# ThermoPlan® TS12

Damit Wohnraum im Geschossbau bezahlbar bleibt.



## Der ThermoPlan® TS12

- Für die wirtschaftliche Erstellung von Objektbauten nach EnEV bis zum KFW 70 Standard.
- Der schluckt den Schall, dämmt und ist belastbar.
- 100% Ziegel: Nachhaltig, unkompliziert, wirtschaftlich.

Die Anforderungen an den Wärmeschutz sind nicht immer „High-End“. Meistens kommt es auf die wirtschaftliche Erfüllung der aktuellen EnEV (auch EnEV 2016!) oder des KFW 70 Standard an. Genau dafür gibt es den neuen ThermoPlan® TS12. Mit dem TS12 können Sie Mehrfamilienhäuser und Objekte jetzt noch sicherer planen. Für Häuser, die die Menschen auch bezahlen können und in denen sie sich auch wirk-

lich wohlfühlen. Selbstverständlich in einschaliger und monolithischer Bauweise ohne Kompromisse bei Schall- und Wärmeschutz. Zudem ist der ThermoPlan® TS12 zu 100% aus Ziegel, d.h. vollkeramisch und ohne Füllung.

#### Technische Daten:

$\lambda_r = 0,12 \text{ W/(mK)}$  | Schallschutz 50 dB (36,5 cm)  
Zul. Druckspannung: 1,4 MN/m<sup>2</sup> (fk - Wert 3,7 MN/m<sup>2</sup>)  
DFK 10 | Brandwand REI-M 90 (ab 36,5 cm)

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

mein  
ziegelhaus®



[www.facebook.com/JuwoePoroton](https://www.facebook.com/JuwoePoroton)

JUWÖ Poroton-Werke Ernst Jungk & Sohn GmbH · 55597 Wöllstein · Tel. +49 6703 910 0 · [info@juwoe.de](mailto:info@juwoe.de)

## THEMA DES MONATS

## Einsatz vom Bau- und Vegetationselementen

## Modulares Freiflächenmanagement

Attraktive Grün- und Außenanlagen sind ein entscheidender Faktor für den Vermietungserfolg von Wohnimmobilien. Sie rangieren direkt hinter den Mietkosten auf Platz zwei und sind genauso wichtig wie die Qualität von Wohnung und Gebäude. Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zeigen eine wachsende Bereitschaft, in attraktive Freianlagen zu investieren.



**Gaby Will**  
Pressesprecherin  
Vivawest Dienstleistungen GmbH  
Gelsenkirchen

Die Vivawest Wohnen GmbH, mit über 120.000 Wohnungen einer der großen Vermieter in Deutschland, nutzt für ihre Wohnumfelder ein System aus modularen, praxiserprobten Bausteinen, das einem individualisierten Gestaltungsprinzip folgt. Michael Marx, Leiter Bestandstechnik bei Vivawest, erläutert: „Die Weiterentwicklung des ‚Produktes Wohnen‘ unter Berücksichtigung der Kundenansprüche und der Marktentwicklung, natürlich auch unter Beachtung der wirtschaftlichen Aspekte, ist unsere tägliche Herausforderung. Dies gilt nicht nur für die Wohnqualität in den Immobilien, sondern auch für das direkte Wohnumfeld – die Freiflächen und Außenanlagen unserer Quartiere.“

Über einen Zeitraum von drei Jahren haben die Landschaftsarchitekten und Ingenieure der HVG Grünflächenmanagement GmbH, einem Dienstleistungsunternehmen im Verbund von Vivawest, die Grundbausteine für eine modulare Herangehensweise bei der Freianlagenplanung entwickelt. Mit der Modullösung soll bereits in der Planungsphase die Basis für eine optimierte Pflege und Instandhaltung über den gesamten Lebenszyklus gelegt werden. Gleichzeitig gilt es, den modernen Anforderungen an Flexibilität und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

Nicole Büsing, Bereichsleiterin Planung HVG, erläutert die Hintergründe des Konzepts: „Die für das Ruhrgebiet besondere, oft typengleiche Bauweise der ursprünglich als Werkssiedlungen

Unterschiedliche Dimensionierung  
und Materialwechsel schaffen eine  
Hierarchie bei der Wegführung



Quelle: Vivawest



Klare Gliederungen und die markante Absetzung der Funktionsbereiche unterstützen die Orientierung im Wohnumfeld



Pflanzflächen in Gehwegnähe fungieren als Trennung zwischen den Bereichen „Privat“ und „Öffentlich“

geplanten Quartiere ermöglicht eine über größere Flächen einheitliche Modernisierungsplanung. Da Wohnsiedlungen im Ruhrgebiet meist geschlossene Quartiere bilden, lag es nahe, auch bei der Freiflächenmodernisierung eine optische Geschlossenheit zu erzielen. Dazu wenden wir ein individualisiertes Gestaltungsprinzip an. So erhalten sie den für das jeweilige Wohnungsunternehmen interessanten Wiedererkennungswert und die Mieter bekommen einen zuverlässigen Qualitätsstandard.“

Obwohl die Gestaltung einem einheitlichen Muster in Form und Materialität folgt, führt dies nicht zu Uniformität. Die Planer sind stets auf der Suche nach der funktional besten Ausstattung und dem maximalen Nutzwert für die jeweilige Mieterklientel. So gehört die Integration von modernen Mietergärten ebenso zum Repertoire wie Solartechnik für Beleuchtungskörper, quartiersbezogene Lösungen für die Müllentsorgung oder Stellplätze für Rollatoren, Scooter und E-Bikes.

### Das Modulsystem

Das Herzstück ist ein standardisierter Modulkatalog. Er fasst funktionale und gestalterische Grundelemente einer Siedlungsmo-  
 dernisierung zusammen. Die einzelnen Elemente sind in einem einheitlichen Bemaßungsraster angelegt. Sie können so miteinander kombiniert werden, was die notwendige Flexibilität der Entwürfe gewährleistet. Dabei ist der Modulkatalog selbst ein planerisches Werkzeug. Nach Analyse des Bestandes und formulierter Zielsetzung wird das Planungsgebiet unter Berücksichtigung des Baubudgets überplant. Budget und Ausstattung wirken sich unmittelbar auf das Pflegelevel aus, so dass die zu erwartenden Pflege- und Instandhaltungskosten bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.

### Kostensenkung

Die Kosten einer Quartiersmodernisierung lassen sich durch die modulare Bauweise an vielen Stellen senken. Eine geringere Materialvarianz ermöglicht einen optimierten Einkauf und vereinfachte Lagerhaltung. Gab es z. B. im ursprünglichen Bestand ca. 30 verschiedene Spielgerätetypen, steht im Modulkatalog eine kleinere Auswahl robuster Spielgeräte mit hohem Nutzwert und geringen Wartungskosten zur Verfügung. Ersatzteile sowie Einzelmodule können so besser bevorratet und lieferungsbedingte Wartezeiten vermieden werden.

### Funktionen

Die Funktionen von Freiflächen werden analysiert und auf die örtlichen Anforderungen angepasst. Durch den Einsatz der modularen Bau- und Vegetationselemente kann bei Mieterwechsel oder Funktionsänderungen flexibler und kostengünstiger reagiert werden. So sehen die HVG-Planer einen hohen Bedarf an flexibleren Spiel- und Sportanlagen mit kürzeren Lebenszyklen, die in ihren Funktionen und ihrer Ausstattung mit den Nutzern wachsen.

Zur wichtigen Grundausstattung einer Wohnsiedlung gehören Barrierefreiheit und die Vermittlung des Gefühls von Komfort und Sicherheit. Dies bezieht nicht nur die Zugänglichkeit der Wohnobjekte für Rollstuhlfahrer ein, sondern auch höhere Ansprüche an das Detail. Zum Beispiel an Pflasteroberflächen und -übergänge im Hinblick auf die zunehmende Nutzung von Gehhilfen oder die gestalterische Einbindung barrierefreier Unterstellmöglichkeiten von Hilfsmitteln für Senioren.

### Generationswechsel

„Unser Anspruch als Dienstleister der Wohnungswirtschaft ist es, heute schon an die Zukunft zu

denken und kommende Bedürfnisse der Mieterklientel vorherzusehen“, sagt Büsing. „Wir unterstützen unsere Kunden dabei, den sich verändernden Bedürfnissen ihrer Mieter durch eine flexible Gestaltung der Außenanlagen gerecht zu werden, und begleiten so aktiv den Generationenwechsel in der Wohnungswirtschaft mit.“ Praktisch erprobt hat die HVG das Modell in Zusammenarbeit mit der Vivawest Wohnen GmbH bereits in verschiedenen Wohnquartieren im Ruhrgebiet. Mittlerweile ist das Modulsystem als Standard etabliert und kam bislang auf über 1 Mio. m<sup>2</sup> Freianlagen zur Anwendung.

Michael Marx resümiert: „Die in den letzten Jahren mit HVG entwickelte Neuausrichtung bei den Freianlagen hat uns überzeugt. Wir sehen in dem angewendeten Gestaltungsprinzip einen hohen Wiedererkennungswert der Vivawest-Quartiere. Die Verlässlichkeit in der Kostenkalkulation konnten wir deutlich erhöhen.“ Schlussendlich werde die nutzerorientierte Ausrichtung von den Kunden, den Mietern, sehr gut angenommen. ■

### HVG GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT

<b>Gründung:</b>	1989
<b>Standorte:</b>	5 in NRW
<b>Anzahl Mitarbeiter:</b>	370

#### Freiflächenservice

- für 11,5 Mio. m<sup>2</sup> Wohnumfeld
- Verkehrssicherung für ca. 270.000 Bäume
- ca. 30 Mio. m<sup>2</sup> Freifläche
- ca. 1.900 Spielplätze



Weitere Informationen:  
[die-gruenflaechenmanager.de](http://die-gruenflaechenmanager.de),  
[vivawest-dl.de](http://vivawest-dl.de) und  
[vivawest-wohnen.de](http://vivawest-wohnen.de)

## THEMA DES MONATS

## Grüne Oasen in der Großstadt „Willkommen im Beettinchen“

Eine hohe Lebensqualität in Großstädten ist ohne ausreichende Grünflächen nicht denkbar. Über einen besonders hohen Grünanteil verfügt Berlin. Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in der Hauptstadt sind sich dieses Potenzials sehr wohl bewusst, wie einige Beispiele zeigen.



Quelle: GESOBAU AG

Im Mai 2014 eröffnete die GESOBAU ihren Nachbarschaftsgarten „Willkommen im Beettinchen“. Er soll die Verbundenheit der Mieter mit dem Märkischen Viertel stärken



Erstbewohner der Gartenstadt Lindenhof im Jahr 1920/21: War das Gärtnern früher zur preiswerten Ernährung wichtig, stößt es heute auf immer stärkeres Interesse. Das Urban Gardening - oben rechts eine Planung für die Berliner Gropiusstadt - ist dabei aber mehr als nur eine Mode. Es fördert die Integration und stärkt das Gemeinwesen



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Namen verpflichten. Wer seine Siedlung Mariengrün nennt, muss dem Grün eine besondere Bedeutung zumessen. Genau das hat die Berliner degewo bei der umfassenden Sanierung ihrer Großwohnsiedlung Marienfelde-Süd getan, die dabei den neuen Namen Mariengrün bekommen hat. Vom Landschaftsplanungsbüro bgmr ließ sich die degewo ein Freiraumkonzept erarbeiten, das die Stärken der zwischen 1968 und 1974 errichteten Siedlung weiterentwickelt. Diese verfügte von Anfang an über einen parkähnlichen Charakter und liegt zudem am Stadtrand, so dass die Mieter der rund 2.500 Wohnungen schnell im grünen Umland sind.

### Das Konzept für Mariengrün

Der Grünflächenplan baut auf dem eigens für Mariengrün entwickelten Zielgruppenkonzept auf: Für jedes Wohnhaus haben die degewo-Verantwortlichen bestimmte Zielgruppen (z. B. Alleinerziehende, Senioren, Starterfamilien) ermittelt, auf die dann auch das Umfeld abgestimmt ist. In der Nähe der hauptsächlich für Familien gedachten Häuser gibt es deshalb Spielplätze, während vor den Häusern für Senioren ruhige Aufenthaltsräume zu finden sind. Um die Identifikation mit dem Quartier zu stärken, legten die Planer zudem so genannte Schöne Orte fest. Das sind Orte, die durch Blumen mit einer besonders hohen Blühqualität einen außergewöhnlichen Charakter bekommen.

Bei alledem bezog die degewo die Mieter in die Planung mit ein. „Wenn die Mieter ihr Wohnumfeld aktiv mitgestalten können, wächst ihre Zufriedenheit“, begründet dies degewo-Sprecher Lutz Ackermann. Ein Ergebnis dieser Mitsprache sind beispielsweise Hochbeete vor dem quartierprägenden Hochhaus, die von Mietern gepflegt werden.

Ebenfalls Teil des Konzepts ist der Garten der Länder, ein Gemeinschaftsgarten am östlichen Rand von Mariengrün. Dieses Konzept der Gemeinschaftsgärten verfolgt die städtische Wohnungsbaugesellschaft auch anderswo: In der Gropiusstadt, einer Großsiedlung im Südosten der Stadt, startete sie im Herbst ein Pilotprojekt für einen 500 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgarten. „Ich bin davon überzeugt, dass Gemeinschaftsgärten das nachbarschaftliche Miteinander stärken, weil sie Raum für Begegnung, Teilhabe und fürs Selbermachen geben“, sagte degewo-Vorstand Kristina Jahn bei dieser Gelegenheit. Beginnen soll die gärtnerische Umsetzung im Frühjahr 2016. Die Resonanz der Mieter beim ersten Planungsworkshop im September bezeichnet Pressesprecher Ackermann als „außergewöhnlich gut“.

### Gemeinschaftsgärten: nicht ohne Konflikte

Bereits über eine längere Erfahrung mit Urban Gardening verfügt die ebenfalls städtische Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU, die im Mai 2014 ihren Nachbarschaftsgarten „Willkommen im Beettinchen“ im Märkischen Viertel eröffnete. Dieser umfasst auf insgesamt 7.000 m<sup>2</sup> Fläche verschiedene Nutzungsbereiche, darunter 40 jeweils 40 m<sup>2</sup> große Pachtparzellen, einen gemeinsamen Grillplatz und ein Gemeinschaftsgebäude mit Geräteschuppen und Teeküche. Dabei stellt

die GESOBAU das Grundstück zur Verfügung, während die Albatros gGmbH die Betreuung der Flächen und der Hobbygärtner übernimmt. Finanziert wurde das Projekt mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau West. Genutzt wird dabei eine Konversionsfläche: Bis in die 1990er Jahre stand auf dem Areal eine Schule, die dann abgerissen wurde.

Der Eröffnung des Gartens vorangegangen war ein jahrelanger Planungs- und Vorbereitungsprozess. „Man muss einen solchen Prozess gut moderieren und die Menschen begleiten“, sagt GESOBAU-Sozialmanagerin Helene Böhm. Nach ihren Worten ist das Nebeneinander auf den - stark nachgefragten - Parzellen „nicht ganz konfliktfrei“, da es unterschiedliche Auffassungen über die Nutzungspraxis gibt: Während der eine auf einen perfekt gepflegten Garten Wert legt, nutzt der andere seine Parzelle am liebsten zum Grillen. Grundsätzlich aber bietet der Nachbarschaftsgarten für Böhm die Chance, „Vergemeinschaftungsprozesse anzuregen und Orte zu schaffen, wo man werkeln und sich austoben kann“. Genau solche Orte und Beteiligungsmöglichkeiten fehlen nach ihren Worten in Großsiedlungen wie dem Märkischen Viertel.

Darüber hinaus führte die Viertel Box, ein im Märkischen Viertel gelegener Veranstaltungsort, in diesem Jahr eine ganze Reihe von Events rund um das städtische Grün durch. Diese Veranstaltungen bauen laut Böhm darauf auf, „dass das Grün eine Stärke des Märkischen Viertels ist“.

### Anknüpfen ans Gartenstadtkonzept

Ganz Ähnliches gilt für die Siedlung Lindenhof, eine kurz nach dem Ersten Weltkrieg errichtete Siedlung ganz im Süden des Stadtteils ▶



Auch in der Siedlung Mariengrün in Berlin-Tempelhof gibt es Gemeinschaftsgärten

Quelle: degewo, Foto: Christo Libuda



Quelle: degewo, Foto: Christo Libuda

Hohe Aufenthaltsqualität für Jung und Alt - das ist Trumpf in der Siedlung Mariengrün



Quelle: Rainer Milzick / urbanPR

Familien- oder Hausgemeinschaftsbäume sind eine Möglichkeit, Quartiersbewohner zusammenzubringen und für das Engagement im Viertel zu bewegen. Mittels Spenden werden z. B. diese Bäume in der Siedlung Lindenhof gepflanzt

Berlin-Schöneberg. Die Genossenschaft GeWo-Süd (Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG) unterzieht die Siedlung derzeit einer behutsamen Modernisierung und knüpft dabei an die ursprüngliche Gartenstadtidee an. Geplant wurde Lindenhof nämlich von Stadtbaurat Martin Wagner und Landschaftsarchitekt Leberecht Migge als Gartenstadt, wobei die Bewohner über eigene, jeweils 80 m<sup>2</sup> große Gärten zur Selbstversorgung verfügten.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Gartenstadt allerdings zu rund 80% zerstört, und im Zuge des Wiederaufbaus ging der Gartenstadtcharakter weitgehend verloren. Dieser soll laut GeWoSüd-Vorstand Norbert Reinelt nun wieder deutlich werden - gemäß dem Genossenschaftsleitbild, die „grüne Oase in der Großstadt“ zu sein. So werden jetzt bei den erhalten gebliebenen Gebäuden der ursprünglichen Bebauung die Mietergärten wieder hergerichtet. Zudem ist geplant, wieder eine Sichtachse zu schaffen, die die landschaftliche Schönheit der von zwei Weihern geprägten Gartenstadt unterstreichen soll. Da der Lindenhof ein Gartendenkmal ist, ist bei allen Maßnahmen hohe Sensibilität gefragt. Begleitet wird der Prozess vom Landschaftsarchitekten Peter Schmidt-Seifert.

Beteiligen können sich Genossenschaftsmitglieder und andere Interessierte auch auf eine ganz besondere Weise: Die Genossenschaft sammelt Spenden für die Pflanzung von Bäumen. Sind 500 € für einen Baum zusammengekommen, steuert die GeWoSüd weitere 500 € für die Pflanzarbeiten und die Pflege bei. Seit Ostern 2014 sind auf diese Weise bereits gut 40 Bäume ersetzt worden.

Doch städtisches Grün ist nicht nur ein Thema für peripher gelegene Großsiedlungen. Vielmehr findet es sich in Berlin auch mitten in der Innenstadt. So lud zum Beispiel die städtische Gewobag aus Anlass des diesjährigen Langen Tags der Stadtnatur zu einer Tour zu den „geheimen Oasen im Chamissokiez“ ein - und zeigte den Teilnehmern, dass es selbst in der dicht besiedelten Gründerzeitbebauung rund um den Kreuzberger Chamissoplatz 1,2 ha Grünflächen gibt, auf denen sogar Bäume wie der Bergahorn und der japanische Schnurbaum wachsen. ■



## Wie individuell kann eine Beratung im Bereich Wohnungswirtschaft sein?

Wir finden Lösungen, die zu Ihnen passen. Denn bei der Bewertung von Wohnungsportfolios gehen wir stets von den spezifischen Bedürfnissen unserer Kunden aus. Die Anforderungen und Trends der regionalen Märkte kennen wir gut, dieses Wissen geben wir gerne weiter. Unsere Beratung schließt neben den Bereichen Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement auch Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozesse ein. Seit über 20 Jahren ist die NORD/LB der kompetente, strategische Partner, um Potenziale in der Wohnungswirtschaft zu erkennen – und für Sie zu nutzen.

Mehr unter [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)

## Neubau in Berlin-Karlshorst 168 Genossenschaftswohnungen auf Militärgelände



Quelle: bbg

In Berlin-Karlshorst baut die bbg Berliner Baugenossenschaft eG 168 Wohnungen in vier 4-geschossigen Hofhäusern, die um einen Park angeordnet werden. Das Neubauprojekt entsteht auf einem 14.000 m<sup>2</sup> großen Gelände, das ursprünglich militärisch genutzt worden war. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen weisen eine Deckenhöhe von etwa 2,70 m auf und werden mit Balkonen, Terrassen und Mietergärten ausgestattet. Im Rahmen des Projekts werden außerdem 170 PKW-Stellplätze in zwei Tiefgaragen sowie weitere Stellplätze für Fahrräder geschaffen. Die Wohnungsgenossenschaft vermarktet das Projekt unter dem Namen „Carlsblüte“. Das Richtfest fand im September 2015 statt. Bereits im Juni 2015 begann die bbg mit der Vergabe der Wohnungen. Vor Ort wurde eine Musterwohnung für Besichtigungen eingerichtet.



Weitere Informationen:  
[www.carlsblüte.de](http://www.carlsblüte.de) und [www.bbg-eg.de](http://www.bbg-eg.de)

### MODERNISIERUNG IN KEMPTEN

## „Weiße Siedlung“ erneuert

Im Stadtteil Thingers in Kempten (Allgäu) hat die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH (Sozialbau) 232 Wohnungen modernisiert. Insgesamt wurden 7 Mio. € in die sog. Weiße Siedlung investiert. Im Rahmen der Modernisierung wurden u. a. ein neues Wärmedämmverbundsystem angebracht und die Kellerdecken gedämmt. Sämtliche Balkone wurden betonsaniert und mit Weißglas transluzent gestaltet. Nach Angaben des Wohnungsunternehmens profitieren rund 600 Bewohner von den Maßnahmen; der Erfolg zeige sich durch hohe Mieterzufriedenheit und geringe Mieterfluktuation. In den letzten 15 Jahren hat die Sozialbau rund 100 Mio. € in ihre Mietwohnungen investiert. Ab März 2016 ergänzt das Unternehmen das Quartier durch den Neubau eines Mehrgenerationenhauses.



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

## Neubauprojekt in Münster Mit Einbauküchen zum Vermietungserfolg

Im Stuttgarter Stadtteil Münster hat die Baugenossenschaft Münster am Neckar eG (BG Münster) ein Mehrgenerationenhaus mit 22 Wohnungen errichtet. In dem 4-geschossigen Neubau hat sich die Wohnungsgenossenschaft zum ersten Mal seit fast 20 Jahren dafür entschieden, sämtliche Wohnungen mit Einbauküchen auszustatten.

Einiges deutete darauf hin, dass Mieter sich zunehmend wieder eine Wohnung wünschen, die mit Einbauküche ausgestattet ist, so die BG Münster. Die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Auftrag gegebene Studie „Wohntrends 2030“ kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansprüche der Mieter im Hinblick auf die Ausstattung und Gestaltung von Wohnungen in den kommenden Jahren steigen werden. Laut der „Wohntraumstudie 2014“ von Interhyp wünschen sich schon heute 81% aller Befragten eine Einbauküche in ihrer neuen Wohnung.

„Vor 1995 haben wir unsere Wohnungen oftmals mit Einbauküche vermietet“, sagte Michael Rosenberg-Pohl, geschäftsführender Vorstand der BG Münster. Seit Mitte der 1990er Jahre hätten allerdings viele Mieter den Wunsch gehabt, sich selber moderne und preiswerte Küchen auszusuchen und einzubauen, weswegen die Genossenschaft zwischenzeitlich von einer Ausstattung mit Einbauküchen abgesehen hatte. „Wir haben diesem Bedürfnis unserer Mieter entsprochen und waren dadurch immer wieder mit Problemen wie z. B. verbohrtten Wänden konfrontiert“, sagte Michael Rosenberg-Pohl. Da in der letzten Zeit von Mieterseite wieder vermehrt der Wunsch nach Wohnungen mit Einbauküche geäußert wurde, griff die Wohnungsgenossenschaft diesen Impuls gerne auf.

Die Neubauwohnungen verfügen neben den Einbauküchen über Duschkäber, Fußbodenheizungen, Parkett- und Fliesenböden sowie Balkone und Terrassen. In der Tiefgarage stehen 22 Parkplätze sowie insgesamt 36 Fahrradstellplätze bereit. Im mittleren der drei Treppenhäuser befindet sich ein Aufzug, der den barrierefreien Zugang zu sieben Wohnungen ermöglicht. Die übrigen Wohnungen sind barrierearm gestaltet.



Quelle: Baugenossenschaft Münster

Viele Mieter wünschten sich eine Einbauküche



Weitere Informationen:  
[www.bg-muenster.de](http://www.bg-muenster.de)

## Projekte in Frankfurt

# Bezahlbares und energetisch optimiertes Bauen

Quelle: Nassauische Heimstätte



Visualisierung der „Riedbergwelle“

Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat Richtfest für das Projekt „Riedbergwelle“ mit 160 zum Teil geförderten Wohnungen in Frankfurt-Riedberg gefeiert. Das Projekt ist eine Mischung aus sozialem Wohnungsbau für Haushalte mit geringem Einkommen und frei finanzierten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen. 61 Wohnungen in der Riedbergwelle werden in der direkten Belegung (1. Förderweg) zukünftig eine Kaltmiete von 5,50 €/m<sup>2</sup> kosten. 52 Wohnungen bietet das Wohnungsunternehmen gemäß dem Frankfurter Programm für familien- und seniorengerechten Mietwohnungsbau (auch bekannt als „Mittelstandsprogramm“) für einen Mietpreis von 7,77 €/m<sup>2</sup> an. Ergänzt wird das Angebot durch 23 Wohnungen für 10,50 €/m<sup>2</sup> in der mittelbaren Belegung. 24 Wohnungen werden frei finanziert und zu 11 €/m<sup>2</sup> vermietet.



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

Die Wohnungen sind zwischen 55 und 113 m<sup>2</sup> groß und bieten Wohnraum für zwei bis fünf Personen. Alle Mietwohnungen sind barrierefrei erreichbar und mit Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen ausgestattet. Das Ensemble erreicht Passivhausstandard. Von den Gesamtkosten des Bauvorhabens Riedbergwelle in Höhe von 44 Mio. € werden rund 30 Mio. € aus Fördermitteln des Landes, der Stadt Frankfurt und der KfW über zinsgünstige Darlehen bereitgestellt.

Im September 2015 konnte außerdem das sog. Energiehaus Plus des Unternehmens eingeweiht werden. Das fünfeckige Gebäude mit den 17 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen soll mehr Strom produzieren, als es verbraucht. Die Gebäudeform bzw. die Kompaktheit des Baukörpers und seine Ausrichtung sorgen dafür, dass Tageslicht, natürliche Lüftung und Sonneneinstrahlung optimal genutzt werden können. Zudem verfügt das Gebäude über Photovoltaikmodule, Wärmepumpe und einen Eisspeicher. 5,1 Mio. € hat die Nassauische Heimstätte in das Mehrfamilienhaus investiert. Die Baukosten lagen somit über den Kosten für ein herkömmliches Gebäude. Die Aufgabe lautet nun, in den nächsten Jahren herauszufinden, wie die Mehrkosten für Gebäude im Effizienzhaus-Plus-Standard deutlich gesenkt werden können, sagte Dr. Robert Kaltenbrunner, Leiter der Abteilung Bau- und Wohnungswesen im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, die das Projekt wissenschaftlich begleitet und fördert.

Die Wohnungsbauförderung des Landes Hessen und der Stadt Frankfurt unterstützen das Projekt. Hinzu kommen weitere Fördermittel des Bundesbauministeriums für Modellhäuser, die den Effizienzhaus-Plus-Standard erfüllen, sowie Mittel aus dem KfW-Programm Energieeffizient Bauen. Voraussetzung für die Fördermittel ist eine zweijährige wissenschaftliche Begleitung des Projekts.

## WIPFELSTÜRMER

Sicherheit auf höchstem Niveau

**Sicher ist Natur uns am liebsten.** Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. [www.die-gruenflaechenmanager.de](http://www.die-gruenflaechenmanager.de)

 **HVG**  
Grünflächenmanagement

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe



Quelle: wbg Nürnberg

Visualisierung des Ersatzneubaus an der Ostendstraße

## Ersatzneubau und Nachverdichtung wbg erweitert ihren Bestand

Bereits seit Juni 2015 baut die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen einen Ersatzneubau in der Nürnberger Ostendstraße. Ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1920 mit 14 Wohneinheiten war zuvor rückgebaut worden. Neu entstehen nun 28 Wohneinheiten, von denen 16 nach den Rahmenbedingungen der Einkommensorientierten Förderung finanziert werden. Zusätzlich entstehen eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen und zwei Gewerbeeinheiten. Das Wohnungsunternehmen investiert rund 7 Mio. € in das Projekt. Die neuen Wohnungen sollen voraussichtlich im Frühjahr 2017 bezugsfertig werden.

Darüber hinaus will die wbg ihren Bestand mit einem Nachverdichtungsprojekt zusätzlich erweitern. Eine Überprüfung der Weiterentwicklungspotenziale in den Wohnanlagen des Unternehmens hatte ergeben, dass

in der „Parkwohnanlage West“ ein Ergänzungsneubau möglich ist. Bis Ende 2016 soll daher dort ein Mehrfamilienhaus mit 16 freifinanzierten Mietwohnungen entstehen. Das hierzu benötigte Grundstück wurde bereits erworben und die baurechtliche Abstimmung mit den Ämtern der Stadt Nürnberg ist inzwischen erfolgt. Ab Mitte Oktober 2015 wurde die Baustelle eingerichtet, hierfür mussten verschiedene Bäume gefällt werden. In den Außenanlagen des Neubauprojekts sollen zu einem späteren Zeitpunkt Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das Gebäude, das von der Planungsabteilung des Wohnungsunternehmens selbst geplant wurde, passt sich in das denkmalgeschützte Ensemble der „Parkwohnanlage West“ ein. Die wbg investiert rund 3,3 Mio. € in diesen Ergänzungsneubau.



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

### NEUES FÖRDERPROGRAMM

## BMUB fördert Bau von modularen Wohnungen mit 120 Mio. €

Das Bundesbauministerium hat ein Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von kleinen modularen Wohneinheiten, sog. Variowohnungen, aufgesetzt. 120 Mio. € aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm der Bundesregierung sollen in Forschungsleistungen und Umsetzungsprojekte fließen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende zu schaffen.

Das neue Förderprogramm soll helfen, eine Konkurrenzsituation zwischen Flüchtlingen, Studenten und Auszubildenden zu vermeiden. Durch die Schaffung von zusätzlichen bezahlbaren Wohneinheiten soll sich die Lage in den Ballungsgebieten entspannen. Angestrebt wird eine Warmmiete von maximal 260 €, in Städten mit sehr angespannter Wohnsituation 280 €, für die Variowohnungen.

Die Modellvorhaben werden im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesbauministeriums umgesetzt. Anträge können bis zum **30. Juni 2016** direkt bei der zuständigen Bewilligungsbehörde, dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR),

eingereicht werden. Der Förderzeitraum läuft vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2018.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. begrüßte den Start des Förderprogramms. „Wir erhoffen uns, dass durch dieses Förderprogramm die Idee des modularen Bauens stärker in den Fokus der Aufmerksamkeit rückt“, sagte Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser. Variowohnungen könnten auch für andere Lebensentwürfe und -phasen eingesetzt werden. Sie seien variabel einsetzbar und könnten im Bedarfsfall leicht umgebaut oder zusammengelegt werden, so Esser.

Besonders positiv hebt der GdW hervor, dass das Förderprogramm an nachhaltigen Kriterien ausgerichtet ist: Voraussetzung für die Förderung ist eine Zertifizierung des Bauvorhabens im Rahmen eines entsprechenden Siegels.



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

## Branchenübergreifende Zusammenarbeit Allianz für Gebäudegrün

Die Fachvereinigung Bauwerksbegrünung e. V. (FBB) hat eine „Bundesweite Strategie Gebäudegrün“ ins Leben gerufen. Der Verein sieht Handlungsbedarf, denn obwohl Dach- und Fassadenbegrünungen positive Eigenschaften zugeschrieben werden, wachse der Gründachmarkt nur geringfügig; der Zuwachs pro Jahr liegt seit Jahren bei etwa 8 Mio. m<sup>2</sup>. Nur etwa 5-10% der neu entstehenden Dachflächen werden begrünt. Die neue Strategie der FBB soll dazu beitragen, dass das Wissen verschiedener Akteure gebündelt wird und das Thema Gebäudebegrünung insgesamt präsenter wird. Die FBB ruft Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Verbände, Länder, Städte und Kommunen dazu auf, sich einer „Verbandsübergreifenden Allianz Bauwerksbegrünung“ anzuschließen.



Quelle: FBB

Weitere Informationen:  
[www.gebaeudegruen.info](http://www.gebaeudegruen.info) und [www.fbb.de](http://www.fbb.de)

## Modernisierung mit Grundrissänderung Würfelhäuser in Potsdam modernisiert

Die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG hat die Modernisierung von zwei 6-geschossigen Würfelhäusern in der Plattenbausiedlung Am Schlaatz abgeschlossen. Die Umsetzung der Maßnahmen hatte nach langer Planungs- und Vorbereitungszeit sowie einem vollständigen Leerzug der Wohnungen im Februar 2015 begonnen. Im Rahmen der Modernisierung wurden Grundrissänderungen vorgenommen, sodass aus den ursprünglich insgesamt 48 Wohnungen 36 modernisierte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstanden. Die neuen Grundrisse sollen dazu beitragen, der Zielgruppe der Familien mit Kindern mehr Angebote unterbreiten zu können. Zudem wurden Aufzüge eingebaut, um den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu gewährleisten. Die Fassade erhielt ein neues Wärmedämmverbundsystem. Die Genossenschaft investierte 3,5 Mio. € in die Maßnahmen. Sie plant, fünf weitere, typen-gleiche Gebäude zu sanieren.

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

A large advertisement for Baunit Nanopor photokat. The background features a close-up of a woman's face wearing yellow safety goggles, with bright light rays emanating from the right side. The text 'photokat' is written in a stylized, blue, lowercase font with a grid pattern, and below it, 'SELBSTREINIGEND MIT DER KRAFT DES LICHTS.' is written in a smaller, black, uppercase font. In the bottom right corner, there is a red box with the text 'Baunit Nanopor photokat' in white. Below this, a white box contains the text 'Wie kann Licht die Fassade reinigen?' in black and red. Further down, another white box contains the text 'Fassadenschutz mit den Kräften der Natur.' followed by a paragraph of text. At the bottom, there are images of two white buckets of Baunit Nanopor photokat and a red rectangular product box. The Baunit logo is in the bottom right corner, and the text 'Ideen mit Zukunft.' is at the bottom left of the advertisement area. The website 'baumit.com' is at the bottom right.

**photokat**  
SELBSTREINIGEND MIT DER KRAFT DES LICHTS.

**Baunit  
Nanopor  
photokat**

**Wie kann Licht  
die Fassade reinigen?**

### Fassadenschutz mit den Kräften der Natur.

Mit dem Selbstreinigungseffekt durch Photokatalyse bietet Baunit NanoporTop neben der mikroskopisch glatten Oberfläche zusätzlichen aktiven Schutz vor organischen Verschmutzungen. Für eine nachhaltig saubere und strahlend schöne Fassade.



**Ideen mit Zukunft.**

**baunit**  
baumit.com

## Fassadengestaltung

### Historisierte Fassade in Hamburg-Harburg

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) hat sich bei einem erforderlichen Neuanstrich von Gebäuden in der Nähe ihrer Geschäftsstelle für eine historisierte Anmutung der Fassade entschieden. Der Anstrich orientiert sich an den umliegenden Gebäuden und ist in einem gründerzeitlichen Stil gehalten. Für diese Bemalung war keine behördliche Zustimmung erforderlich.

Die EBV will mit der Fassadengestaltung nicht nur einen Blickfang schaffen, sondern auch ein Zeichen setzen und die Frage aufwerfen: Wie wollen oder sollen wir eigentlich zukünftig bauen? Soll es tatsächlich zukünftig nur noch quadratisch-monotone Gebäude geben?

Zusätzlich wird auch ein Uhrenturm künstlerisch gestaltet und mit einer passenden Uhr ausgerüstet.



Links die nun im gründerzeitlichen Stil gestaltete Fassade, rechts eine Visualisierung der geplanten Gestaltung des Uhrenturms



Weitere Informationen:  
[www.ebv-harburg.de](http://www.ebv-harburg.de)

## Barrierefreies Bauen

### Geförderte Wohnungen in Ginsheim-Gustavsburg

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG plant im hessischen, südlich von Wiesbaden gelegenen Ginsheim-Gustavsburg in drei Wohngebäuden insgesamt 43 Mietwohnungen, von denen 28 öffentlich gefördert werden, und sieben Eigentumswohnungen. Die 28 geförderten Mietwohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 49 und 90 m<sup>2</sup>. Die Anfangshöchstmiete ohne Betriebskosten beträgt 6,20 €. Das Neubauprojekt entsteht auf einem 4.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwischen Schwedenschanze und Hermann-Löns-Allee. 2013 war die bisherige Bebauung rückgebaut worden.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen rund 9,5 Mio. €. Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg beteiligt sich mit 280.000 €, das Land Hessen stellt eine Förderungssumme von 2,4 Mio. € zur Verfügung. Priska Hinz, hessische Staatsministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, sagte bei der Übergabe des Förderbescheids: „Dieses Bauprojekt macht deutlich, wie Konzepte zur Nachverdichtung des vorhandenen Raums genutzt werden können, um neuen Wohnraum

zu schaffen, ohne dabei zusätzliche Flächen zu nutzen. Denn trotz der großen Bedarfs an Wohnraum dürfen wir die Probleme einer zunehmenden Versiegelung von Flächen nicht aus dem Blick verlieren.“



Mainspitze-Vorstände Nina von Neumann (li.) und Norbert Kühn (2. v. re.) mit Ministerin Priska Hinz (M.)



Weitere Informationen:  
[www.bg-mainspitze.de](http://www.bg-mainspitze.de)

## Neue Familienwohnungen

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG (fluwog) realisiert in der Ritterstraße in Hamburg-Eilbek ein Neubauprojekt, das gezielt Familien mit Kindern ansprechen soll. In einem Gebäude im KfW-Effizienzhaus-70-Standard entstehen insgesamt 24 Wohnungen, von denen sich 20 Wohnungen über zwei Etagen erstrecken und drei bis vier Zimmer bieten. Neun Wohnungen werden im 1. Förderweg zu einer Nettokaltmiete von 6,10 €/m<sup>2</sup> angeboten, elf Wohnungen im 2. Förderweg zu 8,20 €/m<sup>2</sup>. Der Wohnungsmix wird durch vier freifinanzierte Wohnungen, die jeweils 107 m<sup>2</sup> groß sind, ergänzt. Außerdem wird eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen umgesetzt.

Zu der Wohnanlage gehört darüber hinaus eine neue Bewegungskita mit insgesamt 715 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die vom Kinderwelt Hamburg e. V. betrieben wird. In der Nachbarschaft bietet der Turnerbund Hamburg-Eilbeck e. V. in einem Bestandsgebäude ein abwechslungsreiches Sport- und Freizeitprogramm. Der erste Bauabschnitt soll im Februar 2016, der zweite Bauabschnitt im April 2016 bezugsfertig werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund 10 Mio. €.

„Diese kinderfreundliche Wohnanlage zeigt vorbildlich, wie durch Engagement und sinnvolle Kooperationen spannende, städtebauliche Innenentwicklungen realisiert werden“, sagte Karin Siebeck, Senatsdirektorin des Amtes Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, auf dem Richtfest im November 2015.

Das Grundstück gehörte zuvor der Stadt Hamburg. „Nur durch die Verbindung mit unserer eigenen Grundstücksfläche war eine Bebauung mit Wohnraum überhaupt möglich“, sagte fluwog-Vorstand Joachim Braun.



Quelle: fluwog

Joachim Braun (li., fluwog-Vorstand), Senatsdirektorin Karin Siebeck (Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) und Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff (HH-Wandsbek)



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



Unsere Experten beraten Sie gerne.



**07142 9700 500**

[info@gerhardtbraun.com](mailto:info@gerhardtbraun.com)

## Zum Staunen in den Keller gehen.

Mit den innovativen Kellertrennwänden von Gerhardt Braun wird Ihr Keller zum Hingucker.

### IHRE VORTEILE

- Modernes Design.
- Maximale Flexibilität.
- Zuverlässiger Schutz für Ihr Eigentum, weil blickdicht.
- Kompatibel mit anderen Systemen.

#### Gerhardt Braun KellertrennwandSysteme GmbH

Prinz-Eugen-Straße 11  
D-74321 Bietigheim-Bissingen  
Fon +49 7142 9700 500  
Fax +49 7142 9700 29  
[info@gerhardtbraun.com](mailto:info@gerhardtbraun.com)

#### UNSERE MODULAREN SYSTEME





Der Neubau steht an der Ecke Haydn- und Schumannstraße

## Quartiersumbau: das Lemgoer Musikerviertel mit neuer Melodie

### Temporäres Wohnen als Marktnische für die Genossenschaft

Klassische Modernisierung, Ersatzneubauten anstelle der Altbestände und neue Nutzungen im Quartier – das Musikerviertel der Wohnbau Lemgo eG wird aktuell einer Radikalkur unterzogen. Knapp 140 Wohnungen aus den 1950er Jahren befinden sich dort im Besitz der Genossenschaft. Mit dem Neubau Haydnstraße 4 und seinen 29 Apartments sowie den verschiedenen Nutzungen betritt die Wohnbau dabei auch Neuland.



**Andreas Riepe**  
Öffentlichkeitsarbeit  
Wohnbau Lemgo eG  
Lemgo

Berühmte Komponisten wie Joseph Haydn, Robert Schumann, Johannes Brahms und Albert Lortzing haben den Straßen im Lemgoer „Musikerviertel“

ihren Namen gegeben. Um die große Wohnungsnot zu lindern, die nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs auch in Lemgo herrschte, hat die Wohnbau Lemgo eG in den 1950er Jahren in diesem Gebiet im Norden der Stadt 16 bauähnliche Häuser mit insgesamt knapp 140 Wohnungen errichtet. Inzwischen sind die Gebäude in die Jahre gekommen und weder ihr energetischer Zustand noch die Grundrisse der Wohnungen entsprechen den heutigen Standards. Um die Siedlung, die sich

durch eine ebenso zentrale wie ruhige Lage und eine hervorragende Infrastruktur mit Stadtbushaltestelle und guter Anbindung in Richtung Stadtzentrum auszeichnet, zukunftsfähig zu machen, hat die Genossenschaft im Jahr 2013 in diesem Gebiet mit einem großen Quartiersumbau begonnen, der voraussichtlich 2020 abgeschlossen sein wird. In einem ersten Schritt wurden dabei sechs Gebäude mit insgesamt 36 Wohnungen im klassischen Stil komplettmodernisiert (siehe hierzu auch



Quelle: Wohnbau Lemgo eG



Grundriss des Erdgeschosses mit Zeichnung der Außenanlagen im Neubau Haydnstraße 4

#### PROJEKTDATEN HAYDNSTRASSE 4:

29 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum + Quartiersbüro, 30 Tiefgaragenplätze	
<b>Ausführung:</b> 2013-2015	<b>Effizienzstandard:</b> KfW 70
<b>Baukosten:</b> 4,6 Mio €	<b>Energie:</b> Fernwärme
<b>Wohnfläche:</b> 1.331 m <sup>2</sup>	

DW 9/2015, S. 40). Parallel hierzu fand allerdings auch die Erstellung des Neubaus Haydnstraße 4 statt, der nun nach seiner Fertigstellung am 1. Mai 2015 etwas mehr als nur normales Wohnen bietet.

#### Ersatzneubau

Nach dem Abriss der Wohnhäuser Haydnstraße 4 und 6 sowie der Schumannstraße 2 im Sommer 2013 hat die Wohnbau auf der frei gewordenen Fläche einen L-förmigen Neubau errichtet - wobei insbesondere mit der zwischenzeitlichen Insolvenz des Rohbauunternehmers auch einige Stolpersteine zu überwinden waren.

Auftrag an die interne Planung und technische Abteilung der Genossenschaft war das Schaffen kleinerer Grundrisse und Apartments - kein klassisches Mikrowohnen, jedoch Einheiten, die sich von den in den Beständen oftmals zu findenden Wohnungstypen mit 60 m<sup>2</sup> und 3 ZKB unterscheiden. Weiterhin war von Beginn an das nur wenige Meter entfernte Klinikum Lippe als Ankermieter mit im Boot. Das dortige Interesse an einem benachbarten Neubau konnte frühzeitig für den Abschluss eines langjährigen Mietvertrages genutzt werden. Dieser garantiert dem Klinikum 11 Apartments im zweiten Obergeschoss der Haydnstraße 4, die von der dortigen Personalabteilung für Gäste,

vorübergehend beschäftigtes Personal oder als Übergangslösung für neue Kräfte weitervermietet werden können.

Insgesamt sind auf drei Etagen 29 moderne Wohnungen entstanden, die über ein bzw. zwei Zimmer und Wohnflächen zwischen 43 und 73 m<sup>2</sup> verfügen. Die Erschließung des Neubaus, der mit seinem eleganten hellgrauen Anstrich, dem schieferfarbenen Riemchenklinker und den markanten hellgrünen Erschließungselement auch optisch attraktiv ist, erfolgt barrierefrei über einen Aufzug und Laubengänge. Sämtliche Wohnungen bieten offene Wohn-/Küchenbereiche und sind mit einer Einbauküche und einem Multimedia-Anschluss ausgestattet worden. Zu jeder Wohnung gehören eine Loggia bzw. eine Terrasse und ein fest zugeordneter Autostellplatz in der Tiefgarage. 14 Wohnungen sind als Genossenschaftswohnungen in die reguläre Vermietung gegangen und konnten zu einer Kaltmiete von monatlich 7,50 €/m<sup>2</sup> bereits vor der Fertigstellung des Gebäudes vermietet werden.

Ein etwa 30 m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss kann zudem von den Bewohnern und Nachbarn für Zusammenkünfte und kleinere Feiern genutzt werden. In diesem Bereich ist stundenweise ein Empfangsservice vorhanden,

der zukünftig in Zusammenarbeit mit der Freien Altenhilfe Lemgo auch für das Quartiersmanagement zuständig ist.

#### Temporäres Wohnen als Geschäftsfeld

Zusätzlich bietet die Wohnbau erstmalig vier vollmöblierte und ausgestattete Apartments für ein „Wohnen auf Zeit“ an. Die Apartments, die neben der voll ausgestatteten Küchenzeile (inklusive Spülmaschine, Elektrogeräte, Geschirr und Besteck) auch über Einbauschränke, ein Bett, Tisch und Stühle, Balkonmöbel, Staubsauger, einen Schreibtisch und natürlich TV und WLAN verfügen, können für einen begrenzten Zeitraum von zwei Wochen bis zu zwölf Monaten angemietet werden. Auslöser für dieses zusätzliche Angebot war die seit langer Zeit überaus große Nachfrage nach den genossenschaftseigenen Gästewohnungen - auch von externer Seite. Da diese aber eben nur den Mitgliedern zur Verfügung stehen sollten, bot der Neubau die Möglichkeit, eine Alternative zu schaffen. Gerade für die zahlreichen mittelständischen Firmen in Lemgo und Umgebung, die ansässige Hochschule und andere Institutionen war es oftmals schwierig, geeignete Unterkünfte für Personal und Gäste zu finden. Projektarbeiten über mehrere Monate, Einarbeitungsphasen ►



mit anschließender Versetzung, ein Quartalsjob an der Hochschule... - die Liste an Bedarfsfällen ließe sich großzügig erweitern. Und auch die Genossenschaft selbst erkannte internen Bedarf: als Ausweichwohnung bei Brand- oder Wasserschäden, für Trennungsoffer innerhalb der Genossenschaft oder weitere Fälle, die über die tageweise Unterbringung in den regulären Gästewohnungen hinausgehen.

700-800 € sind als monatliche Miete für die vier Apartments und ihre 42-45 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Dieser Preis beinhaltet neben der Grundmiete dann allerdings auch sämtliche Betriebs- und Verbrauchskosten (eine Vertragsklausel lässt bei absoluten Ausreißern aber auch eine Nachberechnung zu), das leistungsfähige WLAN, eine Endreinigung und eine Grundausstattung mit Handtüchern und Bettwäsche. Laufende Reinigungen wie im

Hotel sind nicht vorgesehen, können auf Wunsch aber zusätzlich angefordert werden. Wasch- und Trockenautomaten stehen gegen Münzzahlung im Keller bereit, das Mitbringen eigener Geräte ist aber ebenfalls möglich. Statt klassischer Schlüssel wurde ein Transpondersystem installiert, das die Probleme bei einem Verlust gering hält.

#### Voraussetzungen

In der Vorbereitung des neuen temporären Wohnens galt es natürlich, einige Fragezeichen abzuarbeiten. Wie können Übergaben auch abends und an den Wochenenden angenommen werden? Wie muss die Kalkulation der warmen Bruttomiete aussehen, um auch Leerstände im Übergang und die laufende Abnutzung des Inventars auszugleichen? Wie sehen die Vertragsbedingungen im Bereich zwischen Mietvertrag und Beherbergungsvertrag

(Stichwort Mehrwertsteuer) aus? Müssen die Nutzer Mitglied der Genossenschaft werden?

Das Haus ist bereits geraume Zeit im Betrieb - folgende Regelungen haben sich bewährt: Wohnungsübergaben werden flexibel - auch abends und am Wochenende - ermöglicht. Hier entspricht die Wohnbau, wie jedes kundenorientierte Unternehmen, je nach Möglichkeit gerne den Wünschen der Nutzer. Während die regulären Mietwohnungen des Hauses bei 10,50 €/m<sup>2</sup> inklusive Betriebs- und Heizkosten liegen, fließen bei den Wohnungen des temporären Bereichs weitere Posten mit in die Kalkulation ein: So werden jeweils 1 €/m<sup>2</sup> für Strom und WLAN/TV und 2 €/m<sup>2</sup> für die Nutzung des Inventars veranschlagt, mit 2 €/m<sup>2</sup> fließen Leerstände (Ziel ist eine Auslastung von zehn Monaten im Jahr) in die Berechnung ein; auch der erhöhte Aufwand, Reinigungen, Kleinzubehör,



Großzügige Bäder mit Einbauten und ebenerdiger Dusche als Standard

Blick durch eine Wohnung im zweiten Obergeschoss



Ansichten des Neubaus in der Lemgoer Haydnstraße 4

etc. werden einbezogen und mit 2 € bis 2,50 € veranschlagt. Für die Anmietung einer dieser vier Wohnungen muss keine Mitgliedschaft erworben werden, allerdings wird eine Kautions erhoben. Die Mietverträge werden ausdrücklich als befristet und für den vorübergehenden Gebrauch abgeschlossen. Bei einer Dauer von weniger als sechs Monaten wird die ermäßigte MwSt. entsprechend ausgewiesen und benannt. Da die Wohnbau Lemgo keine reine Vermietungsgenossenschaft ist, ist dies auch nicht weiter schädlich.

#### Bausteine des Quartierskonzeptes

Die ersten Monate der Nutzung stimmen nun überaus positiv. Für das erste halbe Jahr liegen durchgehend Anmietungen vor, Unternehmen und Privatpersonen sind froh über das neue Angebot zwischen Mietwohnung und Hotel. An Standorten, wo Boar-

ding-Häuser (siehe hierzu z. B. auch DW 3/2014, S. 38) oder andere Anbieter nicht sonderlich aktiv sind, kann ein solches Angebot also durchaus auch für die Wohnungswirtschaft interessant sein. Wenn der Standort stimmt und die lokalen Unternehmen mitgenommen werden bzw. ihrerseits Bedarf haben und Nachfrage vermitteln.

Fortgesetzt wird der Quartiersumbau im Musikerviertel nun mit einem weiteren Neubau. Bis Ende 2016 entstehen 18 Genossenschaftswohnungen, folgen werden weitere Abrisse und Ersatzneubauten, die mit unterschiedlichen Grundrisstypen u. a. auch wieder familiengerechten Wohnraum ins Quartier bringen sollen. Dabei sind die Mitglieder aktiv in die Erneuerung miteinbezogen und haben natürlich Vorrechte bei der Anmietung. Klassische und neue Aufgabenfelder für die Genossenschaft - im Lemgoer Musikerviertel sind sie vereint. ■

#### WOHNBAU LEMGO EG

<b>Gründung:</b>	1948
<b>Wohneinheiten:</b>	2.265
<b>Garagen:</b>	475
<b>Gewerbeeinheiten:</b>	3
<b>Fremdverwaltete Einheiten:</b>	821
<b>Mitglieder:</b>	3.517
<b>Mitarbeiter:</b>	25
<b>Durchschnittliche NK-Miete:</b>	4,64 €/m <sup>2</sup>
<b>Bilanzsumme Ende 2014:</b>	82.085.705,59 €
<b>EK-Quote:</b>	41,32%

Weitere Informationen:  
[www.wohnbau-lemgo.de](http://www.wohnbau-lemgo.de)



Grundausrüstung in den vom Klinikum Lippe angemieteten Apartments

## Das Wohnen der Zukunft erleben

# GSW Sigmaringen baut AAL-Musterwohnung

Der demografische Wandel zwingt Wohnungsunternehmen, sich mit flexiblen Grundrissen und Unterstützungskonzepten in Kombination mit intelligenten Assistenzsystemen zu beschäftigen. Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) hat im Projekt „Seniorenwohnen am Park“ in Waiblingen eine Musterwohnung mit Assistenzsystemen eingerichtet, um das Know-how für den künftigen Einsatz im Mietwohnungsbestand und für Bauträgerprojekte zu erwerben.



**Markus Weikum**  
Stabsstelle Geschäftsleitung  
GSW Gesellschaft für  
Siedlungs- und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg mbH  
Sigmaringen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) wurde vom Sozialverband VdK Landesverband Baden-Württemberg 1949 gegründet, um der Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg zu begegnen. Heute sieht sich das Unternehmen vor einer neuen Herausforderung: der demografischen Veränderung unserer Gesellschaft. Circa 16 Mio. Menschen, also rund 20% der Bevölke-

rung in Deutschland, sind 65 Jahre und älter. Etwa 3,7 Mio. davon sind mindestens 80 Jahre alt – bis zum Jahr 2050 dürfte sich deren Zahl fast verdreifachen. Die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum für Senioren und sozialen Dienstleistungen zu bezahlbaren Mieten wird künftig eine zentrale Aufgabe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sein – insbesondere vor dem Hintergrund sich verschlechternder Einkommensverhältnisse künftiger älterer Generationen.

### Selbstständigkeit durch Technologie

Neben altersgerechtem Wohnraum sind das Angebot von individuellen Dienstleistungen rund um das Wohnen und die Bereitstellung entsprechender technischer Assistenzsysteme wichtige

Voraussetzungen für ein selbstständiges Leben zu Hause. Roland Sing, Vizepräsident des Sozialverbands VdK Deutschland und Vorsitzender des Sozialverbands VdK Baden-Württemberg, hat bereits 2010 im Rahmen einer GSW-Veranstaltung empfohlen, sich mit dem Thema alltagsunterstützender Technologien zu beschäftigen, um Menschen das selbstständige Leben im eigenen Heim so lange als möglich zu erleichtern.

GSW-Geschäftsführer Roy Lilienthal hat das Thema in das Unternehmen getragen: „In unserem Neubauprojekt ‚Seniorenwohnen am Park‘ in Waiblingen findet sich neben einem Seniorenzentrum, betreuten Wohnungen und einem integrierten Kindergarten nun erstmals im Rahmen eines Pilotprojekts eine Musterwohnung, in der die Möglichkei-



Quelle: GSW Sigmaringen

Das Schlafzimmer ist mit einem Aufstehbett ausgestattet



Das Neubauprojekt „Seniorenwohnen am Park“ im Waiblinger Süden



ten von alltagsunterstützender Technik aufgezeigt werden“, sagt er.

Aktuell ist am Markt eine Vielzahl von Anbietern mit den unterschiedlichsten Konzepten am Markt vertreten. So gibt es einerseits Technik, die in

Bestandsbauten ohne viel Aufwand nachgerüstet werden kann, andererseits aber auch Technik, die bereits frühzeitig im Rohbau Berücksichtigung finden muss. In Zeiten stetig steigender Baukosten muss möglichst frühzeitig und genau geplant werden, in welche Zusatzsysteme Geld investiert wird. „Unser Ansatz bei der Planung war deshalb, in der Wohnung unterschiedlichste Technologien und eine Vielzahl von Assistenzsystemen einzubauen, um am eigenen Objekt möglichst ungefiltert Erfahrungen sammeln zu können“, erläutert Jochen Baeuerle, Leiter Baumanagement bei der GSW.

#### **Vielfältige technische Assistenzsysteme**

In der 85 m<sup>2</sup> großen 3-Zimmer-Wohnung wurden nicht nur unterschiedliche Raumautomatonsysteme verbaut, sondern auch vielfältige Steuerungsmöglichkeiten: Neben klassischen Schaltersystemen können Funkschalter, die Steuerung über ein Tablet oder das seniorengerechte Assistenzsystem „Paul“ (Persönlicher Assistent für unterstütztes Leben) getestet werden. „Das Besondere an der Ausstattung der Wohnung ist, dass wir kabelgebunden KNX-Bus, Enocean-Funksysteme sowie Digitalstrom installiert haben, damit diese im Einsatz miteinander verglichen werden können“, so Baeuerle.

In jedem Raum der Wohnung befinden sich spezielle Ausstattungs-Highlights: Im Badezimmer wurden z. B. eine Raumspartür, eine barrierefreie Dusche mit einem höhenverstellbaren Waschtisch und ein Komfort-Dusch-WC von Geberit eingesetzt. Die ergonomische Küche von Tielsa ist mit einem höhenverstellbaren Kochfeld und Spültisch ausgestattet und im Schlafzimmer steht ein Aufstehbett von CareTec, welches den bequemen Ein- und Ausstieg ermöglicht. Hinzu kommt eine Beleuchtung von Waldmann, die sich dem Lichtspektrum des natürlichen Tageslichtes anpasst. Auch sind verschiedene Notrufsysteme über die Wohnung verteilt: Vom Funk-Notrufschalter über einen Sensorboden zur schnellen Sturzerkennung bis hin zur Sensormatratze lassen sich im simulierten Notfall die Helfer alarmieren. „Nicht immer lassen sich Notfälle vermeiden. Eine automatisierte Erkennung hilft wesentlich, die Zeit zwischen dem Eintreten eines Ereignisses und Hilfeleistungen zu verkürzen“, sagt Gerontologin Birgid Eberhardt, die an der Ausstattung der Wohnung mitwirkte.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Ambient-Beleuchtungssystem mit bewegungsempfindlichen Orientierungslichtern in den Sockelleisten und ein Multi-Room-Audio-System. Für ►

Die Wohnung bietet vielfältige Steuerungsmöglichkeiten vom Tablet-Computer über Schaltersysteme bis hin zum seniorengerechten Assistenzsystem „Paul“



## ASSISTENZSYSTEME UND SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE



- |  |   |
|--|---|
| 1) <b>Türzutrittskontrollsystem</b><br>Videouberwachung, Fingerprintsystem, automatische Türöffnung                  | 13) <b>Raumautomation über KNX</b><br>Beleuchtung, Heizung und Schutzsystem mit zentraler Steuerung |
| 2) <b>Zentral-Ausschalter</b><br>Zentrale Deaktivierung von allen Anschlüssen in der Wohnung                         | 14) <b>Multi-Room-Audio</b><br>Raumweise Bedienung von Radiokanälen, Playlists usw. (KNX)           |
| 3) <b>Tablet</b><br>Zentrale Steuerung der Wohnungstechnik   | 15) <b>Raumautomation über Digitalstrom</b><br>Für mehr Flexibilität                                |
| 4) <b>Beleuchtungssystem</b><br>Flexible Leitungsführung, Orientierungslichter und indirekte Beleuchtung             | 16) <b>Raumspartür</b><br>Barrierefreiheit  |
| 5) <b>Persönlicher Assistent für unterstütztes Leben</b><br>Steuerungskonsole mit seniorengerechter Bedienung (PAUL) | 17) <b>Notrufsystem</b><br>Betätigung direkt aus der Dusche und der Toilette                        |
| 6) <b>Schwellenbeleuchtung</b><br>Vom Wohn-/Essbereich auf den Balkon zur Sturzprävention                            | 18) <b>Höhenverstellbares Komfort-Dusch-WC</b><br>(Geberit AquaClean 8000plus)                      |
| 7) <b>Notruffunkschalter</b><br>Hilferuf über Schalter   | 19) <b>Höhenverstellbarer Waschtisch</b><br>Komfortable elektrische Steuerung                       |
| 8) <b>Abgehängte Decke</b><br>Mit optischen Akzenten durch LED-Beleuchtung   | 20) <b>Matte zur Sturzerkennung</b><br>Platziert neben den Betten                                   |
| 9) <b>Sensorboden</b><br>System zur schnellen Sturzerkennung   | 21) <b>Bett mit Aufstehhilfe</b><br>Ermöglicht komfortablen Ausstieg aus dem Bett (CareTec)         |
| 10) <b>Ergonomische Kücheneinrichtung</b><br>Kochfeld und Spülmaschine als verstellbare Hubmodule (Tielsa)           | 22) <b>Sensormatratze</b><br>In die Matratze eingearbeiteter Sensor zur Erkennung von Personen      |
| 11) <b>Smart-TV</b><br>Ermöglicht u. a. Skype-Nutzung  | 23) <b>Raumautomation über EnOcean</b><br>Möglich z. B. für Bestandsbauten                          |
| 12) <b>Saugroboter</b><br>Programmierbarer Staubsauger   | 24) <b>Fensterkontakte</b><br>Überwachung der Fensterschließung                                     |

Sauberkeit in der Wohnung sorgt ein Saugroboter, der nach getaner Arbeit in einer kleinen „Garage“ verschwindet.

In der Musterwohnung werden darüber hinaus praktische Helfer ausgestellt, die das Leben im Alter erleichtern und bei Besichtigungen und Informationsgesprächen vorgestellt werden können. Hierzu gehört das sich abschaltende Bügeleisen genauso wie ein Seniorenhandy und altengerechtes Essbesteck.

### Heute das Know-how für morgen erwerben

Lilienthal erklärt: „Wir haben mit diesem Projekt begonnen, uns das notwendige Know-how für den künftigen Einsatz auch in unserem Mietwohnungsbestand und Bauträgerprojekten zu erwerben. Damit tragen wir mit dafür Sorge, dass Menschen möglichst lange sicher versorgt in den eigenen vier Wänden wohnen und leben können.“

Am 29. Juli 2015 wurde die Musterwohnung im Beisein von Baden-Württembergs Sozialministerin Katrin Altpeter, Waiblingens Erster Bürgermeisterin Christiane Dürr und VdK-Vizepräsident Roland Sing eröffnet und das Projekt erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Nachdem die Redner die Erwartungen an die Wohnung in ihren Grußworten sehr hoch gelegt hatten, zeigten sich die Besucher bei den anschließenden Führungen begeistert von der Vielzahl an alltagsunterstützenden Systemen und seniorengerechten Ausstattungsdetails, die harmonisch in die gut geschnittene und modern eingerichtete Wohnung integriert wurden.

Lilienthal erklärt: „Mit unserer Musterwohnung steht interessierten Planern, Ingenieuren, Handwerkern und natürlich auch Menschen, die sich generell für das Thema alltagsunterstützender Technologien interessieren, ein wunderbares Anschauungs-, Demonstrations- und Testobjekt zur Verfügung. Wir wollen die Wohnung darüber hinaus technisch weiterentwickeln, so dass die Besucher morgen eine andere Musterwohnung erleben als heute. Erste Folgeprojekte in der Wohnung sind bereits angestoßen.“ Und Eberhardt betont: „In der Wohnung können Besucher Lösungen im Zusammenhang erleben und ausprobieren. Die Wohnung ist wohnlich, schön und smart. Das fördert die Akzeptanz und nimmt die Scheu vor Technik.“

### „Ambient Assisted Living“ – der Film

Das Unternehmen hat sich im Vorfeld auch Gedanken darüber gemacht, wie man die als „AAL-Wohnung“ bezeichnete Musterwohnung bekannt machen bzw. Menschen für das Thema alltagsunterstützender Technologien interessieren könnte. „Es gibt bereits eine Vielzahl

toller Projekte, die häufig jedoch nur innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bekannt sind. Wir möchten in Zusammenspiel mit unserem Gesellschafter, dem Sozialverband VdK Landesverband Baden-Württemberg, das Thema breiter in der Öffentlichkeit streuen und Menschen für dieses Thema sensibilisieren bezie-

hungsweise in unsere AAL-Wohnung holen“, so Lilienthal. Das Unternehmen hat deshalb einen Film drehen lassen, der auf spannende und humorvolle Weise auf das Thema und die Musterwohnung aufmerksam machen soll. Den Film kann man sich auf dem YouTube-Channel des Unternehmens anschauen. ■



Quelle: GSW Sigmaringen

Der Imagefilm soll die Menschen für das Thema alltagsunterstützende Systeme sensibilisieren und die „AAL-Wohnung“ bekannt machen



## GSW SIGMARINGEN

Das 1949 gegründete Unternehmen mit Sitz in Sigmaringen ist in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt tätig. Seit ihrer Gründung erstellte die GSW Sigmaringen mehr als 7.400 Wohnungen, Häuser und Gewerbeeinheiten. Aktuell bewirtschaftet das Unternehmen 4.144 Bestandswohnungen und Gewerbeeinheiten und verwaltet 1.664 Wohn- und Gewerbeeinheiten an mehr als 60 Standorten. Das Neubauprogramm 2015 umfasst Maßnahmen in Höhe von mehr als 90 Mio. €. Ihrem Gründungsauftrag als Wohnungsunternehmen des Sozialverbands VdK Baden-Württemberg „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ fühlt sich die GSW Sigmaringen bis heute verpflichtet.



Weitere Informationen:  
[www.gsw-sigmaringen.de](http://www.gsw-sigmaringen.de) und [www.aal-wohnung.de](http://www.aal-wohnung.de)

**SchlaU!**  
 Schulanaloger Unterricht  
 für junge Flüchtlinge

„Gute Taten  
 statt  
 Weihnachtskarten“



Im Namen unserer Kunden unterstützen wir die Münchner SchlaU-Schule, die rund 220 Flüchtlinge gezielt auf den Einstieg in das deutsche Regelschul- und Ausbildungssystem vorbereitet und diese jungen Menschen so auf ihrem Weg zum Schulabschluss und in eine bessere Zukunft begleitet.

Mehr über dieses Projekt erfahren Sie auf [www.schlau-schule.de](http://www.schlau-schule.de)

**Wir wünschen Ihnen ein  
 frohes Weihnachtsfest und  
 einen guten Start ins neue Jahr!**

**CalCon**



**Fraunhofer**  
 IBP

eine Ausgründung des

## Finanzanreize zum Einbau von Sicherheitstechnik

# Prävention von Wohnungseinbruch rechnet sich

„Sicherheit im Wohnumfeld“ – das ist auch für die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Thema (siehe DW 1/2015, S. 20 ff.). Die Stiftung Deutsches Forum für Kriminalprävention (DFK) entwickelte im Jahr 2013 in Kooperation mit der Polizei von Bund und Ländern ein Konzept zum Schutz gegen Wohnungseinbrüche. In Zusammenarbeit mit den maßgeblichen Bundesministerien konnten finanzielle Anreize zum Einbau von Sicherheitstechnik geschaffen und in bestehende Förderprogramme des Bundes implementiert werden.



**Detlev Schürmann**  
Ministerium für Inneres und  
Kommunales NRW  
derzeit: Stiftung Deutsches  
Forum für Kriminalprävention  
Bonn



**Reinhold Hepp**  
Leiter Kriminalpolizei Stuttgart  
derzeit: Stiftung Deutsches  
Forum für Kriminalprävention  
Bonn

nungstüren, ebenerdig gelegene Fenster und Terrassentüren, wobei mit 70% das Aufhebeln die häufigste Begehungsweise darstellt. Die Polizei kann dem Wohnungseinbruchdiebstahl jedoch nicht allein entgegenreten. Alle gesellschaftlichen Kräfte sind gefordert. Insbesondere ist auch der Einzelne in seiner Eigenvorsorge zum Schutz gegen Wohnungseinbruch und zur Investition in Sicherheitstechnik aufgerufen.

Seit 2009 steigt die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland kontinuierlich an. Bundesweit wurden 2014 rund 152.000 Wohnungseinbrüche

registriert. Dabei verursachten die Einbrecher einen Schaden von knapp 422 Mio. €. Bevorzugte Angriffsstellen sind vor allem Haus- und Woh-



Unachtsamkeit öffnet  
Einbrechern Türen und Tore

## Folgen von Wohnungseinbruch

Neben den materiellen Schäden sind häufig dauerhafte psychische Belastungen bis hin zur Traumatisierung eine Folge für die Betroffenen. Durch einen gewaltsamen Einbruch in die eigenen vier Wände können die Lebensqualität und Wohnzufriedenheit massiv beeinträchtigt werden. Erkenntnissen des Kriminologischen Forschungsinstitutes Niedersachsen (KFN) zufolge ist jedes vierte Einbruchopfer wegen des Einbruchs aus seiner Wohnung ausgezogen oder hätte dies aufgrund der Tat gern getan<sup>1</sup>. Zudem mindern Unsicherheitsfaktoren das Image und die Attraktivität eines Wohngebiets und können so zu einer hohen Fluktuation der Wohnbevölkerung beitragen. Deshalb ist verstärkt in Sicherheitstechnik zu investieren und die sicherheitsbezogene Unterversorgung, die in weiten Teilen leider noch besteht, abzubauen. 2013 führte die Aachen und Münchener Versicherung AG eine Online-Kurzbefragung zum Thema „Sicherheit in Haus und Wohnung“ durch. Von den 1.000 Befragten gaben 60% an, Türen und Fenster nicht zusätzlich gegen Einbruch gesichert zu haben. Noch besorgniserregender sind die Ergebnisse der bereits oben angeführten Studie des KFN; danach hatten über 70% der Befragten in ihrer Wohnung vor der erlebten Tat keine zusätzliche Sicherheitstechnik eingebaut.

Gerade Wohnungsunternehmen haben durch den hohen Bestand an Wohneinheiten und Mehrfamilienhäusern eine hervorragende Möglichkeit, in größerem Umfang ein Mehr an Sicherheit durch den Einbau und die Investition in Sicherheitstechnik zu schaffen. Mit verhältnismäßig geringem Aufwand kann viel an Sicherheit und Schutz bewirkt werden. Dazu gehören auch gut einsehbare und ausgeleuchtete Innen-, Außen- und Gemeinschaftsanlagen und die Planung von attraktiven Aufenthaltszonen. Dadurch werden Versteckmöglichkeiten reduziert und die soziale Kontrolle gestärkt. Die Identifikation mit dem „gemeinsamen Zuhause“ ist eine gute Basis für eine aktive Nachbarschaft. Sicherheit fördert die Attraktivität eines Quartiers und wird zu einem wichtigen Kriterium bei der Standortauswahl von Wohnungssuchenden.

## Sicherheitstechnik wirkt

In über 40% der Fälle scheiterten die Einbrecher an vorhandenen Sicherungseinrichtungen und gaben auf, weil sie nicht schnell genug einsteigen konnten. Wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge bricht ein Gros der Täter die Tatausführung ab, wenn er nicht innerhalb von zwei bis fünf Minuten in das Gebäude kommt.<sup>2</sup> Die mechanische Sicherungstechnik steht daher beim technischen Einbruchschutz an erster Stelle. Sie

ist für den Einbrecher der physische und somit zeitliche Widerstand, während Alarm- und Videoüberwachungsanlagen die Tat zusätzlich melden bzw. dokumentieren.

Entscheidend ist, bedarfs- und schwachstellenorientiert vorzugehen. So macht es einen Unterschied, ob sich die Wohnung im Erd- oder im Obergeschoss befindet. Es gilt, alle ohne Hilfsmittel erreichbaren Öffnungen abzusichern - von der Haus- bzw. Wohnungsabschlusstür über die Fenster bis zu den Fenstertüren an Terrassen und Balkonen. Die Polizei rät stets zum fachgerechten Einbau zertifizierter und DIN-geprüfter einbruchhemmender Produkte, die mindestens der Widerstandsklasse RC 2 entsprechen. Diese halten dem Einbruchversuch mindestens drei Minuten stand.

Informationen zu qualifizierten Fachunternehmen, Sicherheitsstandards und Herstellerverzeichnis zertifizierter und DIN-geprüfter Produkte sind bei den (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen oder im Internet erhältlich unter [www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de).

## Investitionen, Finanzanreize und Förderung

Die Kosten für eine sinnvolle Technik sind überschaubar. Durch relativ einfache Maßnahmen kann viel bewirkt werden und die Immobilie soll keineswegs in eine Festung verwandelt ►

## MEHR SICHERHEIT IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN



Gemeinsame Aktion von Polizei und Neusser Bauverein für mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden: Vertreter von Bauverein, Polizei und Politik mit der Kooperationsvereinbarung

Viele Wohnungsunternehmen gehen Sicherheitspartnerschaften mit lokalen Akteuren und der Polizei vor Ort ein - um die Sicherheit in den Wohnquartieren zu erhöhen. So z. B. auch die Neusser Bauverein AG, die Mitte Oktober 2015 eine Kooperationsvereinbarung mit der Polizei im Rhein-Kreis Neuss einbarte. Damit sollen die Wohnungen der Neusser Bauverein AG besser gegen Einbruchdiebstahl geschützt und für mehr

Sicherheit in den Quartieren gesorgt werden. Zusätzlich zu wertvollen technischen Tipps durch Polizeibeamte aus dem Kommissariat Kriminalprävention/Opferschutz sollen bei der Modernisierung von Wohnungen sowie bei der Planung neuer Wohnviertel polizeilicher Sachverstand, neueste wissenschaftliche Erkenntnisse und aktuelle Entwicklungen bei der Kriminalitätsbekämpfung stärker berücksichtigt werden. So sollen beispielsweise erst gar keine Angsträume entstehen, wie Vorstandsvorsitzender Frank Lubig erklärt, schließlich beeinflusse auch die Architektur das Sicherheitsempfinden der Bürger.

Schon einfache, aber geprüfte mechanische Sicherungen an Fenstern und Türen seien - sofern sie sach- und fachgerecht montiert sind - überraschend wirkungsvoll und tragen dazu bei, dass es erst gar nicht zu Einbrüchen kommt. Das Wohnungsunternehmen beteiligt sich deshalb auch an der landesweiten Kampagne „Riegel vor! Sicher ist sicherer“ und der damit verbundenen landesweiten Aktionswoche zum Einbruchschutz.



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



So weit muss es nicht kommen!

## FALTBLATT „EINBRUCHSCHUTZ ZAHLT SICH AUS“

Die Broschüre kann bezogen werden über: Publikationenversand der Bundesregierung, Postfach 481009, 18132 Rostock, E-Mail: [publikationen@bundesregierung.de](mailto:publikationen@bundesregierung.de) oder im Internet heruntergeladen werden unter: [www.kriminalpraevention.de/einbruchschutz](http://www.kriminalpraevention.de/einbruchschutz)



Quelle: [www.kriminalpraevention.de](http://www.kriminalpraevention.de)

werden. Bei der Nachrüstung von mechanischer Sicherheitstechnik bei Bestandsimmobilien sind pro Fensterflügel ab 250 € anzusetzen, für eine Haus- oder Wohnungseingangstür ca. 500 bis 1.200 €. Beim Neu- und Umbau sind die Kosten verhältnismäßig geringer. Dabei kann man sich der Fachkenntnis der Polizei bedienen. Die Fachkräfte der Polizeilichen Beratungsstelle sind unter [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de) zu erreichen.

Seit Herbst 2014 kann über die Förderprogramme der KfW-Bankengruppe (KfW) „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ in Maßnahmen zum Schutz gegen Wohnungseinbruch investiert werden, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit barriere-reduzierenden Maßnahmen oder energetischer Sanierung stehen. Die Förderprogramme wurden bisher gut angenommen. Nach einer vorläufigen Kundenbefragung der KfW investiert jeder 3. Kunde neben energieeffizienten und barriere-reduzierenden Maßnahmen auch in kriminalpräventive Maßnahmen.

Förderberechtigt sind dabei:

- alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen,
- Wohnungsunternehmen,
- private Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen,
- Ersterwerber von barrierearm umgebauten und/oder energieeffizient saniertem Wohnraum sowie
- Mieter, die Maßnahmen vornehmen („Altersgerecht Umbauen“, Kredit oder Zuschuss mit Zustimmung des Vermieters).

Gefördert werden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz gegen Wohnungseinbruch, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit barriere-

reduzierenden Maßnahmen oder energetischer Sanierung stehen:

- Einbau/Austausch von Haus- und Wohnungstüren, Fenstern und Fenstertüren,
- Installation von Alarm-, Einbruchmelde- und Gegensprechanlagen,
- Einbau von einbruchhemmenden Rollläden, Fenstergittern sowie elektronische Antriebssysteme für Rollläden und selbstverriegelnde Türen,
- Nachrüstung einbruchhemmender Produkte, gute Beleuchtung sowie Herstellung der hierfür erforderlichen Elektroinstallationen auf Wegen zu den Gebäuden,
- sonstige Wohnumfeldmaßnahmen bei bestehenden Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten:
  - Anlage von Beeten,
  - Schaffung von Grünflächen,
  - Baumbepflanzung in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen,
  - Sichtschutz für Abfall- und Müllcontainer,
  - Anlage und Ausbau privater Gemeinschaftsanlagen wie Sitz- und Spielplätze.

Wichtig ist, dass die Antragstellung vor Beginn des Vorhabens erfolgen muss! Die Art der Förderung besteht aus zinsgünstigen Krediten für alle Antragsberechtigten sowie Investitionszuschüssen für Privatpersonen. Weitere Informationen dazu beinhaltet das Faltblatt „Einbruchschutz zahlt sich aus“ (siehe Kasten). Informationen über weitere Förderprogramme einzelner Bundesländer erhalten Sie unter [www.kriminalpraevention.de/finanzanreize.html](http://www.kriminalpraevention.de/finanzanreize.html).

Seit dem 19. November wird zudem neues ein Förderprogramm für Maßnahmen des Einbruchschutzes angeboten, das sich an Mieter oder Wohnungseigentümer(gemeinschaften) richtet. Damit kann

als Einzelmaßnahme in Sicherheitstechnik investiert werden. Die Förderung erfolgt durch zinsgünstige Kredite oder einen Investitionszuschuss. Weitere Informationen hierzu werden unter [www.kriminalpraevention.de/einbruchschutz](http://www.kriminalpraevention.de/einbruchschutz) und [www.kfw.de/einbruchschutz](http://www.kfw.de/einbruchschutz) veröffentlicht.

### Einbruchschutz geht alle an

Sicherheitstechnik ist eine wichtige und alternativlose Komponente des Einbruchschutzes. Notwendigerweise kommt es ferner auf ein sicherheitsbewusstes Verhalten des Bewohners an. Was nützt die beste Sicherheitstechnik, wenn beim Verlassen der Wohnung die Fenster gekippt sind oder die Haustüre lediglich zugezogen und nicht verschlossen wurde.

Als dritte zentrale Schutzmaßnahme ist die aufmerksame Nachbarschaft zu nennen. Ein von Gleichgültigkeit und Anonymität geprägtes Wohnumfeld lädt Einbrecher ebenso ein wie leichtsinniges Sicherheitsverhalten oder ungesicherte Wohnungszugänge. Denn auch bei der Sicherheit im Wohnquartier gilt das Motto: „Gemeinsam sind wir stark“. Durch ein derartiges Zusammenwirken der Bewohner eines Quartiers kann Tätern wirkungsvoll das Handwerk gelegt werden. ■

<sup>1</sup> Wohnungseinbruch - Tat und Folgen, Ergebnisse einer Betroffenenbefragung in fünf Großstädten, 2014, Wolinger, Dreißigacker, Blauert, Bartsch, Baier

<sup>2</sup> Prof. Dr. Thomas Feltes M.A., Lehrstuhl für Kriminologie, Kriminalpolitik und Polizeiwissenschaft Ruhr-Universität Bochum: Nach fünf Minuten gibt der Einbrecher auf! „Wirksamkeit technischer Einbruchsprävention bei Wohn- und Geschäftsobjekten“, 2003



Weitere Informationen:  
[www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de) sowie  
[www.kriminalpraevention.de](http://www.kriminalpraevention.de)

## Aktion „Das sichere Haus“

# Ausgezeichnete Sicherheit

Im Sommer 2015 wurde das erste „sichere Haus“ in Leverkusen mit einer Plakette ausgezeichnet. Die kommunale WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH ist damit Vorreiterin für einen neuen Sicherheitsstandard von Gebäuden. Der Sicherheitspass soll zur Selbstverständlichkeit werden.



**Klaus-Ulrich Heimann**  
Öffentlichkeitsarbeit/Marketing  
WGL Wohnungsgesellschaft  
Leverkusen GmbH  
Leverkusen

Sicherheit und Einbruchschutz sind und bleiben zentrale Themen der Wohnungswirtschaft. Die Kriminalstatistik zeigt, dass Einbruchdelikte deutschlandweit eher zunehmen. Hier sind die Unternehmen gefordert: Eine sichere Wohnung, ein sicheres Wohnhaus wird für Mieter zu einem entscheidenden Kriterium ihrer Wohnstandortwahl.

### Maßnahmen

Seit 2012 arbeitet die WGL daran, in den eigenen Beständen eine höhere Einbruchsicherheit zu erreichen. Als 2013 das Kölner Polizeipräsidium auf WGL-Geschäftsführer Wolfgang Mues mit dem Angebot einer Kooperation zuzuging, begann eine neue Stufe der aktiven Einbruchprävention.

GAG Köln und WGL Leverkusen entschlossen sich rasch zu einer Kooperation mit der Polizei. Diese Zusammenarbeit müsse gelebt werden, sagt Hauptkommissar Knut Samsel. Denn bei der Ein-

bruchprävention kommt es darauf an, Maschen und Vorgehen der Diebe zu kennen. Nur so lasse sich gegensteuern und vorbeugen – z. B. mit gemeinsamen Aufklärungsaktionen in Mietertreffs.

Die Einbruchprävention zeigt sich aber auch an der Entwicklung eines sicheren Türblattes nach dem RC 2-Standard (RC = Resistance Class/Widerstandsklasse). Denn Türen und Fenster nach diesem Standard setzen Einbrechern viel entgegen: „Ein einfaches Fenster hat ein Langfinger in ca. 30 Sekunden offen. Wenn er fünf bis zehn Mal hebelt und nicht weiterkommt, gibt er i. d. R. auf“, betont Hauptkommissar Wolfgang Baldes vom Polizeipräsidium Köln-Kalk. Der neue Sicherheitsstandard der WGL verhindere, dass Kriminelle ganz schnell in Haus und Wohnung kommen.

Das sichere Türblatt für sichere WGL-Wohnungen ist eine innovative Eigenkreation von Kölner Polizei und WGL, an der Knut Samsel mit den von der WGL beauftragten Schreinern so lange tüftelte und Sicherungsmechanismen erprobte, bis das Optimum stand. Es heißt deshalb intern „Typ Knut“.

### Sicherheitszertifizierung

Das gesamte Mehrfamilienhaus in der Opladener Straße 2 in Leverkusen-Schlebusch wurde nach

dem RC 2-Standard ausgestattet. Es ist Leverkusens erstes Haus mit einer Einbruchschutz-zertifizierung. WGL-Geschäftsführer Wolfgang Mues erläutert: „Die Haustür und sämtliche Wohnungstüren, Fenster, Kellertüren, Keller- und Balkonfenster wurden einbruchsicher umgerüstet: Das Türblatt ‚Knut‘ weist eine Dreifachverriegelung und Aufhebelschutz auf, dazu ein massives Türblatt.“ Das Haus ist nun nicht nur sicher, sondern „WGL-sicher“, wie eine Plakette verdeutlicht. Auch die Außenanlagen wurden optimiert: Beleuchtung, Bewegungsmelder, das Beseitigen von Angsträumen und die Gestaltung offener Flächen machen es Dieben und Einbrechern schwer, sich unbemerkt auf einem Grundstück zu bewegen (siehe auch S. 8 ff. in dieser DW).

Pro Jahr modernisiert die WGL rund 200 Wohneinheiten. Das sind 3% des Bestandes. Die Mehrkosten für die sichere Ausstattung der Häuser und Wohnungen belaufen sich auf rund 15-20% pro Fenster oder Tür. Ein Investition, die sich lohnt. „Die WGL engagiert sich analog zum Energiepass für Häuser für diesen neuen Sicherheitspass. Wir sind davon überzeugt, dass er samt der Plakette am Haus ein neues Gütesiegel für gutes und sicheres Wohnen werden wird“, so Wolfgang Mues. ■



Hauptkommissar Knut Samsel (l.) und Wolfgang Mues mit der Sicherheitsplakette

### DIE WOHNUNGSEINGANGSTÜR „KNUT“

#### Sicherheitsrelevante Komponenten

##### Türblatt:

- Vollspantürblatt, Klimaklasse 3, Beanspruchungsgruppe S, 40 mm
- Schloss mit Dreifachverriegelung nach DIN 18 251, Klasse 3
- Aluminium-Schutz-Langschild-Wechselgarnitur mit Zylinderabdeckung nach DIN 18 257 ES 1, Profilzylinder nach DIN 18 252-70

##### Türzarge:

- Holzzarge als Bestand mit stehenden Fitschenbändern
- 3-Winkel-Sicherheitsbleche mit besonders langen Schwerlastdübeln
- Aufhebelschutz mit zwei Bändersicherungen und Mauerankern



Weitere Informationen:  
[www.wgl-lev.de](http://www.wgl-lev.de)

Gebäude im Zentrum des Blocks mit 24 Sozialwohnungen und ein weiteres Gebäude, in dem eine Tagesstätte für Obdachlose, ein Kindergarten sowie ein Seniorenheim untergebracht sind



Quelle: O. Wogenscky

## Grenzenloses Europa

### Église Lourmel: sozialer Wohnungsbau in Paris

Für viele Pariser sind die Mieten in der Hauptstadt mittlerweile unbezahlbar, für sozial benachteiligte Menschen erst recht. Jetzt hat die Stadt Paris im Südwesten der Metropole Wohnraum für Menschen geschaffen, die es schwer auf dem Wohnungsmarkt haben: Obdachlose, Senioren und Einwohner mit kleinen und mittleren Einkommen.

#### PROJEKTDATEN

<b>Bauherr:</b>	SemPariSeine
<b>Eigentümer:</b>	Paris Habitat, kommunale Pariser Wohnungsbaugesellschaft
<b>Architektur:</b>	Agence Trevelo & Viger-Kohler Architectes
<b>Gesamtfläche:</b>	fast 11.000 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	rund 6.000 m <sup>2</sup>
<b>Baukosten:</b>	8,6 Mio. € (ohne Steuern)
<b>Ausführung:</b>	2012-2015



**Gabriele Kunz**  
freie Journalistin  
Hamburg

In Paris übersteigt der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen das Angebot bei Weitem. Krankenschwestern, Polizisten, ja selbst Lehrer können sich die exorbitant hohen Mieten auf dem

freien Wohnungsmarkt nicht mehr leisten. Die Wartelisten für Sozialwohnungen sind lang. Oft bleibt nur noch der Ausweg in die weiter entfernten Vorstädte.

Es gibt mehrere Gründe für die angespannte Wohnungssituation in der französischen Hauptstadt. Paris ist im Vergleich zu anderen Hauptstädten – was die Fläche betrifft – relativ klein: Auf mehr als 100 km<sup>2</sup> drängen sich 2,2 Mio. Menschen. Berlin mit 3,4 Mio. Einwohnern ist fast neunmal größer.

Außerdem werden nach Schätzungen der Stadt Paris etwa 30.000 Wohnungen dauerhaft und in den meisten Fällen illegal an Touristen vermietet. Es fehlt an neuen, vor allem bezahlbaren Wohnungen. Daher sieht das aktuelle Pariser Wohnbauprogramm vor, zwischen 2011 und 2017 jährlich rund 2.000 Wohnungen bereitzustellen. Dies soll durch Neubau, Kauf und den Umbau von vorhandenen Gebäuden geschehen.

#### Günstige, energieeffiziente Wohnungen

Ein Beispiel dafür ist das Projekt Église Lourmel im dicht besiedelten 15. Arrondissement. Auf dem Gelände einer ehemaligen Fabrik von France Télécom hat die Stadt Paris drei Gebäude für sozial benachteiligte Menschen gebaut. Sie bieten 54 Sozialwohnungen und 101 Apartments für Senioren. Darüber hinaus ist in den Gebäuden eine Tagesstätte für Obdachlose und eine Kindertagesstätte untergebracht. Eigentümer des 2015 fertiggestellten Projekts ist die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Frankreich: Paris Habitat OPH. Sie verwaltet in Paris mehr als 120.000 Wohnungen. Rund 10% davon befinden sich in Außenbezirken; rund ein Drittel wurde vor 1948 gebaut. Menschen mit niedrigem Einkommen müssen für eine Sozialwohnung von Paris Habitat zwischen 5 und 6,30 €/m<sup>2</sup> bezahlen, wer über ein mittleres Einkommen verfügt zwischen 12 und 17 €. Zum Vergleich: Auf dem freien Wohnungsmarkt werden durchschnittlich 20 bis 22 €/m<sup>2</sup> verlangt.

Église Lourmel ist keine in sich geschlossene Siedlung. Die drei bewusst unterschiedlich gestalteten Gebäude befinden sich auch nicht alle auf einem Grundstück, sondern an zwei verschiedenen Orten – am Rand und im Zentrum eines sehr heterogen und dicht bebauten Häuserblocks. Alle drei Gebäude entsprechen dem Standard von Niedrigenergiehäusern mit einem durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von 50 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr. Ihre Außenhülle ist gut gedämmt; die Fenster sind dreifach verglast. Auf den Dächern befinden sich Solaranlagen. Die Wohnungen sind mit Lüftungsanlagen ausgestattet und werden mit Fernwärme versorgt.



Gebäude am Rand des Blocks mit 30 Sozialwohnungen und einem Ladengeschäft

#### Ziel: soziale Mischung

Das Gebäude am Rand des Blocks fällt durch seine transparent wirkende türkisfarbene Fassade auf. Sie besteht aus Profilbauglas. Das kompakte, sich

nach oben hin verjüngende Eckgebäude hat acht Stockwerke und bietet auf 2.520 m<sup>2</sup> Platz für 30 Sozialwohnungen und ein Ladengeschäft im Erdgeschoss. Im 7. Stock steht allen Bewohnern eine große Dachterrasse zur Verfügung. Rund um das Gebäude gibt es kaum Freiflächen. Daher haben die Wohnungen, so die Architekten, große Fenster, die zudem an traditionelle Pariser Werkstattgebäude erinnern.

An diesem Haus vorbei führt ein Weg zu den beiden anderen Gebäuden in der Mitte des Blocks. Sie gruppieren sich u-förmig um einen Platz mit Grünflächen und sind für Menschen konzipiert, deren Alter, Lebensstil und sozialer Hintergrund recht unterschiedlich sind. Im westlichen Bau befinden sich die Tagesstätte für Obdachlose, ein Kindergarten und ein Seniorenheim. Das östliche, mit Holz verkleidete Gebäude bietet 24 Sozialwohnungen. Laut SemPariSeine, dem Bauherrn von Église Lourmel, war den Verantwortlichen wichtig, das Zusammenleben sehr unterschiedlicher Menschen zu fördern. Gleichzeitig wollten sie den Komplex offen gestalten. Die Gebäude sollen für jedermann zugänglich sein – Besucher, Nachbarn oder sonstige Bürger. Ob dies gelingt, wird die Zukunft zeigen. ■



## KIRCHHOF PROWOH®

### Save the Date

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



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

## Rückblick

## VSWG-Tagung „Wohnwandel: Mensch - Gebäude - Technik“

In Radebeul fand am 5. November 2015 die Fachtagung „Wohnwandel: Mensch - Gebäude - Technik“ statt. Auf der vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), der TU Dresden und der SmartHome Initiative ausgerichteten Veranstaltung lag der Fokus auf AAL-Technologien (Ambient Assisted Living). Neben aktuellem Fachwissen und realisierten Praxisbeispielen wurden neue Produkte und Entwicklungen, ethische Gesichtspunkte und Finanzierungsmöglichkeiten thematisiert. 230 Teilnehmer aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Politik, Architektur, Fachplanung, Handwerk und Dienstleistung nutzten die Gelegenheit zum Austausch. Dabei wurde deutlich, dass in der Praxis häufig noch Schwierigkeiten bei der Ausstattung von Gebäuden mit AAL bestehen. Dies kann auf bestehende Vorurteile, Fehleinschätzungen und mangelnde Ausbildung zurückzuführen sein. Der stattfindende Wohnwandel ist für alle Akteure eine Herausforderung, der man mit herkömmlichen Rollenverständnissen und Planungsprozessen nicht gerecht werden kann. Gefordert ist deswegen ein Wandel hin zu einem gewerkeübergreifend und interdisziplinär gestalteten Planungsprozess, in dem die Akteure gemeinsam ganzheitliche Lösungen entwickeln. Dazu ist auch eine Erweiterung der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten erforderlich, um die am Planungsprozess beteiligten Akteure entsprechend zu befähigen.

Die Tagung ist Teil des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten interdisziplinären wissenschaftlichen Forschungsprojektes „MATI: Mensch-Architektur-Technik-Interaktion“, das Lösungsansätze für die Umsetzung generationengerechter Gebäude durch eine verbesserte Mensch-Architektur-Technik-Interaktion untersucht. Dazu gehört u. a. die Verbesserung der Kooperation während des gesamten

Planungsprozesses der Gebäudetechnik. Zu den Projektpartnern gehören die TU Dresden, das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) sowie der VSWG.

Der Tagungsband, der einen aktuellen Überblick über demografisch nachhaltiges Bauen liefert, kann kostenfrei über die TU Dresden, Fakultät Architektur, Professur für Sozial- und Gesundheitsbauten bezogen oder direkt über den Fraunhofer IRB Verlag (ISBN 978-3-8167-9472-1) bestellt werden.



Tagungsteilnehmer in Radebeul

Quelle: VSWG



Weitere Informationen:

[www.vswg.de](http://www.vswg.de) und [tu-dresden.de](http://tu-dresden.de)

## LITERATURTIPP

## Neues Standardwerk Smart Home



Es ist weit mehr als ein Modewort: Die Rede ist vom Smart Home. Bislang fehlte ein Standardwerk, das leicht verständlich und dennoch umfassend alle Vorzüge eines „intelligenten Zuhauses“ beschreibt. Haufe New Times, eine Corporate Publishing Agentur mit Fokus auf die Wohnungswirtschaft, die ebenso wie die DW zur Haufe Gruppe gehört, hat diese Lücke erkannt und ein Überblickswerk geschaffen. Obwohl sich das Buch eher an die Zielgruppe der privaten

Bauherren richtet und einige der im Buch gezeigten Beispiele im Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus (noch) nicht umsetzbar sind, leistet es

Aufklärungsarbeit und liefert auch für die Wohnungswirtschaft wertvolle Inspiration. Autoren sind die Fachjournalisten Frank Völkel, zugleich Co-Herausgeber, und „Stern“-Autorin Ingrid Lorbach. Das Autorengespann demonstriert, was heute technisch möglich ist und wie Smart Homes Gebäude aufwerten können – angefangen beim Thema Heizung und Lüftung, über die Beleuchtung, Sicherheit, Steuerung bis hin zur Energieerzeugung. Ein weiteres Kapitel widmet sich dem Thema Modernisierung. Konzipiert wurde das Werk mit vielen Beispielen, Infografiken und Checklisten von Markus Elsen. „Unser Ziel war es, ein Buch zu entwickeln, das sich wie ein modernes Kiosk-Magazin präsentiert. Unser Credo: Fachlektüre kann durchaus Spaß bereiten“, sagte der Geschäftsleiter von Haufe New Times.

**Smart Home – Bausteine für Ihr intelligentes Zuhause, Autoren: Frank Völkel, Ingrid Lorbach. Haufe, 220 Seiten, 49,95 €, ISBN 978-3-648-04900-6**

## Projekt in Tübingen „LebensPhasenHaus“ eröffnet

Die Universität Tübingen hat in Kooperation mit dem Uniklinikum sowie Unternehmen und Handwerksbetrieben aus der Region Neckar-Alb ein „LebensPhasenHaus“ errichtet, in dem AAL-Ausstattung präsentiert und weiterentwickelt werden soll. Das Projekt wird vom Sozialministerium des Landes Baden-Württemberg gefördert. Durch den Austausch verschiedener Branchen sollen innerhalb von zehn Jahren Innovationen für das selbstbestimmte Leben von Senioren und anderen Menschen mit Unterstützungsbedarf entstehen, die im „LebensPhasenHaus“ vorgestellt werden. Seit Anfang November 2015 ist das Haus für Interessierte geöffnet; „Senioren-Technikbotschafter“ bieten Führungen und Demonstrationen an.

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

## Smart-Home-Umfrage Hohe Akzeptanz

Mehr als die Hälfte der Deutschen weiß, was unter dem Begriff „Smart Home“ zu verstehen ist, und denkt selber über die Investition von untereinander vernetzten Geräten nach. Dies zeigt eine aktuelle Umfrage im Auftrag des Portals Immobilien-Scout24. Das Marktforschungsinstitut Innofact befragte 1.039 Personen. Die Befragung wurde im August 2015 durchgeführt und ist repräsentativ hinsichtlich der Altersgruppe von 18 bis 65 Jahren.

78% der Befragten wussten bereits ganz genau, was mit dem Begriff gemeint ist, oder konnten sich etwas unter diesem Begriff vorstellen. 74% der Befragten haben bereits selber in vernetzte Technik investiert oder haben darüber nachgedacht, aber die Wünsche diesbezüglich noch nicht umgesetzt. Lediglich knapp jeder Vierte Befragte gab an, grundsätzlich kein Interesse an dieser Technik zu haben.

37% der Befragten machten sich Sorgen, ob bei Smart-Home-Lösungen der Datenschutz gewährleistet werden kann.

 Weitere Informationen:  
[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)



Quelle: LebensPhasenHaus, Foto: Maier

# Mehr Transparenz beim Energieverbrauch

Das Funksystem von ista schafft die Basis für eine verbrauchs-gerechte Datenerfassung und spürbare Energieeinsparungen. Alle Vorteile im Detail: [www.ista.de](http://www.ista.de)



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

**ista**



Quelle: Marc Strohsfeldt

Stromsparhelfer Frank Gräber von CariJob im Beratungsgespräch

## Energetische Stadtsanierung Ehrgeizige Pläne in Langen

In Langen wollen die Stadt, die Stadtwerke und die Nassauische Heimstätte mit ihrer fürs Sanierungsmanagement zuständigen Tochter NH ProjektStadt in einem Quartier mit 352 Wohnungen bis 2023 den Energiebedarf halbieren. Dies soll durch Modernisierung, effizientere Anlagen und ein verändertes Verbrauchsverhalten der Mieter erreicht werden. Ein

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

Großteil der Gebäude, die in den 1960er Jahren errichtet wurden, sollen auf den Gebäudeenergiestandard Effizienzhaus 85 gebracht werden. Zudem werden die Stadtwerke künftig von ihrer neuen Heizzentrale bei der Feuerwehr die in der Nähe liegenden Wohnungen der Nassauischen Heimstätte mit Wärme beliefern.

Herzstück der Zentrale ist ein Blockheizkraftwerk mit einem Erdgasmotor, der sowohl Wärme als auch über einen Generator Strom erzeugt, der ins Netz der Stadtwerke eingespeist wird. Die dadurch erzielten Einnahmen verringern den Wärmepreis. Zur Aufklärung der Mieter wurden Anschreiben und Aushänge in den Gebäuden eingesetzt. Den Anschreiben waren Flyer beigelegt, die von den Mietern mit ihren Kontaktdaten ausgefüllt werden sollten. Die Teilnehmer erhielten von der CariJob gemeinnützige GmbH eine kostenlose Energieberatung. CariJob ist eine Tochter des Caritasverbandes Offenbach, die sich um die Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen und Behinderten kümmert und diese u. a. zum Energieberater weiterbildet. Um für die Mieter weitere Anreize zu setzen, bekam jeder Teilnehmer eine Steckerleiste und die Chance, energieeffiziente Haushaltsgeräte zu gewinnen.

Von großer Bedeutung sei es, das Sanierungskonzept sozialverträglich umzusetzen, betonte Dr. Constantin Westphal, der für die Immobilienbewirtschaftung zuständige Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt. „Wir haben Lösungen gefunden, die zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen einen guten Ausgleich schaffen“, sagte Dr. Westphal. Der Bund unterstützt das Projekt mit Fördermitteln aus dem Programm zur energetischen Stadtsanierung.

### MODELLVORHABEN

## Zweiter Zwischenbericht: Informierte Mieter heizen effizienter

Mieter, die monatlich über ihren Heizungsverbrauch informiert werden, benötigen im Durchschnitt 16% weniger Energie als Mieter, die keine regelmäßige Heizinformation erhalten. Zu diesem Ergebnis kommt der zweite Zwischenbericht im Modellvorhaben „Bewusst heizen, Kosten sparen“. Das Pilotprojekt wird von der Deutschen Energie-Agentur (dena) gemeinsam mit dem Energiedienstleister ista, dem Deutschen Mieterbund und dem Bundesbauministerium durchgeführt.

„Die Energiekosten sind ein großer Bestandteil der Gesamtmiete. Eine regelmäßige Verbrauchsinformation kann dabei helfen, die sogenannte ‚zweite Miete‘ zu senken. Außerdem sensibilisiert sie die Verbraucher für einen bewussten Umgang mit Energie und kann damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten“, sagte Bundesministerin Barbara Hendricks.

Auch die Mieter in der Nachbarschaft profitierten vom Praxistest: In den Gebäuden der Modellregionen sank der Heizungsverbrauch im Durchschnitt um 12%. Dies könnte auf den verstärkten Austausch innerhalb der Mieterschaft und die erhöhte Sensibilisierung aller Mieter im Zuge der Mieteransprache im Projekt zurückzuführen sein.

Auf regionaler Ebene macht der Zwischenbericht deutlich: Die Verbrauchsentwicklung in den einzelnen Liegenschaften in München, Berlin und Essen verläuft unterschiedlich. Während die Studienteil-

nehmer in München und Berlin größere Einsparerfolge erzielen und diese weitgehend auch halten können, stellt sich die Situation in Essen anders dar. In dieser Region gelingt den Mietern in den ausgewerteten Liegenschaften nur eine geringe Einsparung. Entsprechend liegt der Fokus in der letzten Projektphase auch in der genauen Analyse der regionalen Ergebnisse. Im Rahmen des Modellvorhabens testen derzeit 190 Haushalte kostenlos das Energiedatenmanagement. Die Daten zum Heizungsverbrauch werden mithilfe von Funkzählern erfasst, digital aufbereitet und den Mietern über ein Internetportal oder auch per Post zur Verfügung gestellt werden. Die aktuellen Verbrauchsdaten können die Mieter mit dem Verbrauch im Vormonat, im Vorjahr oder dem Durchschnitt des Mietshauses vergleichen. Die Liegenschaften stammen aus der Zeit zwischen 1905 und 2009 und weisen einen für Deutschland typischen Sanierungsstand auf: Einige Gebäude wurden seit dem Bau energetisch noch nicht saniert, andere Gebäude wurden teilweise bis komplett saniert. Das Modellvorhaben startete im Herbst 2013 und wird bis Mitte 2016 fortgesetzt.



Weitere Informationen:  
[www.bewusst-heizen.de](http://www.bewusst-heizen.de)

## Klimafreundliche Mobilität Zusammenarbeit verlängert

Seit acht Jahren setzen sich HOWOGE und Gasag für eine weitere Verbreitung der Erdgas-Mobilität in Berlin ein. Das Wohnungsunternehmen hat eigene Erdgas-Fahrzeuge im Fuhrpark, der von den Mitarbeitern der Kundenzentren und des Innendienstes genutzt wird. Die Gasag betreibt elf der insgesamt 24 Erdgastankstellen in Berlin. Nun haben die beiden Unternehmen ihre Zusammenarbeit zum dritten Mal verlängert. Die HOWOGE hat vier weitere Erdgas-Autos angeschafft. Seit Beginn der Kooperation übergab die Gasag insgesamt 23 Fahrzeuge. Beide Unternehmen sind offizieller Klimaschutzpartner des Landes und haben sich dazu verpflichtet, für die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes einzustehen. Die Förderung der Erdgas-Mobilität ist dabei ein zentraler Faktor. Im Vergleich zu benzinbetriebenen Fahrzeugen stoßen die Erdgas-Autos pro Jahr 5 t weniger CO<sub>2</sub> aus.



Quelle: Gasag

Vier neue Erdgasfahrzeuge ergänzen den Fuhrpark



Weitere Informationen:  
[www.howoge.de](http://www.howoge.de) und [www.gasag.de](http://www.gasag.de)

## Save the date! Energieforum West 2016

Am **26. und 27. Januar 2016** findet das Energieforum West in der Philharmonie in Essen statt. Auf dem branchenübergreifenden Kongress rund um Energieeffizienz und Energieerzeugung sollen innovative Entwicklungen angestoßen und Netzwerke geknüpft werden. Auf dem Energieforum West 2015 waren 2.167 Teilnehmeanmeldungen, 60 Experten, 18 einzelne Veranstaltungen, vier Premiumpartner und zahlreiche hochkarätige Gäste zu verzeichnen. Im kommenden Jahr wollen EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen erneut für konstruktive Dialoge zwischen zahlreichen Akteuren unterschiedlicher Branchen sorgen. Auch Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, hat seine Teilnahme erneut zugesagt.



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

## Effiziente Verteilung: Wohnungsstationen von Junkers.

Kompakte Energiezentrale für  
einfache und schnelle Sanierung



 **JUNKERS**



**BOSCH**

Durch Wohnungsstationen für dezentrale Trinkwassererwärmung und zentrale Heizungsversorgung optimieren Sie die effiziente Wärmeverteilung in Ihrem Bestand. Kompakte Abmessungen und beidseitige Anschlüsse sorgen für den einfachen und schnellen Austausch von alten Gasthermen. Informieren Sie sich jetzt: **Telefon (01806) 355 040\*** oder **wowi@de.bosch.com**

\*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 4 · Dezember 2015

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

[www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell](http://www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell)

als Download zur Verfügung.

## Von der Zapfsäule zur Gemeinschaftswaschküche Mit Schlüsselchip Kosten optimieren

Was bisher vor allem aus dem Fuhrparkmanagement für größere Fahrzeugflotten bekannt war, nämlich die fahrzeug- bzw. personengenaue Erfassung der getankten Kraftstoffe, die Kontrolle der Füllstände oder das Bestellwesen mit Hilfe eines multifunktionalen Schlüsselchips, hat nun Einzug in das wohnungswirtschaftliche Management der gemeinschaftlichen Einrichtungen für die Wäschepflege gehalten. Der Betrieb dieser Einrichtungen ist wartungs- und reparaturbedingt mit einem nicht unerheblichen „Fixkostenblock“ verbunden, sodass er häufig nicht mehr kostendeckend ist.

Zur Vermeidung komplizierter Abrechnungsverfahren wurden die Gemeinschaftswascheinrichtungen in der Vergangenheit oft mit Münzautomaten, in der Neuzeit mit Aufladesystemen für Chip und Karte, versehen. Das war nicht nur verwaltungsaufwendig, sondern auch risikobehaftet, weil der eine oder andere Mitarbeiter aber auch Mieter der Versuchung nicht widerstehen konnten, die Beträge der geleerten Münzautomaten zu manipulieren oder zu entwenden. Die von einigen Dienstleistern angebotenen elektronischen Zugangs- und Abrechnungssysteme (vor allem Aufladesysteme, die durch Publikumsverkehr in der Verwaltung oder beim Hauswart sehr zeitaufwendig sind) stellen zwar eine Verwaltungsvereinfachung dar, die hierfür in der Regel entstehenden laufenden Kosten sind allerdings als Verwaltungskosten nicht umlegbar.

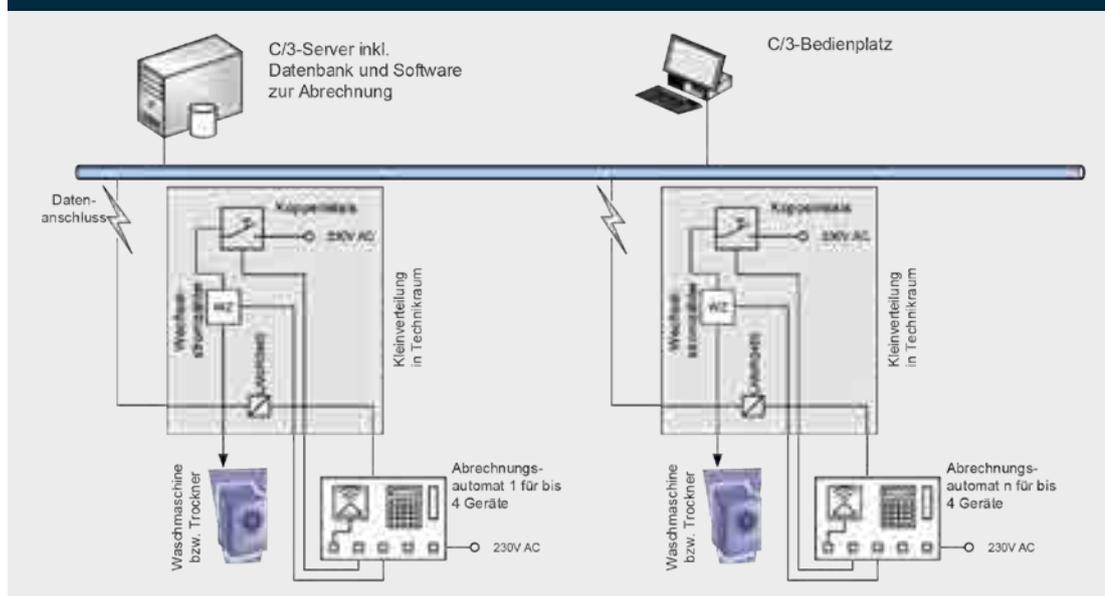
Dieses alles wollte das in Hamburg ansässige mittelständische und inhabergeführte Wohnungsunternehmen K.L.H. Gebhardt Grundstücks-

verwaltung (ca. 1.800 eigene Mietwohnungen) vermeiden und forschte nach Alternativen. Bei der Dresdener Firma Intrakey Technologies AG wurde man fündig. Das bisher vor allem aus der Fuhrpark-Systemtechnologie sowie von Zutrittskontroll- und Zeiterfassungssystemen bekannte Unternehmen programmierte kurzerhand seinen an hunderten von Zapfsäulen zum Einsatz kommenden Intrakey Tankautomaten zu einem „Waschautomaten“ um, der jetzt als Abrechnungsautomat die einzelnen Wasch- und Trockengänge der Mieter sekundengenau nach tatsächlichen Verbräuchen erfasst, automatisch den Mieterkonten zuordnet und direkt für die Betriebskostenabrechnung verbucht. Der aus einem Eingabe- und Lesegerät bestehende „Waschautomat“, sein Einbau und die entsprechenden multifunktionalen Schlüsselchips verursachen einmalige Kosten. Laufende Kosten entstehen nicht.

Mark Gebhardt, Techniker bei K.L.H. Gebhardt: „Anders als bei aufladbaren Chipkarten müssen die Mieter nicht zum Aufladen zu uns kommen. Es werden nur die Daten hinterlegt, kein Geld wird bewegt. Die Datenübertragung über Internet funktioniert einwandfrei. Mit der Chipstechnik können wir die Preise schnell und flexibel anpassen und Unrentierlichkeiten minimieren.“

Die durch die Hausordnung definierten Waschzeiten sind in dem System programmierbar, was bei dem einen oder anderen Mieter schon mal zu einer Nachfrage geführt habe, insgesamt aber zur hohen Zufriedenheit der Mieter beitrage. Gebhardt: „Die Gemeinschafts-Wascheinrichtungen

### SCHEMATISCHER SYSTEMAUFBAU DES WASCHAUTOMATEN-ABRECHNUNGSSYSTEMS



Quelle: Intrakey

werden von unseren Mietern gut angenommen. Neben der mit dem Chip-System verbundenen Prozessoptimierung und der Entlastung unserer Verwaltung wollten wir auch den Bedienkomfort für die Mieter erhöhen. Das ist gelungen!“ Intrakey-Systemberater Volker Rüstig: „Wir freuen uns, dass wir mit der Firma Gebhardt Grundstücksverwaltung ein Pilotunternehmen für unseren chipgesteuerten ‚Waschautomaten‘ gefunden haben. Mit unserer modularen Software und unserer ausgereiften Systemtechnologie können wir maßgeschneiderte Lösungen wie den Abrechnungsautomaten anbieten, aber auch Müllerfassungs-, Zutrittskontroll- oder Zeiterfassungssysteme lassen sich hiermit problemlos realisieren und kombinieren.“



Quelle: K.L.H. Gebhardt

Eingabe- und Lesegerät Intrakey

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

## Bundeskartellamt prüft Mess- und Ablesedienste Sektorenuntersuchung eingeleitet



Im Rahmen einer sog. Sektorenuntersuchung hat das Bundeskartellamt eine Überprüfung des Markts für Ablesedienste eingeleitet. Ziel dieser Untersuchung ist es, Aufschluss über die aktuelle Marktsituation und die Wettbewerbsintensität beim Submetering zu erlangen sowie etwaige Wettbewerbsprobleme aufzudecken.

Das sog. Submetering umfasst den gesamten Komplex der verbrauchsabhängigen Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten sowie die Überlassung der messtechnischen Ausstattung. Hintergrund ist die Tatsache, dass es neben kleinen lokalen Anbietern nur sehr wenige bundesweit aktive Ablesedienste gibt und deswegen eine gewisse Marktkonzentration zu verzeichnen ist. Gegenstand der Untersuchung werden neben der Marktstruktur insbesondere die Preise und Erlöse für die Submetering-Dienstleistungen sein. Nach Abschluss der Auswertungen wird das Bundeskartellamt die Ergebnisse in einem Bericht zusammenfassen und voraussichtlich im nächsten Jahr veröffentlichen. Bei einer Sektorenuntersuchung handelt es sich um eine Branchenuntersuchung, ausdrücklich jedoch nicht um ein Verfahren gegen bestimmte Unternehmen.

### PETER KAY - AUFGESPIESST

## Gesamte Wohnkostenbelastung im Auge behalten



Quelle: Christian Martin

Auf Bundes- und Landesebene gibt es diverse Bündnisse, die sich mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Allgemeinen und dem bezahlbaren Wohnen und Bauen im Besonderen befassen. Die inhaltlichen Schwerpunkte liegen dabei erkennbar bei den Investitionen in den Wohnungsbau und der Senkung der Baukosten, bei gleichzeitig steigenden energetischen Anforderungen. Das ist grundsätzlich auch richtig, denn die Kosten auf der Gesteigungsseite bestimmen maßgeblich die

Miethöhe der fertiggestellten Wohnungen. Hier wäre es auch hilfreich, endlich einmal von dem Wirtschaftlichkeitsgebot regelhaft Gebrauch zu machen. Die Frage der Bezahlbarkeit entscheidet sich aber nicht an der Miethöhe allein, sondern an der Wohnkostenbelastung insgesamt. Und diese wird vor allem auch von den neben der Miete zu entrichtenden Betriebskosten bestimmt, die zu 80% zumindest teilweise staatlich beeinflusst sind. Dazu findet man in den Bündnissen herzlich wenig. So wird weiter an der Gebühren-, Steuer- und Abgabenschraube gedreht.

Jüngstes Beispiel ist die EEG-Umlage, die 2016 auf Rekordhöhe von 6,39 ct/kWh steigen soll und damit fast doppelt so hoch sein wird wie der eigentliche Stromeinkaufspreis an der Börse. Zusätzlich lässt die Energiewende den Strompreis weiter steigen. Um durchschnittlich 4 % sollen die Netzentgelte erhöht werden. Die Stromrechnung für einen 3-Personen-Haushalt steigt dann auf monatlich rund 100 €! Damit nicht genug. Die Stadtkämmerer wollen ihre klammen Haushalte weiter durch entsprechende Grundsteuererhöhungen entlasten. Vielerorts hat die Grundsteuer bereits den höchsten Anteil an den kalten Betriebskosten! Da wäre es doch an der Zeit, den Bürgerinnen und Bürgern etwas davon zurückzugeben. Wie das funktionieren soll? Ganz einfach: Die für die Bemessung der Grundsteuer maßgebliche Jahresrohmiete gemäß § 79 BewG wurde bisher regelmäßig um 5% erhöht, weil die Finanzverwaltung davon ausgegangen ist, dass die Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam auf die Mieter überwältigt worden sind (Abschn. 22, Abs. 2, BewRGr). Wäre es jetzt, wo der BGH fast alle Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt hat, nicht an der Zeit, diesen „5-%-Zuschlag“ aus der Jahresrohmiete herauszurechnen und die Grundsteuer entsprechend zu senken? Eine Kontaktaufnahme zum Finanzamt kann bei dieser Sachlage hilfreich sein.

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 4 · Dezember 2015



Quelle: Kieback&Peter

Enkey-Ventilregler und Sensor

## Mit Einzelraumregelung nachhaltig sparen Kleine Investition mit großer Wirkung

Knapp 30% des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland gehen auf das Konto der Privathaushalte. Fast drei Viertel davon entfallen auf die Raumwärmeversorgung. Auch bei sehr energieeffizienten

Temperaturdifferenz zwischen dem Heizkörper und der Raumluft. Der Raumsensor und der Ventilregler tauschen sich per Funk miteinander aus. Diese Methode vereinfacht die Installation und macht die Montage kostengünstig.

Nach Auswertung der Testphasen waren alle zufrieden. Unter Berücksichtigung von Mieterwechseln und Gradtagszahlen konnte eine Heizkostensparnis von ca. 20% erreicht werden. Das Ergebnis war so überzeugend, dass alle Mieter das System beibehalten wollten und bereit waren, dafür einer geringen Mietanpassung zuzustimmen. Der Bauverein Langenfeld will das Enkey-Einzelraumregelungssystem jetzt allen Mietern anbieten.

Gebäuden mit entsprechender technischer Ausstattung ist der Einfluss des Nutzerverhaltens auf die Energieverbräuche und -kosten nicht zu unterschätzen. Das nutzerbezogene Einsparpotenzial wird in diesem Bereich mit 20 bis 25% beziffert (z. B. „Nutzerverhalten beim Wohnen“, Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Juli 2011). Problem: Der „Faktor Mensch“ und sein gewohnheitsbedingtes, z. T. unbewusst ablaufendes Heizungs- und Lüftungsverhalten. Bestimmte heizkostensenkende Maßnahmen, wie z. B. das Absenken der Raumtemperatur beim Verlassen der Wohnung und ihre Erhöhung bei Rückkehr, wird als unkomfortabel und lästig empfunden. Deshalb macht es Sinn, in der Nutzersphäre liegende Einsparpotenziale mit technischer Unterstützung zu erschließen, ohne auf Komfort und behagliches Raumklima verzichten zu müssen.

Der Bauverein Langenfeld eG wollte seinen Mitgliedern diese Möglichkeit bieten und hat sich hierzu mit der Kieback & Peter GmbH & Co. KG Berlin, ein auf dem Gebiet nachhaltiger Lösungen für Gebäudeeffizienz erfahrenes Unternehmen, zusammengetan. In einer 23-wöchigen Testphase wurden sechs Wohnungen und die Geschäftsstelle der Genossenschaft mit von Kieback & Peter entwickelten Enkey-Raumsensoren und -Ventilreglern ausgestattet. Das Herzstück von Enkey ist ein Raumsensor, der erkennt, ob der Raum genutzt wird oder nicht. Wird ein Raum genutzt, so steuert der Raumsensor automatisch die Komfort- oder die Spartemperatur an, welche von den bis zu vier Ventilreglern ausgeführt wird. Zusätzlich kann der Raumsensor lernen, wie das Nutzerverhalten über Tage sowie Wochen ist, und dann die Heizkurve abstimmen. Der Enkey-Raumsensor wird stromlos, ohne Kabel und Batterien installiert. Über eine integrierte Solarzelle wird der Raumsensor mit Strom versorgt. Damit das Gerät auch während der Nachtstunden funktionieren kann, speichert es überschüssigen Strom.

Der Enkey-Ventilregler wird anstelle des bisherigen Raumthermostats am Heizkörper montiert. Die Einstellung der Komforttemperatur erfolgt wie gewohnt über den Drehknopf des Ventilreglers. Auch hier erfolgt die Montage kabellos, denn der Ventilregler gewinnt seine Energie aus der



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

## Wechsel bei „Betriebskosten aktuell“ Steffi Ritter folgt Michael Pistorius



Quelle: VNW

Nach 48 Ausgaben von „Betriebskosten aktuell“ geht die inhaltliche Verantwortung für diesen vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. herausgegebenen Informa-

tionsdienst ab der nächsten Ausgabe von Michael Pistorius auf Steffi Ritter über. Pistorius hatte „Betriebskosten aktuell“ vor zwölf Jahren ins Leben gerufen, um dem Themenfeld „Betriebskosten“ eine seiner Bedeutung angemessene Plattform zu geben und regelmäßig über betriebskostenrelevante Themen zu informieren. Die viermal jährlich erscheinende Publikation soll u. a. das Bewusstsein für die wirtschaftliche und strategische Bedeutung der Betriebskosten schärfen und die Aktivitäten des Arbeitskreises Geislinger Konvention in Richtung aktives Betriebskostenmanagement unterstützen.

Pistorius geht nach über 41-jähriger Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft in den Ruhestand. Steffi Ritter übernimmt seine Funktionen im VNW und führt „Betriebskosten aktuell“ als Verantwortliche weiter.

## Arbeitskreis Geislinger Konvention in Bad Aibling Rund 4 Mio. Wohnungen werden „gebenchmarkt“

Auf Einladung der B&O-Gruppe fand die Herbst-Sitzung des Arbeitskreises Geislinger Konvention am 19. Oktober 2015 in Bad Aibling statt. Unter Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach diskutierten die Teilnehmer über eine mögliche Weiterentwicklung des AK Geislinger Konvention in den Bereich der Instandhaltungskosten, die Behandlung neuer Betriebskostenarten in der Geislinger Konvention und ihre Ausdehnung auf die WEG-Verwaltung. In ihrem turnusmäßigen Bericht über neue Entwicklungen und zur Qualitätssicherung teilten die beiden Plattformen Treureal und WohnCom mit, dass bei ihnen bundesweit rund 4 Mio. Wohnungen am Betriebskostenbenchmarking auf Basis der Geislinger Konvention teilnehmen. Im Beisein von Dekan Prof. Dr. Gerhard Mauch konnte Prof. Dr. Alexander Saxinger „Vollzug“ über die offizielle Verwaltungs- und Benutzungsordnung des zwischenzeitlich gegründeten „Instituts für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung“ (IFNI) melden. Damit sind die Sicherung der Wort-Bild-Marke „Geislinger Konvention“ und ihre inhaltliche Weiterentwicklung institutionell abgesichert. Die Teilnehmer waren sich einig, dass die Komplexität der Instandhaltungskosten und die unterschiedlichen Begrifflichkeiten eine Vergleichbarkeit sehr schwierig machen. Darüber hinaus wird bei diesem Thema häufig der Bereich der Prozesskosten ausgeblendet. Man verständigte sich daher darauf, in einem ersten Schritt die Begriff-

lichkeiten zu definieren und Best-Practice-Beispiele für erfolgreiches Instandhaltungsmanagement zu sammeln. Inhaltlich befasste sich der Arbeitskreis mit den Kosten der Legionellenprüfung, der Rauchwarnmelderwartung und der Abwasserdichtheitsprüfung. Sie wurden in den Kontenplan der Geislinger Konvention integriert. Zudem wurde bestätigt, dass die Geislinger Konvention unter Berücksichtigung weniger Besonderheiten (Grundsteuer) auch auf die WEG-Verwaltung ausgedehnt werden kann.



Quelle: B. Boutonnet

Der Arbeitskreis Geislinger Konvention in Bad Aibling

 Weitere Informationen:  
[www.hfwu.de/geislinger-konvention](http://www.hfwu.de/geislinger-konvention)

### PRAXISTIPP

## Dichtheitsprüfung umlagefähig?

Gemäß § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt, betrieben und unterhalten werden, d. h. sie müssen absolut dicht sein. Für die Dichtheit privater Abwasserleitungen ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich. Die im WHG zitierten allgemein anerkannten Regeln stellt die DIN 1986-30 dar, die insbesondere zu den dort enthaltenen Fristen nur Empfehlungscharakter, aber keine rechtliche Verbindlichkeit hat. Diese kann nur durch entsprechende Gesetze oder Verordnungen erzielt werden. Einige Bundesländer wie Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein haben die Pflicht zur Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen in entsprechenden Landeswasser- oder -abwassergesetzen geregelt. Dabei gelten in Wasserschutzgebieten andere Fristen für Erst- und Wiederholungsprüfungen. Während in den übrigen Gebieten Wiederholungsprüfungen nach 20 bis 25 Jahren vorgeschrieben sind, werden diese in Wasserschutzgebieten – abhängig von der definierten Schutzzone – schon nach fünf bis zehn Jahren fällig. Grundsätzlich wären die Kosten der Dichtheitsprüfung als Kosten der Entwässerung gemäß § 2 Nr. 3 BetrKV umlagefähig, wenn sie das Kriterium des „laufenden Entstehens“ (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV) erfüllen. Bei einem Turnus von 20 bis 25 Jahren dürfte das nicht der Fall sein. Bei kürzeren Intervallen in den Wasser-

schutzgebieten kann das „laufende Entstehen“ – jedenfalls so, wie der BGH es definiert – bejaht werden. Der BGH hält Abstände von fünf bis sieben Jahren nicht für unüberschaubar und bewertet Betriebskosten, die in solchen Intervallen entstehen, als umlagefähig (BGH, Urteil vom 11. November 2009, VIII ZR 221/08). Eine Grenze dürfte bei Abständen von mehr als zehn Jahren zu ziehen sein. Übrigens: Sind Kosten der Dichtheitsprüfung in der Betriebskostenabrechnung enthalten, können sie als steuerbegünstigte Handwerkerleistungen i.S.v. § 35a Abs. 3 EStG ausgewiesen werden (BFH, Urteil vom 6. November 2014, VI R 1/13).

## Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Michael Pistorius

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229

Fax: 040 52011-201

E-Mail: [info@vnw.de](mailto:info@vnw.de)

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



Städtebauliche Einbindung des Neubaus

## Neubauprojekt „Apels Bogen“

# Innovatives Energiekonzept koppelt Bestand und Neubau

In diesem Jahr wurde der Neubau „Apels Bogen“ der Leipziger Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG eröffnet. Besonderes Kennzeichen: ein hocheffizientes Energiekonzept – denn eine eigene Fernwärmestation versorgt 171 Neu- und Bestandswohnungen. Dies wurde 2013 mit dem „Planungszertifikat Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NaWoh) und 2015 mit der Nominierung für den sächsischen Energieeffizienzpreis ELISA gewürdigt.



**Swenia Teichmann**  
PR & Öffentlichkeitsarbeit  
W&R IMMOCOM  
Leipzig

Das Quartier Friedrich-Ebert-/Käthe-Kollwitz-/Max-Beckmann-/Kolonnadenstraße, das 1986 als Plattenmontagebau (WBS 70) errichtet wurde, erfuhr in den vergangenen Jahren abschnittsweise

Modernisierungen. Ziel war es, ein homogenes Wohnumfeld zu schaffen, welches den unterschiedlichsten Anforderungen an Wohnungsgrößen, Ausstattungen und Mietpreis gerecht wird. Der Neubau „Apels Bogen“ bildet dabei den Schlussstein und tritt als dynamisches Gelenk zwischen den Bestandsgebäuden in Erscheinung.

### 28 Wohnungen und neuer Firmensitz

„Ein Objekt in solchen Dimensionen ist für alle Beteiligten eine echte Herausforderung. Umso

mehr freuen wir uns, dass gleich unser erstes Neubauprojekt nach der Wende punktgenau bei Baukosten und Bauzeit im geplanten Rahmen blieb und sogar für den sächsischen Energieeffizienzpreis nominiert wurde“, erklärt Steffen Foede, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS. Die Leipziger Wohnungsgenossenschaft entwickelte seit August 2013 für 7,2 Mio. € den Neubau Friedrich-Ebert-/Ecke Käthe-Kollwitz-Straße. In dem Gebäude am Westplatz befinden sich nicht nur 28 moderne Wohnungen, sondern

auch der Hauptsitz des Unternehmens inklusive Konferenzbereich.

Motivation der energetischen Versorgung des Wohn- und Geschäftshauses war, eine effiziente, kostengünstige und vor allem nachhaltige Lösung unter Berücksichtigung anliegender Medien für den Eigentümer/Nutzer vorzulegen. Anliegende Fernwärme, erzeugt durch Kraft-Wärme-Kopplung (Stadtwerke Leipzig), die umweltfreundlich, hocheffizient ist und nur geringe CO<sub>2</sub>-Ausstöße generiert, stellte in diesem Zusammenhang eine optimale Grundlage dar. Sie versorgt nicht nur den Neubau, sondern auch die 143 Wohnungen im Quartier, so dass 171 Wohnungen angeschlossen sind. Die hier erzielten Synergieeffekte durch

die Verzahnung der Wärmeversorgungs-lösungen des Gebäudebestandes mit dem Neubau versprechen sowohl ökologisch als auch finanziell eine hohe Nachhaltigkeit.

#### **Neubau einer eigenen Fernwärmeübergabestation**

In der Vorplanung wurde vom beauftragten Planungsbüro S&P Ingenieure und Architekten ein Energiekonzept in enger Abstimmung mit der UNITAS erstellt. Verschiedene Varianten bezüglich der Warmwasserversorgung (dezentral/zentral), Be- und Entlüftung (dezentral/zentral) sowie des Heizungsmediums wurden hierbei geprüft (Gas, Wärmepumpe, Fernwärme, BHKW).

Letztendlich fiel bei Berücksichtigung der Installations- und der laufenden Kosten die Entscheidung, die im Nachbarobjekt anliegende Fernwärme zu nutzen. In gemeinsamer Abstimmung mit den Stadtwerken Leipzig wurde ein System favorisiert, mit welchem das vorhandene Rücklaufwasser aus den angrenzenden Bestandsgebäuden des sekundären Heizungssystems in den Vorlauf für die Fußbodenheizung des Neubaus eingespeist wird. Die dafür neu gebaute Fernwärmeübergabestation steht in einem angrenzenden Gebäude. Sie wurde im Vorfeld unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verbräuche dimensioniert und bereits vor Baubeginn des Neubaus gebaut. ▶



Quelle: UNITAS

## **Interview mit Steffen Foede**

### **„Es war eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, die hydraulischen Gegebenheiten von Bestand und Neubau aufeinander abzustimmen“**

Der Vorstand Wohnungswirtschaft/Technik der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG erläutert das energetische Konzept des Neubaus, für das die UNITAS u. a. das NaWoh-Siegel erhielt.

**Sie haben den Neubau nach einem stringenten Energiekonzept realisiert. Was wäre die Folge, wenn es kein solches Konzept gegeben hätte?**

Sicher wäre keine so effiziente Lösung zustande gekommen, bei der zudem die umliegenden Bestandsobjekte partizipieren können. Wenn kein Fernwärmeanschluss genutzt würde, hätte die UNITAS als Kompensationsmaßnahme aus EnEV und KfW zusätzliche Maßnahmen, wie z. B. Solarthermie, installieren müssen. Der Primärenergiefaktor der anliegenden Fernwärme von 0,31 ist nahezu unschlagbar.

**Was waren besondere Herausforderungen bei der Umsetzung des Konzeptes?**

Es war eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, die hydraulischen Gegebenheiten vom Bestand und vom Neubau aufeinander abzustimmen, um die Vorgabe einzuhalten, die Rücklauftemperatur von 50 °C

zu unterschreiten. Dies ist uns nur in enger Abstimmung zwischen der UNITAS, den Fachplanern und der bauausführenden Firma möglich gewesen.

**Wie können Sie die Erfahrungen am Bau auch für andere UNITAS-Gebäude nutzen?**

Diese spezifische Situation, Bestands- mit Neubaugebäude in der Wärmeversorgung zu verknüpfen, ist derzeit ein Unikat. Eine Übertragung des Konzeptes ist deshalb nur möglich, wenn ähnliche Voraussetzungen gegeben sind.

**Wie lange dauerte die Planungs- und wie lange die Bauphase?**

Geplant wurde vom April 2012 bis August 2013. Daran schloss sich die Bauphase bis Dezember 2014 an.

**Bei 9 Mio. € Gesamtkosten – welchen Anteil hat z. B. die Fernwärmestation?**

Die Aufwendungen für die Fernwärmestation lagen bei rund 100.000 €.

**Was sind die Vorteile für die Bewohner?**

Die Bereitstellungsgebühr sinkt, dadurch gibt es eine Kostenersparnis für die Bewohner. Wir können so Wohnraum zu günstigeren Konditionen für den Gesamtstandort anbieten als der Wettbewerber.

**Was können Sie anderen Wohnungsunternehmen empfehlen?**

Unsere Empfehlung ist, dass eine ganzheitliche Betrachtung des betreffenden Standortes im Hinblick auf die Versorgungskonzepte erfolgen sollte, um – wie in unserem Fall – diese positiven Synergieeffekte zu erzielen.

**Vielen Dank für das Interview.**

Das Gespräch führte Swenia Teichmann.

Quelle: UNITAS, Foto: Sven Winter



Ein neuer Eingang zur Weststadt

### Ergänzende Maßnahmen für mehr Energieeffizienz

Weiterhin gab es eine energetisch optimierte Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach, Keller) und eine innovative Gebäudetechnik. Um den EnEV- und KfW-Anforderungen zu genügen, entschied man, dezentrale Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zu installieren. Für jede Wohnung gibt es ein Deckengerät, welches Raumluft aus den Bädern und Küchen absaugt, nach außen führt und angesaugte Frischluft über einen Wärmetauscher vorerwärmt und dann in die Wohn- und Schlafräume einbläst. Lüften wäre bei sachgemäßem Gebrauch theoretisch nicht nötig.

Die Gebäudehülle besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion mit 20 cm mineralischer Wär-

medämmung. Für die Verglasung verwendet die UNITAS eine spezielle Wärmeschutzverglasung, durch welche auf äußere Verschattungselemente verzichtet werden kann.

### Halbierung des Fernwärmeanschlusswerts

Alle angeschlossenen 171 Wohnungen am Standort werden zentral von einer Fernwärmeübergabestation mit Heizung und Warmwasser versorgt. Da das Energiekonzept eine ganzheitliche Betrachtung vorgab, war es möglich, den Fernwärmeanschlusswert von rund 800 kW auf rund 400 kW zu reduzieren. Die Versorgung mit Fernwärme des örtlichen Wärmeversorgers erfolgt mit einem Primärenergiefaktor von 0,31. Der Primärenergiefaktor gibt das Verhältnis von der eingesetzten Primärenergie zur abgegebenen

Endenergie wieder und je kleiner dieser Faktor ist, desto umweltschonender und effizienter ist der Energieeinsatz und -aufwand von der Quelle bis zum Endverbraucher.

### Die Funktionsweise der Fernwärmeheizung

Die bestehende direkte Fernwärmeheizung des angrenzenden Gebäudebestandes wurde durch eine indirekte Fernwärmeheizung erneuert. Aus der Kombination der Heizungsanlagen von Neubau und Bestand war es somit möglich, die vertraglich vereinbarte Rücklauftemperatur von 50 °C zu unterschreiten. Konkret bedeutet das: Die Stadtwerke liefern ca. 110 °C heißes Wasser an die Fernwärmeheizung der UNITAS. Mit ca. 70 °C kommt es über einen Plattenwärmetauscher von hier in den Sekundärkreislauf für

Quelle: UNITAS



Einweihung im April 2015 (v. l.): VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger, der Leipziger Umwelt-Bürgermeister Heiko Rosenthal sowie die UNITAS-Vorstände Martina Wilde und Steffen Foede



Fernwärmeübergabestation

die Beheizung des Altbaus. Das ca. 55 °C heiße Rücklaufwasser aus dem Altbau wird teilweise über eine Splitstation in den Neubau und damit in die Fußboden-Heizkreise der dortigen Wohnungen geleitet, gibt die Wärme entsprechend ab und wird auf ca. 32 °C gekühlt zurückgeführt. Dieses somit kältere Rücklaufwasser kühlt das übrige ca. 55 °C heiße Rücklaufwasser des Altbaus final auf unter 50 °C ab. Mit dieser Temperatur wird es am Plattenwärmetauscher an die Stadtwerke zurückgegeben. Diese wiederum honorieren die Temperaturdifferenz von 5 Kelvin mit einem niedrigeren Jahresgrundpreis – der direkt an die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weitergegeben wird.

Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt flächenhaft (Fußbodenheizung) auf einem niedrigen Temperaturniveau (Vorlauf: 40 °C / Rücklauf: 32 °C). Über die raumlufttechnischen Anlagen im Gebäude wird eine Wärmerückgewinnung von 95% erreicht.

#### Gut eingebunden

Das Objekt liegt im Leipziger Stadtzentrum West. Das Gebäude sticht durch seine markante Bogenform und Farbigkeit hervor. Markant ist, dass sich das Wohn- und Geschäftshaus an einem städtebaulich exponierten Ort befindet. Es bildet den Abschluss der Westvorstadt und ist zugleich Wegmarke in den Leipziger Westen. „Die ehemalige Baulücke wurde wunderbar gestaltet. Hier hat die Stadt ein Stück Gesicht zurückbekommen“, findet z. B. Leipzigs Umweltbürgermeister Heiko Rosenthal. In der Fassadengliederung ist die Trennung zwischen den verschiedenen Nutzungseinheiten des Gebäudes mit der hier ebenfalls ansässigen Verwaltung der UNITAS

in der Sockelzone und den Wohnungen in den Obergeschossen gut sichtbar. Der Sockelbereich wurde farblich besonders ausgebildet.

Prägnant erscheinen die 2-geschossigen Fugen auf beiden Seiten des Gebäudes. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befindet sich der Verwaltungsbereich der UNITAS mit zentralem Eingang und einem großzügigen Foyer. Die Wohngeschosse sind über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und Laubengang erschlossen. In der obersten Ebene befinden sich drei Wohnungen mit großflächigen Terrassen. Rostbraune Lochbrüstungselemente harmonisieren mit der neuen Fassade der Friedrich-Ebert-Straße. Die organische Form des Gebäudes ermöglicht neuartige, zum Teil barrierefreie Grundrisse aus 2-Raum-, 3-Raum- und einer 4-Raum-Wohnung.

Für die UNITAS hat Apels Bogen gezeigt, dass die Leipziger einen Bedarf an Objekten wie diesem haben. Sie wird deshalb für die Mieter und Mitglieder weiter bauen. ■

#### UNITAS EG

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG wurde 1957 gegründet. Derzeit verfügt sie über ca. 6.000 Mitglieder und Wohnungsbestände in nahezu allen relevanten Leipziger Wohnlagen von Gohlis über die Südvorstadt bis nach Stötteritz.

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

# FREIHEIT...

... heißt für mich, meinen Tag mit aktuellsten Daten digital planen zu können.



Entdecken Sie die neue Freiheit der unabhängigen ERP-Verwaltungslösung FIO REAL ESTATE für die Immobilienwirtschaft:

- ✓ Integriertes Business Intelligence
- ✓ Mobiles Arbeiten
- ✓ Geprüfte Sicherheit nach IDW PS 880
- ✓ Freie Bankenwahl
- ✓ Intuitive Bedienung

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



✉ [info@fio.de](mailto:info@fio.de) | ☎ +49 (0)341 900430  
[www.fio.de](http://www.fio.de)



Die Systeme im Bestands- und im Neubau aufeinander abzustimmen, war eine Herausforderung

## Barrierereduzierte Musterwohnung Pfiffig und ästhetisch

„Die Menschen sollen sich vom Schaukelpferd bis zum Schaukelstuhl in unseren Wohnungen wohlfühlen können, und dafür müssen wir etwas tun!“ Das war – so Ernst Merkel, Vorstand der GAG Ludwigshafen – der Impuls für eine umfassende Strategie zum Umgang mit dem demografischen Wandel in seinem Unternehmen.



**Prof. Dr. Susanne Edinger**  
Stadtplanerin  
SRH Hochschule Heidelberg

Der vorhandene Wohnungsbestand der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau (GAG Ludwigshafen)

ist – wie in vielen anderen Unternehmen auch – zur Erstellungszeit zu großen Teilen so gebaut worden, dass er nach heutigen Gesichtspunkten Barrieren aufweist. Selbst wenn künftig alle Neubauten von vornherein barrierefrei konzipiert werden, können diese nur eine sinnvolle Ergänzung darstellen, mengenmäßig aber nicht den Bedarf in den kommenden Jahren decken. Für die ca. 13.000 Wohnungen des Unternehmens wurde daher in einem soeben veröffentlichten

Handbuch „Barrierereduzierung im Bestand“<sup>1</sup> formuliert, wie künftig bei anstehenden Renovierungen und Umbauten im Bestand sukzessive Barrieren abgebaut werden können. Alle Absichtserklärungen und schriftlichen Handlungsanweisungen sind jedoch besser nachvollziehbar, wenn sie in der Praxis getestet und ausprobiert werden können. Deshalb wurde außerdem eine Bestandswohnung als barriere-reduzierte Musterwohnung hergerichtet, in der



### Interview mit Ernst Merkel

## „Eine Checkliste als Arbeitsgrundlage“

Aufgrund des demografischen Wandels und des damit zusammenhängenden Anforderungsprofils an die eigene Wohnung setzte sich die GAG schon früh mit dem Thema Barrierefreiheit auseinander. Der Vorstand der GAG Ludwigshafen erklärt, wie die Bestände an den Wandel angepasst werden müssen und warum die GAG ein Handbuch erstellen ließ.

#### **Welche Strategie verfolgt die GAG Ludwigshafen hinsichtlich des demografischen Wandels?**

Die GAG Ludwigshafen unterscheidet hier zwischen zwei verschiedenen Fällen. Bei Neubauprojekten gilt für uns die DIN 18040-2 zur Barrierefreiheit als Orientierungshilfe – insbesondere was die barrierefreie Zugänglichkeit angeht. Bei unseren Bestandswohnungen lässt sich diese DIN-Norm allerdings nicht überall umsetzen. Hier

versuchen wir, bei jedem Modernisierungs- oder Umbauprojekt barriere-reduzierende Maßnahmen durchzuführen. Damit sich die Leute ein Bild von den Möglichkeiten beim Umbau von Bestandswohnungen machen können, haben wir hierzu außerdem eine spezielle Musterwohnung hergerichtet.

Die drei wichtigsten Aspekte sind dabei meistens Verbesserungen im Bad, ein barrierefreier oder möglichst barriere-reduzierter Hauszugang und

ein barrierefreier Zugang zum Balkon. Gerade bei älteren Bestandsgebäuden muss die Machbarkeit aber oft individuell geprüft werden. Dies war einer der Gründe, dieses Handbuch zu entwickeln.

#### **Wie kamen Sie auf die Idee, solch ein Handbuch zu erstellen?**

In einem ersten Schritt wurden unsere Mitarbeiter in dieser Richtung fachlich geschult. Aus den Inhalten dieser Schulungen erstellten wir zunächst

nun als Maximalvariante all das realisiert ist, was im Hinblick auf eine möglichst lebenslange und selbstständige Nutzung der eigenen vier Wände praktisch und nutzerfreundlich ist<sup>2</sup>. Barriere-reduziert bedeutet: Es werden im vorhandenen Bestand so viele Barrieren wie möglich abgebaut, ohne jedoch um jeden Preis vollständig die DIN 18040/2 „Barrierefreies Bauen“ zu erfüllen.

### Ausgangslage

Für diese Musterwohnung wurde ein Grundriss gewählt, der bei der GAG vielfach vorkommt: Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 89 m<sup>2</sup> Fläche in einem 11-geschossigen „Punkthaus“ aus den 1960er Jahren. Das Gebäude ist durch Aufzüge erschlossen, die Wege zum Gebäude wurden barrierefrei ausgebaut. Größe und Zuschnitt der Wohnung sind für unterschiedliche Bewohnerkonstellationen attraktiv, insbesondere für ältere Menschen:

- *Paar mit Gemeinschaftsschlafzimmer*; das zweite Zimmer kann als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder temporär für eine Betreuungsperson genutzt werden.
- *Paar mit getrennten Schlafzimmern*; im größeren Zimmer kann ein von allen Seiten zugängliches Pflegebett aufgestellt werden. Das zweite Zimmer dient als zweites Schlafzimmer. ▶



Der Grundriss zeigt, welche Veränderungen vorgenommen wurden (schwarz: Bestand; gelb: Abbruch; rot: neu)

eine Checkliste, die als Arbeitsgrundlage bei Umbaumaßnahmen dienen sollte.

Diese reine Checkliste wurde nach und nach durch immer mehr zusätzliche Informationen erweitert. Die Erkenntnis, wie hilfreich diese Unterlagen bei der praktischen Arbeit waren, führte letztendlich zu der Idee, alle gesammelten Informationen in einem Handbuch zusammenzufassen.

Wir sind also nicht von Anfang an mit der Zielsetzung angetreten, ein Handbuch zur Barriere-reduzierung zu erstellen. Es war vielmehr ein Prozess, bei dem sich in der täglichen praktischen Anwendung erwiesen hat, wie nützlich ein solches Werk ist (siehe S. 58 in dieser DW).

### Was ist für ein Wohnungsunternehmen von der Größe der GAG Ludwigshafen wichtig für die Zukunftssicherung?

Das Wichtigste für uns sind zufriedene Mieter, die gerne und langfristig bei der GAG wohnen. Um dies sicherzustellen, beobachten wir die Situation am Wohnungsmarkt genau und können so auf mögliche Veränderungen schnell reagieren. Wir müssen uns immer wieder fragen, entspricht unser Wohnungsangebot den Bedürfnissen und der

Nachfrage. Aus diesen Erkenntnissen entwickeln wir unsere Unternehmensstrategie und machen unsere Bestände durch zielgerichtete Modernisierungsmaßnahmen fit für die Zukunft. Dadurch erreichen wir eine Wertbeständigkeit für unsere Wohnungen und sichern ihre dauerhafte Vermietbarkeit.

### Was hat Sie bewegt, Ihr Unternehmen daraufhin auszurichten?

Die Prognosen zum demografischen Wandel unserer Gesellschaft haben sicherlich eine Rolle gespielt, weswegen wir uns bei der GAG Ludwigshafen schon früh mit dieser Thematik beschäftigt haben.

Ein anderer wichtiger Aspekt waren die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mieter. Aus den Rückmeldungen, die unsere Mitarbeiter in ihrer täglichen Arbeit bekommen, konnten wir erkennen, dass der Bedarf an solchen barriere-reduzierenden Maßnahmen stark angestiegen ist. Und dies trifft überraschenderweise nicht nur auf ältere Menschen oder Bewohnern mit Einschränkungen zu, sondern beispielsweise auch schon auf junge Familien.

### Wie sind Ihre Erfahrungen bisher?

Zum einen haben wir durch zahlreiche Informationsveranstaltungen in unserer Musterwohnung eine sehr positive Resonanz auf die dort vorgestellten Umbaumöglichkeiten erhalten. Diese sind zwar nicht überall umsetzbar, aber auch bei unseren Modernisierungsprojekten haben wir direkte Rückmeldungen von Mietern bekommen. Überall dort, wo wir Punkte aus dem Handbuch zur Barriere-reduzierung umgesetzt haben, werden diese gut angenommen und sorgen für eine hohe Mieterzufriedenheit.

### Welchen praktischen Tipp würden Sie anderen Unternehmen geben?

Unseres Erachtens ist es wichtig, dass man das Thema ernst nimmt und sich frühzeitig damit auseinandersetzt. Jedes Unternehmen sollte für sich ein Konzept entwickeln, das individuell auf die eigenen Bestände abgestimmt ist. Dabei kann auch unser Handbuch behilflich sein.

### Herr Merkel, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Prof. Dr. Susanne Edinger.

Nach Abbruch der Wand zur Küche sind attraktive, großzügige räumliche Übergänge entstanden (Blick von der Küche in den Wohn-/Essraum)



Quelle: Geis

Die Fenstergriffe sind verlängert und tiefer gesetzt; die Fenster selbst blieben erhalten



- *Einzelperson mit Betreuungsperson*, die in der gleichen Wohnung lebt und das zweite Zimmer als Schlafzimmer und privaten Rückzugsraum nutzt.

Die Wohnung selbst wies jedoch trotz eines vergleichsweise großzügigen Grundrisses zahlreiche Barrieren auf. Die Eingangstür war zu schmal. Die Breiten aller anderen Türen lagen an der Untergrenze. Der Flur war nicht natürlich belichtet. Es gab keinen separaten Abstellraum. Das Bad war zwar mit 7 m<sup>2</sup> recht groß, aber dunkel und nicht barrierefrei: Die Sanitärobjekte lagen so ungünstig, sodass die Bewegungsflächen nicht ausreichten. Außerdem gab es nur eine Badewanne. Die Küche war zu klein, die Bewegungsflächen erwiesen

sich als bei weitem nicht ausreichend. Der Weg von der Küche zum Esstisch war durch die Zwischenwand eng und umständlich. Die Loggia konnte nur durch eine sehr schmale Tür mit Schwelle erreicht werden, war also mit einem Rollstuhl oder einem Rollator nicht zugänglich.

#### Maßnahmen

Mit wenigen, aber geschickten Änderungen wurden wesentliche Barrieren abgebaut. Drei grundrissverändernde Maßnahmen waren besonders wichtig: Die Wand zwischen Küche und Essbereich wurde abgebrochen, damit dort die Bewegungsflächen ausreichen. Dadurch entstand im gesamten Wohn-Ess-Bereich eine großzügige

zusammenhängende Fläche mit attraktiven räumlichen Übergängen und großen Bewegungsflächen.

Ein wesentlicher Problempunkt war die viel zu schmale Tür zur verglasten Loggia. Durch vorhandene Brandschutzmanschetten liegt diese 8 cm höher als der Wohnraum. Der Grundriss erlaubte in diesem Eckbereich keine Verbreiterung der vorhandenen Öffnung. Daher wurde im Schlafzimmer das Fenster zur Tür umgebaut. Eine Rampe im Bereich der Wandstärke ermöglicht nun Zugang und Zufahrt zur Loggia, auch wenn die Neigung steiler ist als die DIN 18040/2 vorschreibt. Dies ist ein klassisches Beispiel für „barrierereduzierten Standard“: Nicht vollstän-

#### LITERATURTIPP

### Barrierereduzierung im Bestand



Das von der GAG Ludwigshafen herausgegebene Handbuch liefert praktische Vorschläge, wie im Rahmen von Renovierungen und Instandsetzungen Barrieren reduziert oder ganz abgebaut werden können. Gegliedert nach den Bereichen Grundstück, Haus und Wohnung werden Maßnahmen konkret mit Fotos und Bemaßungen vorgestellt. Für jede Maßnahme ist außerdem vermerkt, ob sie durch die KfW

gefördert werden kann. Mit einer zusätzlichen Checkliste kann überprüft werden, ob alle Möglichkeiten der Barrierereduzierung bedacht wurden.

**Barrierereduzierung im Bestand. Handbuch für Immobilienunternehmen.** Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger, Hrsg: GAG Ludwigshafen. Beuth Verlag GmbH, 120 Seiten, 68 €. ISBN 978-3-410-25111-8

#### LITERATURTIPP

### Broschüre „ICT-Lösungen“



Unter dem Titel „ICT-Lösungen für eine alternde Gesellschaft. Forschung, Tests und Erfahrungen“ hat die Joseph-Stiftung die Ergebnisse des Projekts I-stay@home in einer Broschüre zusammengefasst. Im Rahmen des Projekts wurde vier Jahre lang getestet, welche technischen Lösungen Menschen mit Einschränkungen helfen können, selbstbestimmt zu leben. Die Broschüre enthält die Grundlagenforschung zum Thema, die

Darstellung der Produkte, die mit der Zielgruppe getestet wurden, und die Auswertung.

**ICT-Lösungen für eine alternde Gesellschaft. Forschung, Tests und Erfahrungen.** Joseph-Stiftung Kirchliches Wohnungsunternehmen, [www.joseph-stiftung.de](http://www.joseph-stiftung.de)



Die senkrechte Haltestange hilft sowohl beim Aufstehen von der Toilette als auch beim Bücken zum Beladen der Waschmaschine



Die Rampe zur Loggia kann auch mit Rollator oder Rollstuhl überwunden werden

dig normgerecht, aber im gegebenen Kontext so praktisch wie möglich.

Das Bad wurde umorganisiert, mit einer bodengleichen Dusche und einem Oberlicht versehen und ist jetzt barrierefrei. Auch hier wird die wegen des erforderlichen Bodenaufbaus entstandene Höhendifferenz nahezu unmerklich durch eine Rampe aufgefangen.

Zusätzlich wurden zahlreiche praktische Details umgesetzt. Die Türen wurden auf 90 cm i.L. verbreitert und haben Oberlichter. Die Rollläden werden jetzt elektrisch angetrieben. Alle Lichtschalter sind auf eine Höhe von 85 cm tiefer gesetzt. Alle Steckdosen haben die bequeme Höhe von 30 cm. Kühlschrank, Backofen mit Mikrowel-

le und Spülmaschine befinden sich in bequemer Höhe. Spül- und Kochbereich sind unterfahrbar. Schubladen und Arbeitsplatten können zusätzlich darunter befestigt werden.

#### Assistenzsystem „Paul“

Die Wohnung ist außerdem mit einem Ambient-Assisted-Living-System (AAL, assistierende Umgebung) ausgestattet. Mit diesem AAL-System namens „Paul“ (Persönlicher Assistent für ein unabhängiges Leben)<sup>3</sup> lassen sich Türöffner, Lichtschalter und Rollläden steuern. Das System ermöglicht aber auch eine gesundheitliche Überwachung der Bewohner mit automatischer Notrufaktivierung.

#### Gäste und Besichtigungen willkommen

Die einzelnen Maßnahmen zur Barrierereduzierung können nun mit konkreten Kosten je nach Bedarf und Möglichkeiten auf andere Wohnungen übertragen werden. Vor allem aber lässt sich der Nutzwert testen - nicht nur für die GAG und ihre Mitarbeiter, sondern auch für interessierte Fachleute und Kunden. Die Musterwohnung der GAG Ludwigshafen dient derzeit als Gästewohnung und kann auf Anfrage besichtigt werden. ■

 Weitere Informationen:  
[www.gag-ludwigshafen.de](http://www.gag-ludwigshafen.de)



Notrufschalter an gut erreichbaren Stellen - mit dem Assistenzsystem „Paul“

<sup>1</sup> Edinger, Susanne: Barrierereduzierung im Bestand: Handbuch für Immobilienunternehmen. Hg: GAG Ludwigshafen. Berlin: Beuth, Juli 2015.

<sup>2</sup> Entwurf, Planung und Bauleitung: Prof. Dr.-Ing. Helmut Lerch, Freier Architekt BDA/DWB, Heidelberg; Beratung zur Barrierefreiheit: Prof. Dr.-Ing. Susanne Edinger

<sup>3</sup> Entwickelt von Fa. CIBEK in Zusammenarbeit mit der TU Kaiserslautern: <http://www.meinpaul.de>

## Energieversorgung

### Speichersysteme bei eingeschränktem Platzangebot

Seit Juli 2015 liefert der Solarthermie- und Speicherhersteller Citrinsolar maßgefertigte Speicher für Kälte- oder Wärmeanwendungen auf jede Baustelle in Deutschland oder Österreich. Dank der Maßanfertigungen lassen sich auch bei eingeschränktem Platzangebot größere Speichersysteme realisieren - in Bestandsgebäuden häufig die einzige Möglichkeit, regenerative Heizsysteme zu realisieren.

Aber nicht nur das begrenzte Platzangebot am Aufstellungsort bereitet Probleme. Oft ist auch der Transport größerer Speicher eine Herausforderung. Enge Treppenhäuser oder schmale Türen machen es manchmal unmöglich, einen ausreichend dimensionierten Speicher in den Heizungsraum zu transportieren. Daher bietet der Hersteller an, den Speicher in Teilen anliefern und vor Ort zusammenschweißen und dämmen zu lassen.



Quelle: Citrinsolar

Bei kleinen, schmalen Türen bietet es sich an, den Speicher in Teilen liefern zu lassen

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

## Dach Ziegel mit Windsogsicherung

Mithilfe eines sog. Dachsticks sorgt der Hersteller Nelskamp bei seinen Dachziegeln für eine Sicherung gegen Windsog. Der vormontierte Dachstick soll einfacher zu handhaben sein als die häufig verwendeten Sturmklammern. Anstatt mit Werkzeug und einem Päckchen Sturmklammern zu hantieren, muss der Handwerker lediglich den Dachstick aufklappen, den Ziegel wie gewohnt verlegen und anschließend den Stick auf die Lattung schieben. Auch spätere Korrekturen oder der Austausch einzelner Ziegel sind möglich, denn mit dem sog. Dachstick-Revi kann der Verarbeiter den Stick jederzeit von außen lösen und erneut befestigen. Der Stick besteht aus faserverstärktem, teilkristallinem Thermokunststoff und ist für Lasten von mehr als 80 kg zugelassen.



Quelle: Nelskamp

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

## Paketkastenanlagen Entlastung für Mieter



Quelle: Renz

Die Erwin Renz Metallwarenfabrik bietet maßgefertigte Paketkastenanlagen, mit denen die Zustellung und Rücksendung von Paketen möglich ist. Nach Herstellerangaben handelt es sich um die einzige vom Paketdienstleister unabhängige Paketkastenlösung, die bereits in der Praxis umgesetzt wurde. Paketdienstleister und Empfänger können dank eines individuellen elektronischen Schlüssels identifiziert werden. Als Pilotprojekt wurde im Oktober 2015 im Scharnhäuser Park bei Stuttgart eine Paketkastenanlage für 93 Wohneinheiten eingeweiht. Es entstand in Zusammenarbeit mit der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG, der GWF Wohnungsgenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Friedenau der Straßenbahner e.G.

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

Ganz neu.  
Ganz Siedle.



71 Euro\*

## Siedle Basic

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

## Mobilnutzung

# Mieterbindung durch mobile Website

Laut ARD-ZDF-Onlinestudie sind knapp 80% der Deutschen online. Rund die Hälfte der Nutzer greift inzwischen auch über mobile Endgeräte wie Smartphones oder Tablet-PCs aufs Internet zu. Viele Unternehmen haben sich bereits mit entsprechenden Angeboten auf ihre Kunden eingestellt. Die HOWOGE hat nicht nur eine mobile Website, sondern diese mittlerweile einem Relaunch unterzogen.

Bereits im Frühjahr 2014 hatte das kommunale Wohnungsunternehmen seine Website relaunched. Allerdings wurde dabei keine eigene App und auch keine Version im heute weit verbreiteten responsive Design - in dem alle Inhalte der Desktop-Version auf jedes mobile Endgerät optimiert wiedergegeben werden - gewählt, sondern eine optimierte mobile Website. „Wir haben uns ganz bewusst für eine mobile Website entschieden. Denn wir möchten den Nutzern die Inhalte stark optimiert anbieten, damit sie schnell und zielgerichtet Informationen bekommen, ohne dafür aber eine App downloaden oder upgraden zu müssen“, sagte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. Auf der mobilen Website werden nur für den mobilen Nutzer relevante Inhalte abgebildet. Der Informationsbedarf unterwegs weiche von der Desktop-Nutzung ab.

Nach Angaben des Unternehmens stieg der Anteil der Mobilzugriffe auf die Internetseite in den ersten Monaten nach dem Relaunch stark an. So

nutzten im zweiten Quartal 2014 rund 30% der Besucher die Website mithilfe mobiler Endgeräte. Im ersten Quartal 2015 betrug der Anteil der Mobilnutzer knapp 60%.

Die Auswertung der Besucherzahlen zeigte auch, dass sich die Relevanz verschiedener Inhalte gewandelt hat. Aus diesem Grund hat die HOWOGE ihre mobile Website kürzlich erneut überarbeitet, um die Geschwindigkeit zu optimieren sowie die Navigation weiter zu vereinfachen. Darüber hinaus sollte die Attraktivität durch weitere Zusatzangebote erhöht werden.

So wurde beispielsweise gleich auf der Startseite ein Button für Kontakt & Hilfe eingerichtet. Außerdem können Mobilnutzer auf einen Veranstaltungskalender zugreifen. Zudem gibt es einen „Kiezmelder“ auf der Startseite, der Mietern Informationen zu ihrem direkten Wohnumfeld anbietet.



Ansicht der mobilen Website auf dem Smartphone

Quelle: HOWOGE

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

## Umstrukturierung

# Veränderungen bei meravis



Quelle: meravis

Die meravis Wohnungsbau- und Immobiliengesellschaft mit Sitz in Hannover und Hamburg hat ihre konzerninterne Neuausrichtung mit einem Wechsel der Rechtsform abgeschlossen und agiert künftig als

Holding. Unter dem Dach des Konzerns, der von der ehemaligen Reichsbund Wohnungsbaugesellschaft, heute meravis, als Muttergesellschaft geführt wird, firmieren zukünftig fünf Tochtergesellschaften: eine für die Verwaltung der Hamburger Wohnungsbestände und vier für das standortübergreifende Bauträger- und Bauservicegeschäft sowie die Verwaltung von Fremd- und Gewerbeimmobilien.

Hintergrund der strategischen Unternehmensausrichtung ist die seit 2009 angestrebte Entwicklung von einem klassischen Wohnungsunternehmen hin zu einer dienstleistungsorientierten Wohnungs- und Immobiliengesellschaft.

Im August 2015 hat das Unternehmen zudem seinen Bestand um eine vollvermietete Wohnanlage mit acht Mehrfamilienhäusern im Niedrigenergiehaus-Standard in Hannover-Bemerode erweitert. Verkäufer der 106 Wohneinheiten und 80 Pkw-Stellplätze war ein dänischer Investor. Die Kaufsumme lag im zweistelligen Millionenbereich. Die aus dem Jahr 1999/2000 stammende Wohnanlage ist Teil eines im Rahmen der Weltausstellung EXPO 2000 erschlossenen Siedlungsgebietes auf dem Kronsberg am südöstlichen Stadtrand Hannovers. Der Wohnungsbestand war offizielles Exponat der Weltausstellung und wurde öffentlich gefördert.

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

## Ettlinger Schlosstagung

# Spende und Auszeichnung durch Siedlungswerk Baden

Auf der Ettlinger Schlosstagung, die alle zwei Jahre vom Siedlungswerk Baden e. V. ausgerichtet wird, wurde im Oktober 2015 ein Spendenscheck über 50.400 € für ein Projekt der DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. übergeben.

Die Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerk Baden unterstützen seit mehreren Jahren die Arbeit der DESWOS mit Spendenaktionen für ausgesuchte Selbsthilfeprojekte. Dieses Jahr wird das Spendengeld für den Bau von 45 einfachen Häusern für Kleinbauern in der Provinz Punjab in Pakistan aufgewendet.

Auf der Ettlinger Schlosstagung verlieh das Siedlungswerk Baden außerdem zum siebten Mal den Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz. Gordian Roll, Student des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen (HfWU), wurde für sein besonderes soziales Engagement zugunsten seiner Mitstudenten ausgezeichnet und erhält neben Urkunde und Award ein Preisgeld in Höhe von 500 €. Die Laudatio hielt Siedlungswerk-Vorstand Dr. Klaus-Dieter Roos. Der Preis zielt nicht auf akademische Leistungen von Studenten ab, sondern soll herausragendes Engagement für die studentische Gemeinschaft und studentische Belange belohnen. Der Name

des Preises geht zurück auf Prälat Dr. Thomas Aschenbrenner, der auf dem Deutschen Katholikentag 1929 in Freiburg das Ziel formulierte, einer möglichst großen Zahl von Familien die Chance zum Erwerb familiengerechter Eigenheime zu geben.



Quelle: Siedlungswerk Baden

Weitere Informationen:  
[www.siedlungswerk-baden-ev.de](http://www.siedlungswerk-baden-ev.de)

## CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

# Projekt für klimaneutrale Haushalte



Quelle: Gundlach

Als erstes hannoversches Wohnungsunternehmen bietet die Gundlach GmbH & Co. KG ihren Mietern die Möglichkeit, mit einem kleinen monatlichen Beitrag den CO<sub>2</sub>-Ausstoß ihrer Wohnung auszugleichen. Ein Jahr lang wird das Unternehmen zudem weitere 50% zum Beitrag jedes Mieters beisteuern. Eine durchschnittliche Bestandswohnung des Unternehmens ist 66,5 m<sup>2</sup> groß und verursacht durch das Heizen jährlich einen Ausstoß von 26,9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Dieser CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann durch einen monatlichen Beitrag von 2,39 € kompensiert werden.

Das Geld fließt in das Projekt „Öfen für Leben“ von Myclimate am Kakamega-Regenwald, Kenias letztem ursprünglichen Wald. Das Kooperationsprojekt hilft bei der Vermeidung von klimaschädlichem CO<sub>2</sub>-Ausstoß und soll außerdem zur Erhaltung des Regenwalds, zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur gesundheitlichen Prävention beitragen. Energieeffiziente sog. Upesi-Öfen werden vor Ort aus Lehm hergestellt. Nach der Lehmgewinnung werden die Böden mit einheimischen Baumarten bepflanzt. Die in Handarbeit hergestellten Öfen werden von eigens hierfür ausgebildeten Handwerkern in den Haushalten installiert. Im Vergleich zu traditionellen Feuerstellen spart der Ofen bis zu 50% Feuerholz und schont so den Regenwald. Durch die bessere Verbrennung entsteht außerdem weniger Ruß, was sich positiv auf die Gesundheit der kochenden Frauen und ihrer Kinder auswirken soll.

Inzwischen beteiligen sich über 100 Mieterhaushalte mit einer monatlichen Zahlung. „Das auf Dauer angelegte Projekt passt gut in unser Gesamtkonzept zur Nachhaltigkeit. Wir haben bewusst ein Projekt ausgewählt, welches nicht nur zum Klimaschutz beiträgt, sondern auf vielfältige Art vor Ort zur Verbesserung der Lebensbedingungen beiträgt“, sagte Franz-Josef Gerbens, Ökologiebeauftragter bei Gundlach.

Weitere Informationen:  
[www.gundlach-bau.de/web/klimainitiative.html](http://www.gundlach-bau.de/web/klimainitiative.html)



Die Gewinner der German Awards for Excellence 2015: Erik Berger (r.), Revisor der GESOBAU AG, nahm den Preis in Empfang

Quelle: GESOBAU

## Compliance Management GESOBAU erhält Award

Im Rahmen der DQS Nachhaltigkeitskonferenz wurde die GESOBAU AG im September 2015 mit dem German Award for Excellence in der Kategorie Compliance prämiert. Der Award wird von der Zertifizierungsgesellschaft DQS (Deutsche Gesellschaft zur Zertifizierung von Managementsystemen) in dreizehn verschiedenen Kategorien verliehen. Insgesamt hatten sich 128 Unternehmen aus Deutschland für den Award beworben, der in diesem Jahr erstmalig verliehen wurde.

Als kommunales Unternehmen fühle sich die GESOBAU in besonderem Maße zur Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien verpflichtet, teilte das Unternehmen mit. Zudem strebt es einen korrekten und verantwortungsbewussten Umgang mit bestimmten Werten an. Um für diese Themen

stärker zu sensibilisieren, baute das Unternehmen ein umfassendes Compliance Management auf und entschied sich für die Durchführung des Zertifizierungsverfahrens zum „Compliance Management in der Immobilienwirtschaft“ der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. Dieses Zertifizierungsverfahren erstreckt sich über fünf Jahre und drei Stufen hinweg. 2013 und 2015 wurden die erste und zweite Stufe erfolgreich absolviert.

„Die Auszeichnung mit dem German Award for Excellence bestätigt uns, unser Compliance Management stetig weiterzuentwickeln“, sagte Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen. Wertekonformes und regelgerechtes Handeln im Arbeitsalltag sei bei der GESOBAU eine Selbstverständlichkeit.



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

## KOOPERATION

### Strategische Partnerschaft vereinbart

Die Wohnbau GmbH Göppingen (WGG) und die FLÜWO Bauen Wohnen eG (FLÜWO) haben eine strategische Partnerschaft vereinbart. Zudem hat die FLÜWO zum Juli 2015 137 Mietwohnungen in Göppingen aus dem Bestand der WGG übernommen.

Zukünftig wollen die beiden Wohnungsunternehmen sich den Herausforderungen der sozial orientierten Wohnraumversorgung sowie der Quartiers- und Stadtentwicklung gemeinsam stellen. Geplant sind u. a. ein fachlicher Austausch sowie die Entwicklung gemeinsamer Projekte und Fortbildungsmaßnahmen. Außerdem sollen gemeinsame Schulungen und Qualifizierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bestimmte Dienstleistungen sollen wechselseitig zu Selbstkosten übernommen werden. Zudem ist vorgesehen, gemeinsame Anforderungsprofile für die Bereiche Software und Digitalisierung zu entwickeln, um entsprechende Investitionsentscheidungen gemeinsam treffen zu können. Auch die Weiterentwicklung technischer Anlagen wollen die

Kooperationspartner zusammen in Angriff nehmen. Dabei sollen u. a. gemeinsame Energieversorgungskonzepte entstehen. Das kommunale Wohnungsunternehmen und die Genossenschaft hatten bei der Planung von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Wohngebiet Bodenfeld in Göppingen Kontakt aufgenommen. Dabei zeichnete sich ab, dass die FLÜWO dort eine Ausweitung ihres Bestands anstrebte. Von der Überlassung von 137 Wohnungen verspricht sich die WGG Entlastung und will finanzielle Überforderungen für die Zukunft vermeiden. Mit dem Erwerb erweitert die FLÜWO ihren Bestand in Göppingen auf rund 500 Wohnungen. Die erworbenen Gebäude sind an mehreren Standorten gestreut, sodass künftig beide Unternehmen in verschiedenen Quartieren vertreten sein werden.



Weitere Informationen:  
[www.fluewo.de](http://www.fluewo.de) und [www.wgg.de](http://www.wgg.de)

## Bewerbungsqualität nimmt ab

Anlässlich des Tags des Handwerks im September 2015 wies die Lipsia Bau und Sanierung GmbH, eine 100%ige Tochter der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, darauf hin, dass sie eine Verschlechterung der Azubi-Qualifikation beobachtet. „Die Qualität der Bewerbungen um einen Ausbildungsplatz nimmt rapide ab“, sagte Nelly Keding, Betriebsleiterin im Bereich Personal. Und selbst wenn sich das Unternehmen dennoch für eine Einstellung entscheidet, gebe es immer mehr Probleme mit den neuen Beschäftigten bis hin zur Kündigung, so Keding. Das Unternehmen suche vergeblich nach handwerklich begabten, zuverlässigen Auszubildenden. Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter sei relativ hoch. „Daher müssen wir in den nächsten Jahren vermehrt einstellen“, sagte sie und appellierte an die Ausbildungseinrichtungen, mehr Wert auf Tugenden wie Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit zu legen und Praktika im Handwerk zu fördern.



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

## Deutscher Nachhaltigkeitskodex Neue Entsprechenserklärungen

Die Darmstädter Bauverein AG hat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unterzeichnet. Der DNK wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung aufgesetzt und soll dazu beitragen, den Beitrag eines Unternehmens zur Nachhaltigkeit nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Bauverein AG hatte bereits 2008 als erstes deutsches Wohnungsunternehmen einen auf internationalen Standards basierenden Bericht zur Corporate Social Responsibility (CSR) vorgelegt. Die jährlichen Berichte dokumentieren das Engagement des Unternehmens in den Bereichen „Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit“, „Umweltschutz“, „Förderung langfristiger ökonomischer Nachhaltigkeit“, „Verantwortungsvolle Unternehmensführung“ und „Verantwortungsbewusste Personalführung“.

Auch die Deutsche Wohnen AG hat ihre erste Entsprechenserklärung zum DNK veröffentlicht. Neben dem Nachhaltigkeitsbericht, den die Deutsche Wohnen seit 2012 erstellt, soll die Entsprechenserklärung ein weiterer Beleg für das Engagement des Wohnungsunternehmens für Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistung sein. 2013 unterzeichneten der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) die Entsprechenserklärung zum DNK. Damit war die Wohnungswirtschaft die erste Branche in Deutschland, die sich zum Nachhaltigkeitskodex bekannte und ihn branchenspezifisch weiterentwickelte (siehe DW 12/2014, S. 65-67).



Weitere Informationen:  
[www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de), [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) und  
[datenbank.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://datenbank.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de)

13.–16. Januar 2016  
Kompetenzzentrum  
Wohnungswirtschaft

Fachmesse für Architektur,  
Wohnungswirtschaft  
und Industriebau

DEUBAU  
KOM



Willkommen auf der größten Baufachmesse in Westdeutschland und Benelux. Die DEUBAUKOM ist Ihre exzellente Plattform zum direkten fachlichen Austausch mit dem Baunetzwerk NRW. Informieren Sie sich über die wichtigsten Trends und nutzen Sie die Möglichkeit, mit Dienstleistern über Lösungsansätze für individuelle Bauanforderungen zu diskutieren.  
[www.deubaukom.de](http://www.deubaukom.de)

MESSE  
ESSEN

## Qualitätssiegel verliehen Familienfreundliche Unternehmen



Familienfreundliche Personalpolitik ist für Wohnungsunternehmen ein wichtiges Thema. Im Juli 2015 wurde erneut das Qualitätssiegel

„auditberufundfamilie“ verliehen. Das Siegel wird auf Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung an Unternehmen, Institutionen und Hochschulen verliehen, die besonders familienbewusst agieren. In diesem Jahr wurden u. a. die *degewo AG* und die *wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen* ausgezeichnet. Für beide Unternehmen ist es das dritte Mal, dass sie das Qualitätssiegel erhalten. Um zertifiziert zu werden, mussten sie ein dreimonatiges Evaluationsverfahren durchlaufen.

„Es gehört zu unserem Selbstverständnis als modernes Unternehmen, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie mitzudenken und zu ermöglichen“, sagte *degewo*-Vorstand Kristina Jahn. Die Mitarbeiter des kommunalen Unternehmens haben die Möglichkeit zur familienbedingten Teilzeitarbeit und können ein Eltern-Kind-Büro und vielfältige Beratungsangebote nutzen. Auch die Bedürfnisse von Mitarbeitern mit pflegebedürftigen Angehörigen werden berücksichtigt. Bereits seit 2013 wendet das Unternehmen das Familienpflegezeitgesetz an, das flexible Arbeitszeitmodelle ermöglicht. Die Ziele für die nächsten drei Jahre wurden in einer Zielvereinbarung festgehalten und werden sukzessive umgesetzt, z. B. möchte sich *degewo* ergebnisoffen mit einer weiteren Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort befassen.

Die *wbg Nürnberg* sieht das dreimonatige Evaluationsverfahren in erster Linie als ein strategisches Managementinstrument zur nachhaltigen Verbesserung einer familienbewussten Personalpolitik. „Wir freuen uns, dass wir erneut zertifiziert wurden. Dies ist eine Anerkennung für unsere familien- und mitarbeiterfreundliche Personalpolitik, die uns auch in Zukunft als attraktiver Arbeitgeber am Arbeitsmarkt erfolgreich teilnehmen lässt“, sagte *wbg*-Geschäftsführer Frank Thyroff.

Weitere Informationen:  
[www.degewo.de](http://www.degewo.de), [www.wbg.nuernberg.de](http://www.wbg.nuernberg.de) und  
[www.berufundfamilie.de](http://www.berufundfamilie.de)

## VNW Landesverband Hamburg Geschäftsführerwechsel

**Michael Pistorius**, VNW-Referent Wohnungswirtschaft und Geschäftsführer des VNW Landesverbands Hamburg e. V., wurde am 19. November 2015 im Rahmen der Mitgliederversammlung des VNW Landesverband Hamburg e. V. feierlich in den Ruhestand verabschiedet. Seine Nachfolge tritt Steffi Ritter an (siehe auch S. 50 in dieser DW).

Für seine Verdienste um die Hamburger Wohnungswirtschaft verlieh Verbandsdirektor Andreas Breitner Michael Pistorius die goldene VNW-Ehrendadel. Redner aus der Hamburger Politik und Wohnungswirtschaft würdigten seine Person und sein Wirken. Sein großes Engagement für das Betriebskostenbenchmarking, das maßgeblich zum Erfolg der Geslinger Konvention beigetragen habe, zeichnete Prof. Hansjörg Bach aus.

Am 1. September 1974 begann Michael Pistorius mit seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann seine Karriere beim VNW. Nach verschiedenen Assistenzstellen wurde er am 1. Juli 1983 zum Referenten berufen. Zudem führte er seit rund 30 Jahren die Geschäfte der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e. V., aus der der VNW Landesverband Hamburg hervorging. 2005 war Michael Pistorius für einige Monate

interimsweise Geschäftsführer des Hammonia-Verlags, der 2010 von Haufe übernommen wurde.

Seit zwölf Jahren verantwortete er den von ihm ins Leben gerufenen Informationsdienst „Betriebskosten aktuell“ in der DW. Die DW-Redaktion und die Mitarbeiter des ehemaligen Hammonia-Verlags bedanken sich bei Michael Pistorius herzlich für die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen ihm alles Gute für die Zukunft.



Quelle: Hansjörg Bach

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

## 2. HOWOGE-BULWIENGESA-NEUBAUREPORT

### Unterschiedliche Entwicklung in Berliner Bezirken

Seniorenrechtliche Neubauten entstehen in Berlin hauptsächlich in den Bezirken außerhalb des S-Bahn-Rings, vor allem im Osten Berlins in den Bezirken Treptow-Köpenick und Lichtenberg – so lautet ein Ergebnis aus dem 2. HOWOGE-Bulwiengesa-Neubaureport, den das kommunale Wohnungsunternehmen und der Beratungs- und Analysedienstleister veröffentlicht haben. Dieses Ergebnis ist vor allem vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken relevant: Treptow-Köpenick wird laut aktueller Bevölkerungsprognose von allen Berliner Bezirken mit 15,1% den geringsten Zuwachs in der Altersgruppe über 65 Jahren zu verzeichnen haben. Der höchste Zuwachs an älteren Bewohnern wird mit 76,8% in Marzahn-Hellersdorf

erwartet. Andere Ergebnisse des Neubaureports waren, dass Projekte der kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen rund 20% der Neubauvorhaben im Bereich des seniorenrechtlichen Bauens ausmachen; Wohnungsgenossenschaften und Baugruppen spielen laut der Analyse derzeit nur eine sehr geringe Rolle. Unter den untersuchten seniorenrechtlichen Neubauvorhaben bis zum Jahr 2019 ist der Anteil der Pflegeeinrichtungen am höchsten, gefolgt von Seniorenresidenzen und altersgerechten Wohnungen.

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

## Fusion im Ennepe-Ruhr-Kreis Wohnungsgenossenschaften verschmolzen

Im August 2015 wurde die Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Herbede e.G. (als übertragende Genossenschaft) und der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG (als übernehmende Genossenschaft) in das Genossenschaftsregister eingetragen. Bereits seit Januar 2012 bestand eine Kooperation zwischen den beiden Genossenschaften. Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte, war seit Mai 2012 auch nebenamtliches Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Herbede. Da während der Kooperation beide Genossenschaften und deren Mitglieder von den Synergieeffekten dieser Zusammenarbeit profitierten, z. B. durch das erweiterte Wohnungsangebot, eine bessere Verhandlungsposition gegenüber Geschäftspartnern oder eine bessere Vertretung gegenüber öffentlichen Institutionen, erschien ein Zusammenschluss sinnvoll.

Die Genossenschaften bringen hohe Eigenkapitalausstattungen sowie einen gepflegten Wohnungsbestand ein. In den letzten drei Jahren investierten beide zusammen rund 15 Mio. € in die energetische Sanierung ihrer Bestände, in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Gestaltung von Außenanlagen. Die Investitionen sollen in den nächsten Jahren in ähnlicher Höhe fortgeführt werden. Mit einem Bestand von rund 1.800 Wohnungen in 290 Gebäuden ist die verschmolzene Genossenschaft nun das drittgrößte Wohnungsunternehmen im Ennepe-Ruhr-Kreis.

 Weitere Informationen:  
[www.witten-mitte.de](http://www.witten-mitte.de)



Quelle: Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Ein 2014 fertiggestellter Neubau der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte: Acht öffentlich geförderte Wohnungen und ein Ladenlokal im Erdgeschoss

Auch nach der Verschmelzung wird Evelin Fischer - bisher Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Herbede e. G. - Ansprechpartnerin für die Mitglieder der übertragenden Genossenschaft bleiben und sich als Handlungsbevollmächtigte um deren Belange kümmern.

## Corporate Social Responsibility Ehrenamtliches Engagement

Auf Anregung der Vereinigten Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) und der VLW-Gebäudeservice GmbH haben 45 Mitarbeiter der Unternehmen am diesjährigen Sozialen Tag die Paul-Robeson-Schule in Leipzig-Wahren mit ihrer Arbeitsleistung unterstützt. In ihrer Freizeit strichen die Mitarbeiter die Klassenräume und jäteten Unkraut im Hof. Es handelt sich bereits um den dritten Sozialen Tag, an dem sich Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft und ihres Tochterunternehmens ehrenamtlich engagieren.

VLW-Vorstand Michaela Kostov erklärte, warum die Genossenschaft ihre Mitglieder ermutigt, in ihrer Freizeit am Sozialen Tag teilzunehmen: „Als Genossenschaft wollen wir über Quartiersentwicklung und Ehrenamt nicht nur reden, sondern auch selbst mit anpacken. Am Ende des Tages schauen wir zufrieden auf das gemeinsam Erreichte.“ Prof. Thomas Fabian, Leipzigs Bürgermeister für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule, begrüßte es, dass die VLW ihre Mitarbeiter regelmäßig auf den Sozialen Tag anspricht: „Ohne bürgerschaftliches Engagement könnten viele Ideen in der Stadtgesellschaft nicht umgesetzt werden.“

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

### KOOPERATION

## Neuer Partner für Studiengang

Die BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin, und die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) bieten seit 2004 gemeinsam den Masterstudiengang „Business Administration in Real Estate Management (MBA)“ an. Seit Ende Juli 2015 unterstützt die ZHAW School of Management and Law aus dem schweizerischen Winterthur den Studiengang als weiterer Kooperationspartner.

Der Studiengang soll auf praxisbezogene Weise betriebswirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse, kommunikative und soziale Fähigkeiten sowie Managementkompetenzen vermitteln und somit zur Ausbildung künftiger Führungskräfte beitragen.

Das Studium ist berufsbegleitend konzipiert, wobei sich Präsenzphasen mit Zeiten des eigenständigen Lernens abwechseln. Durch die neue Kooperation kann der Studiengang auch am Standort der ZHAW in Winterthur absolviert werden.

 Weitere Informationen:  
[www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)



Ein gemeinsames Aufbruchsignal im September 2014. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt formulierte aber nicht nur ein Unternehmensleitbild, sondern führte eine umfassende Bestandsaufnahme durch und entwickelte ein spezielles nachhaltiges Managementsystem

## Unternehmensleitbild - verantwortungsbewusst und nachhaltig Wertekodex mitten aus dem Unternehmen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt lebt den Spagat zwischen sozialer Verantwortung und betriebswirtschaftlichen Zielen. In einem aufwendigen Prozess hat sie mit allen Mitarbeitern ein Leitbild erarbeitet, das die Grundlage für die Unternehmens- und Geschäftsfeldstrategien der nächsten fünf Jahre und somit für die Zukunft des Konzerns bildet.



**Dr. Thomas Hain**  
Leitender Geschäftsführer  
Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte/  
Wohnstadt  
Frankfurt/Main

Das Leitbild einer Organisation vereint strategische Ziele mit deren Selbstverständnis und Grundprinzipien. Gerade für Wohnungsgesellschaften mit ihrer Position mitten in der Gesellschaft ist

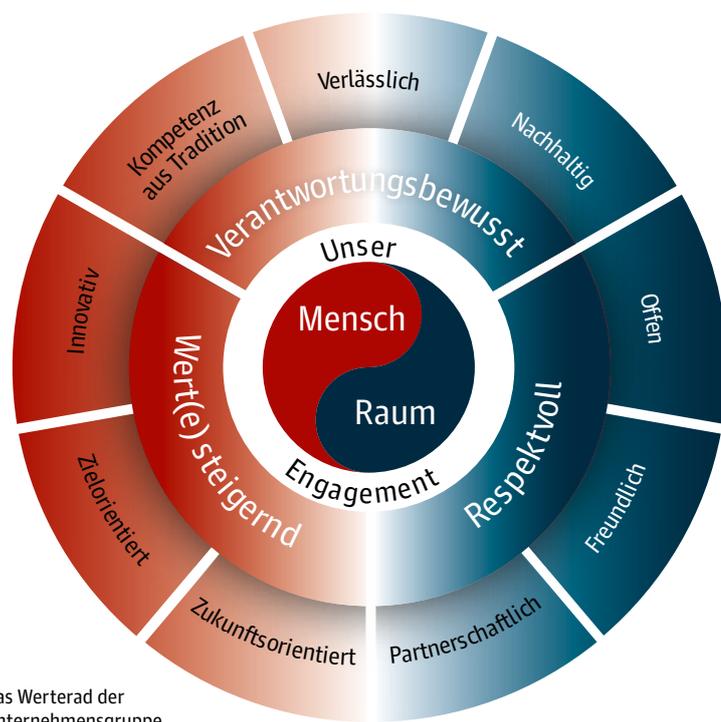
die Definition eines solchen Ideals unerlässlich. Denn: Sie bewegen sich in einem konstanten Spannungsfeld zwischen betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten und der Verantwortung für Mieter und Umwelt.

„Die Geschäftsgrundlage der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt ist ein Vertrag mit ihren Gesellschaftern - auch mit uns als Land. In diesem ist der Unternehmensgruppe als ein wesentliches Ziel die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der

Bevölkerung vorgegeben“, betonte jüngst die Aufsichtsratsvorsitzende und hessische Umweltministerin Priska Hinz. Der soziale Auftrag sei daher für die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt noch vorherrschender als für andere Anbieter in der Branche. Neben der Funktion als klassischer Wohnungsversorger und -anbieter kommen im Falle der Unternehmensgruppe durch deren Tochterunternehmen noch weitere Bereiche hinzu, die das Lebensumfeld von Menschen entscheidend mitbestimmen: Sozialmanagement,



Quelle: Nohreimst



Das Werterad der Unternehmensgruppe

Quartiersentwicklung, Dorferneuerung, Stadt- und Regionalentwicklung.

In dieser von vielen Einflüssen geprägten Situation bietet ein Leitbild Mitarbeitern und Führungskräften genau den Orientierungsrahmen, auf dessen Grundlage Entscheidungen getroffen werden können. Auch der zwischenmenschliche Umgang im Unternehmen wie auch gegenüber Kunden und Geschäftspartnern ist darin verankert. Fest steht: Ein Unternehmensleitbild kann nur funktionieren, wenn es nicht von oben verordnet wird, sondern aus der Mitte der Belegschaft erwächst. Die Unternehmensgruppe hat daher ganz bewusst nicht auf blumige, auf Phrasen reduzierte Werbebotschaften, sondern auf authentische Aussagen gesetzt.

**Repräsentatives Projektteam aus allen Abteilungen**

Deshalb wurde der Prozess der Entwicklung eines Leitbildes auf eine möglichst breite Basis gestellt: 32 Mitarbeiter aus den unterschiedlichsten Ressorts bildeten ein Kernteam. Sie waren aufgrund verschiedener Kriterien ausgewählt worden: Alter, Geschlecht, Herkunft, Ethnie, Ressort und Aufgabenbereich. Der einhellige Wunsch aller Beteiligten: Es sollte eine Gruppe sein, die die gesamte operative Bandbreite des Unternehmens reflektiert. Unterstützt von Prof. Dr. Jörg Erpenbach von der Business and Information Technology School

(BiTS) aus Iserlohn formulierten sie in Workshops Vision, Mission und Werte des Hauses als Wegweiser für die Zukunft.

Den wichtigsten Grundsatz fand die Projektgruppe schnell: Städte sollen lebenswerte Orte werden! Dazu zählt primär, bezahlbare Wohnkonzepte zu entwickeln, die sich den speziellen Bedürfnissen der Mieter anpassen – auch im Hinblick auf den demografischen Wandel. Die Mitarbeiter erarbeiteten auch eine gemeinsame Vision für die Umwelt: Klimawandel und energetische Stadtsanierung sollen in den Quartieren vorangetrieben, auf Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub>-Einsparung prinzipiell geachtet werden.

Doch nicht immer war es einfach, bei der Formulierung der Leitlinien die richtigen Worte zu finden: „Die Tücke lag manchmal im Detail“, erinnert sich die technische Mitarbeiterin Maja Göbel. „Dabei war die Diskussion immer lockerfreundlich und auf Augenhöhe.“ Kollege Daniel Rath ergänzt: „Das viele Erörtern und Definieren hat großen Spaß gemacht und die grauen Zellen gefordert. Ich sehe die Unternehmensgruppe seitdem immer mehr zusammenwachsen.“ „Wir haben ein gutes Ergebnis erreicht, auf dem wir künftig aufbauen können, um zum Beispiel unsere Marketingstrategie gezielt weiterzuentwickeln“, so der Leiter der Unternehmenskommunikation Jens Duffner. Trotz der Bandbreite an Teilnehmern

und der facettenreichen Meinungen einigten sich alle auf ein gemeinsames Leitbild, in dessen Mittelpunkt die Beziehung von Mensch und Raum steht – genau passend zu den Aufgabenfeldern des Konzerns. Die drei übergeordneten Leitbegriffe „wert(e)steigernd“, „verantwortungsbewusst“ und „respektvoll“ wurden durch weitere Werte komplettiert – darunter: „partnerschaftlich“, „offen“, „nachhaltig“, „verlässlich“ oder „innovativ“.

**Unternehmensziele konkret umsetzen**

Unkonventionell wurde das neue Leitbild allen Mitarbeitern präsentiert: In Sketchen, Performances und Dialogen brachten Schauspieler des Hamburger Scharlatan-Theaters beim Mitarbeitertag im September 2014 unternehmenstypische Situationen auf die Bühne. Dieser außergewöhnliche Zugang sollte deutlich machen, dass die gemeinsam erarbeiteten Leitlinien und Werte nicht abstrakt, sondern ganz konkret auf das tägliche Handeln und den Arbeitsalltag bezogen sind. Die Unternehmensleitung machte es in einem nachfolgenden Workshop allen gleich vor: Die Unternehmens- und Geschäftsfeldstrategien sowie die Nachhaltigkeitsstrategie wurden alle konsequent aus dem Leitbild abgeleitet.

Auf einer Klausurtagung im Februar 2015 konkretisierte die zweite Führungsriege die Ziele für die Geschäftsfelder Immobilienbewirtschaft-



Quelle: NaHeimst

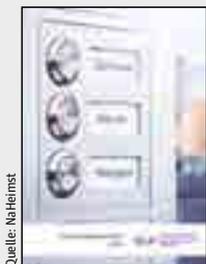
In Mitarbeiterworkshops wurde das Leitbild erarbeitet, die Mitarbeiter sollten dabei eine möglichst große operative Bandbreite des Unternehmens darstellen



Performances beim Arbeitertag 2014 mit dem „Scharlatan-Theater“ - hier wurde der neue Wertekodex den Mitarbeitern präsentiert

tion, immobiliennahe Dienstleistungen, Projektentwicklung und Stadtentwicklung. Parallel galt es, Verzahnung und Synergien zu thematisieren, Zielkonflikte zu lokalisieren, Informationen ressortübergreifend auszutauschen und bisherige Abläufe aufgrund der Vielzahl neuer Anforderungen zu diskutieren. Als Kernthemen für die nächsten fünf Jahre wurden Wachstum, Nachhaltigkeit, Nutzenoptimierung, Lösungsorientierung, Rentabilität und Innovation definiert. Diese finden ihren Niederschlag bereits in den Planzahlen: Bis zum Jahr 2019 will die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt für Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Ankäufe im Anlagevermögen rund 1 Mrd. € investieren. Darüber hinaus sollen die Mieterservices als kunden-nahe Dienstleistungen weiter ausgebaut werden. Dieses traditionelle und historisch gewachsene Kerngeschäft ist der Grundstock für ergänzende und teils innovative Dienstleistungsangebote. Nur so ist ein gesundes Wachstum aus eigener Kraft auch in Zukunft möglich. Das besondere Augenmerk gilt dabei nach wie vor der hohen sozialen Verantwortung und der Nachhaltigkeit im Handeln – sowohl als Wohnungs- als auch als Projekt- und Stadtentwicklungsgesellschaft. Eine Vision liegt allen Zukunftsplanungen zugrunde: „Die Nummer eins zu werden rund ums Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands. In zehn Jahren wollen wir als vorbildhafter integrierter Konzern für Immobilien und immobiliennahe Dienstleistungen gelten.“ Auch darüber sind sich Unternehmensleitung und Belegschaft einig. ■

## NACHHALTIGKEIT IM FOKUS



Quelle: NaHeimst

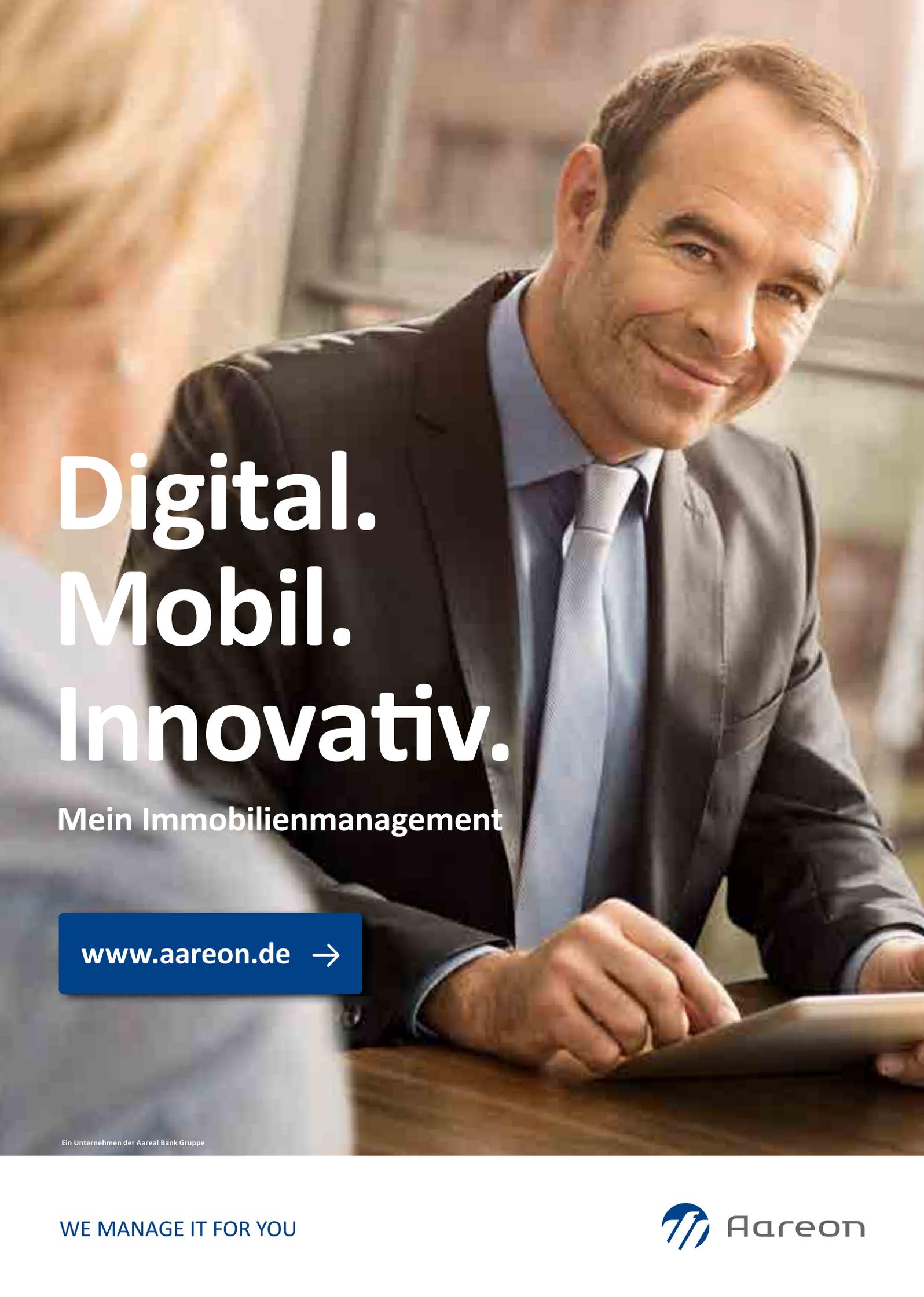
Erstmals hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt 2014 einen Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt und damit Maßstäbe gesetzt: Sie ist das erste Wohnungsunternehmen in Deutschland, das sein ökologisch und sozial ausgerichtetes Handeln anhand der strengen Richtlinien des GRI-G4-Standards dokumentiert. Der GRI-Standard habe sehr geholfen, die für das Unternehmen wesentlichen Kriterien zu definieren. Unterstützt durch die Unternehmensberatung RKDS wurde eine Nachhaltig-

keitsstrategie als Teil der Unternehmensstrategie mit den Kernthemen Ökonomie, Ökologie, Soziales und Produktverantwortung formuliert. Ein parallel installiertes Managementsystem stellt die kontinuierliche Weiterentwicklung sicher. Um Bestehendes aus allen Geschäftsfeldern in einem für alle transparenten System zusammenzuführen, mit Fachkompetenz den internen Gedankenaustausch zu steuern und Entwicklungen unternehmensweit voranzutreiben, wurde die Position des Nachhaltigkeitsbeauftragten geschaffen: Seit Ende 2014 unterstützt Felix Lüter konzernübergreifend die Fachabteilungen. Bereits auf seiner Agenda: nachhaltige Beschaffung, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, Nachhaltigkeit im Bauprozess sowie die Begleitung der energetischen und sozialen Quartiersentwicklung.

## NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE/ WOHNSTADT

Die Unternehmensgruppe mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 700 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern, untergliedert in 13 Servicecenter, betreut. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.

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



# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

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

# IDW RS IFA 2: Neue Spielräume bei der Bewertung des Anlagevermögens

Gegenstand von IDW RS IFA 2 ist die Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz. Damit wird eine Brücke zwischen IDW S 10 und der handelsrechtlichen Bewertung im Anlagevermögen gebildet. Durch eine Weiterentwicklung der GoB werden wichtige neue Spielräume geschaffen.



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

Im IDW RS IFA 2 werden zunächst rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen erläutert, bevor auf die Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens eingegangen wird. Die Ausführungen zur Folgebewertung bilden den Schwerpunkt mit Ausführungen zu nachträglichen Änderungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten, zu planmäßigen Abschreibungen von Gebäuden, zu außerplanmäßigen Abschreibungen von Grund und Boden sowie Gebäuden und zu Wertaufholungen.

Soweit eine Zuordnung zum Anlagevermögen erfolgt, geht IDW RS IFA 2 ungeachtet der zivilrechtlichen Beurteilung i. S. § 94 BGB bei bebauten Grundstücken bilanziell weiterhin von zwei selbstständigen Vermögensgegenständen aus. Für beide Vermögensgegenstände ist der Einzelbewertungsgrundsatz nach § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB zu beachten.

Intensiv werden im IDW RS IFA 2 die beiden verwendeten Wertbegriffe näher erläutert:

- der intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert sowie
- der subjektive Immobilienwert.

Hier ist die Verbindung zu den korrespondierenden Wertbegriffen in IDW S 10 „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien“ gegeben. Während der intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert einen typisierten Wert aus der Perspektive eines

beliebigen Eigentümers oder potenziellen Erwerbers an einem bestimmten Stichtag darstellt (Verkehrswert), berücksichtigt der subjektive Immobilienwert darüber hinaus die individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie im Unternehmen des konkreten Erwerbers und damit auch unechte und echte Synergieeffekte.

In Bezug auf den subjektiven Immobilienwert werden im IDW RS IFA 2 allerdings „Leitplanken“ definiert, die für die handelsrechtliche Rechnungslegung zu beachten sind. Klargestellt wird, dass Synergien aus Gründen des Gläubigerschutzes nicht vollumfänglich, sondern nur insoweit erfasst werden dürfen, als sie durch das

**ABB. 1: NEUERUNGEN IM IDW RS IFA 2**

Bisherige IDW-Verlautbarungen	IDW RS IFA 2
Unterscheidung zwischen intersubjektiv nachprüfbarem und subjektivem Immobilienwert	Erstmals Unterscheidung (in Anlehnung an IDW S 10) und Konkretisierung, welcher Wert bezogen auf die Verwertungsabsicht zum Ansatz kommt
Bezugnahme auf sämtliche Immobilien	Bezug auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Gegensatz zu bisherigen Stellungnahmen, die nur Ausführungen zu Wohngebäuden enthielten
Ausführungen zur Zugangsbewertung	Kaufpreisaufteilung grundsätzlich nach Verhältnis der Verkehrswerte, soweit keine Regelung im Kaufvertrag besteht bzw. die Restwertmethode nur noch bedingt zulässig ist
Nutzungsdauer und Abschreibungsbeginn bei planmäßigen Abschreibungen	Angaben zu Nutzungsdauern von Wohnimmobilien, Abschreibungsbeginn unabhängig vom Zeitpunkt der Ingebrauchnahme
Ergänzung zur voraussichtlich dauernden Wertminderung	Ergänzung, dass Beurteilungszeitraum bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer und dauerhafter Nutzungsabsicht auf bis zu zehn Jahre verlängert werden kann
Aussagen in Bezug auf die Nutzung des Komponentenansatzes	Erstmals Eingehen auf Kaufpreisaufteilung und Bewertung sowie deren Umsetzung bei komponentenweiser planmäßiger Abschreibung (vgl. IDW RH HFA 1.016)

Quelle: GdW

bilanzierende Unternehmen selbst oder durch ein Tochterunternehmen realisierbar sind. Ferner sind die der Bewertung zugrundeliegenden Prämissen angemessen zu dokumentieren und realistische Werterwartungen zugrunde zu legen. Die Planung sowie die zugrundeliegenden Annahmen müssen bei Berücksichtigung der individuellen Nutzungsmöglichkeiten des bilanzierenden Unternehmens von einem sachverständigen Dritten in vergleichbarer Weise angestellt werden. Sie dürfen nicht im Widerspruch zur Gesamtplanung des Unternehmens stehen.

Die wesentlichen Änderungen im IDW RS IFA 2 gegenüber den bisherigen Verlautbarungen des IDW zeigt Abbildung 1.

### Zugangsbewertung

Bei der Zugangsbewertung stellt sich im *Anschaffungsfall* die Frage, wie die über den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert hinausgehenden Anschaffungskosten für ein bebautes Grundstück (Kaufpreis) auf die erworbenen Vermögensgegenstände – i. d. R. Grund und Boden sowie das aufstehende Gebäude – aufzuteilen sind. Hier ist der Gesamtkaufpreis i. d. R. im Verhältnis der Verkehrswerte für Grund und Boden sowie das Gebäude aufzuteilen, und zwar wenn:

- im Kaufvertrag nur ein Gesamtkaufpreis ohne Aufteilung auf einzelne Vermögensgegenstände vereinbart wurde oder
- die Aufteilung des Kaufpreises offensichtlich willkürlich ist.

Bei der Aufteilung des Gesamtkaufpreises ist zunächst zu untersuchen, ob weitere bilanzierungspflichtige Vermögensgegenstände erworben wurden oder ob mit dem Kaufpreis auch Synergieeffekte abgegolten werden. Es ist durchaus denkbar, dass mit dem Gesamtkaufpreis z. B. auch immaterielle Vermögensgegenstände oder Betriebsvorrichtungen, die weder dem Grund und Boden noch dem Gebäude zuzurechnen sind,

erworben werden. Wird der „Mehrkaufpreis“ zur Abgeltung von Synergien aufgewandt, so ist im nächsten Schritt zu untersuchen, ob dieser Mehrkaufpreis unmittelbar dem Grund und Boden oder

dem Gebäude zugeordnet werden kann. Ist dies nicht der Fall, ist der Mehrkaufpreis ebenfalls im Verhältnis der Verkehrswerte auf die Vermögensgegenstände aufzuteilen. ▶

### ABB. 2: PRÜFSHEMA

Erwerb einer bebauten Immobilie zu einem Gesamtkaufpreis	Aufteilung des Gesamtkaufpreises
<b>Fall 1: Gesamtkaufpreis = intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert</b>	Aufteilung auf Grund und Boden sowie Gebäude im Verhältnis der Verkehrswerte Entweder im Verhältnis - Verkehrswert Grund und Boden zu vorläufigem Sachwert des Gebäudes (gem. SW-Richtlinie vor Markt-anpassung) oder - Ertragswert Grund und Boden zu Ertragswert Gebäude
<b>Fall 2: Gesamtkaufpreis &lt; intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert (sog. Lucky-Buy)</b>	wie Fall 1
<b>Fall 3: Gesamtkaufpreis &gt; intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert</b>	a) Aufteilung des Teils des Gesamtkaufpreises, der dem intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert entspricht, wie im Fall 1. b) Übersteigender Gesamtkaufpreisanteil (Mehrkaufpreis)
	<b>Prüfschritt 1: Wurden zusätzlich zur bebauten Immobilie weitere Vermögensgegenstände erworben?</b> Wenn ja: Entfällt der gesamte oder ein Teil des Mehrkaufpreises auf diese Vermögensgegenstände? Wenn ja: Bilanzierung der erworbenen Vermögensgegenstände mit den jeweiligen Anschaffungskosten
	<b>Prüfschritt 2: Wurden (auch) Synergien erworben?</b> Wenn ja: Aufteilung des Mehrkaufpreises oder des Teils des Mehrkaufpreises, der auf Synergien entfällt, in folgender Rangfolge: 1. Direkte Zurechnung auf Grund und Boden oder Gebäude (einschließlich Dokumentation für Zwecke der Folgebewertung) 2. Verteilung im Verhältnis der intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwerte, wie Fall 1 Sollten sowohl Prüfschritt 1 als auch Prüfschritt 2 mit "nein" beantwortet werden, also der Mehrkaufpreis weder auf weitere erworbene Vermögensgegenstände noch auf Synergien entfallen, wird es im Schrifttum für zulässig angesehen, direkt im Zugangszeitpunkt eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen. Spätestens bei der ersten Folgebewertung muss diese erfolgen.

QUALITY<sup>®</sup>  
made by AAREAL



Aareal  
Account<sup>®</sup>  
Kauttionen

### Kautionsmanagement für Fortgeschrittene

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

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



Aareal Bank

**ABB. 3: ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN WERTS**

Dauerhafte Nutzungsabsicht	Keine dauerhafte Nutzungsabsicht	
	Abriss	Verkauf
Subjektiver Immobilienwert	Intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert	
Grund und Boden sowie Gebäude sind zwei Vermögensgegenstände	Grund und Boden sowie Gebäude sind zwei Vermögensgegenstände	Grund und Boden sowie Gebäude sind wie ein Vermögensgegenstand zu behandeln

Beispiele für Synergien, die ausschließlich dem Grund und Boden zuzurechnen sind:

- Erwerb eines Grundstücks, um logistisch ein anderes Grundstück besser erreichen zu können.
- Erwerb eines weiteren Grundstücks, um auf mehreren Grundstücken eine grundstücksübergreifende Maßnahme verwirklichen zu können.

Beispiel für Synergien, die dem Gebäude zuzurechnen sind:

- Lagerhalle, deren Fundament eine völlig andere, höherwertige Nutzung ermöglicht.

Die Abbildung 2 auf S. 73 zeigt das Prüfschema. Auch im *Herstellungsfall* ist es möglich, dass Synergien geschaffen werden. Diese werden dann aber nur dem Gebäude zuzurechnen sein.

Beispiele für Synergien im Bereich der Bebauung:

- Einbau eines Servicebereichs in ein neues Wohngebäude, der eine Versorgung durch ambulante Pflege nicht nur der Bewohner des Gebäudes selbst, sondern auch der umliegenden Gebäude im Quartier ermöglicht.
- Miterrichtung einer Tiefgarage bei einem Gebäude, deren Kapazität die Parkplatzsituation auch im umliegenden Quartier positiv beeinflusst.

**Folgebewertung**

Die Konkretisierungen und Grundsätze in Bezug auf den subjektiven Immobilienwert wirken sich nicht nur auf die Zugangsbewertung aus, sondern vor allem auf die Folgebewertung. Die Zugangsbewertung von Vermögensgegenständen erfolgt mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Rahmen der Folgebewertung ist u. a. zu prüfen, ob sich auch ein Bedarf für eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert ergibt. IDW RS IFA 2 unterscheidet nunmehr je nach Nutzungsabsicht, welcher Wertmaßstab bei der Ermittlung des beizulegenden Werts zugrunde zu legen ist:

- bei dauerhafter Nutzungsabsicht bebauter Immobilien ist dies der subjektive Immobilienwert;
- soweit keine dauerhafte Nutzungsabsicht besteht, ist auf den intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert abzustellen.

Im Fall des Verkaufs einer bebauten Immobilie des Anlagevermögens sind darüber hinaus der Grund und Boden sowie das Gebäude wie ein einheitlicher Vermögensgegenstand zu behandeln. Bei der Bewertung zum Abschlussstichtag sind die Grundsätze entsprechend anzuwenden, d. h., der beizulegende Wert ist aus dem Preis auf dem Absatzmarkt abzuleiten. Einen Überblick über die jeweils heranzuziehenden Wertmaßstäbe gibt Abbildung 3 auf dieser Seite.

Da bei Annahme einer dauerhaften Nutzungsabsicht der subjektive Immobilienwert maßgeblich ist und wenn bei der Zugangsbewertung ggf. bestehende Synergien in den Anschaffungskosten erfasst wurden, ist zum Abschlussstichtag im Rahmen der Folgebewertung zu überprüfen, ob diese Synergien noch werthaltig sind.

Bei unbebauten Grundstücken kann direkt auf den subjektiven Immobilienwert abgestellt werden. Bei bebauten Immobilien sind der Grund und Boden sowie das aufstehende Gebäude die Bewertungsobjekte. Daher ist auch für jeden einzelnen Vermögensgegenstand der beizulegende Wert zu bestimmen. Dabei ist die bei der Zugangsbewertung gewählte Aufteilungsmethode in Bezug auf den Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, der auf die Synergien entfällt, beizubehalten.

Um eine Überprüfung der Werthaltigkeit der aktivierten Synergien zu ermöglichen, bedarf es einer entsprechenden Dokumentation beim Bilanzierenden. Vorstellbar ist, dass der Ertragswert der Immobilie im Zeitablauf steigt, so dass bereits der intersubjektiv nachprüfbare Immobilienwert am Bilanzstichtag irgendwann dem bilanzierten Buchwert von Grund und Boden bzw. Gebäude entspricht und insoweit eine Vorhaltung der im Zeitpunkt der Anschaffung bzw. Herstellung berücksichtigten Synergien entfällt. Allerdings könnte die Notwendigkeit der Vorhaltung der Informationen zu Synergien später – bei einem Absinken des intersubjektiv nachprüfbaren Werts – wieder Bedeutung erlangen.

Neben der Ermittlung des beizulegenden Werts am Abschlussstichtag kommt auch der Frage Bedeutung zu, ob es sich um eine dauernde Wertminderung

handelt. Für die Beurteilung, wann bei Grund und Boden oder Gebäuden eine dauernde Wertminderung vorliegt, gelten folgende Kriterien:

- der beizulegende Wert liegt am Stichtag unter dem Buchwert und
- die diesem Wert zugrundeliegende Wertminderung ist voraussichtlich nicht nur vorübergehend.

Eine vorübergehende Wertminderung kann nur dann angenommen werden, soweit aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass zumindest mittelfristig, d. h. innerhalb eines Zeitraums von i. d. R. drei bis fünf Jahren, die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen werden. Allerdings ermöglicht es IDW RS IFA 2 bei einer besonders langen Restnutzungsdauer des Gebäudes, diesen Beurteilungszeitraum auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Von einer besonders langen Restnutzungsdauer kann ab 40 Jahren ausgegangen werden. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf bis zu zehn Jahre wird für die Praxis zu erheblichen Erleichterungen führen. Vor allem bei Neubauimmobilien kann eine außerplanmäßige Abschreibung direkt nach der Anschaffung bzw. Herstellung häufig unterbleiben.

**Fazit**

IDW RS IFA 2 gibt eine wichtige Hilfestellung bei der Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz. Eine Änderung gegenüber der bisherigen Bewertungspraxis ergibt sich vor allem aus der Differenzierung der Wertmaßstäbe in Abhängigkeit von der Nutzungsabsicht zwischen dem intersubjektiv nachprüfbaren und dem subjektiven Immobilienwert. Vor allem das Abstellen zum Abschlussstichtag auf den subjektiven Immobilienwert bei der Ermittlung des beizulegenden Werts von Immobilien bei dauerhafter Nutzungsabsicht ist eine Weiterentwicklung der GoB in Richtung einer realitätsnäheren Abbildung der Vermögenslage, zudem eine erhebliche Änderung der bisherigen Praxis. Auch die in bestimmten Fällen gewährte Möglichkeit der Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf bis zu zehn Jahre bei der Frage der Dauerhaftigkeit einer Wertminderung bei Gebäuden wird für die Praxis eine wichtige Neuerung sein.

Die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um die Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens. ■

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



## Das effiziente ERP-System für die Wohnungswirtschaft

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

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

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

## Interne Revision bei Wohnungsunternehmen

# Risikoorientierte Revisionsplanung

Die möglichen Prüfungsthemen für die Interne Revision in Wohnungsunternehmen sind vielfältig und i. d. R. bei den zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht vollständig realisierbar. Um die „richtigen Dinge“ zu tun, ist eine sorgfältige Planung der durchzuführenden Prüfungen erforderlich. Die Autoren - Mitglieder des Arbeitskreises „Interne Revision in der Immobilienwirtschaft“ des Deutschen Instituts für Interne Revision e. V. (DIIR) - stellen dazu die Ergebnisse einer Gruppenarbeit vor.



**Heike Kieser**  
Stabsstellenleiterin Revision /  
Unternehmensentwicklung  
Berlinovo Immobiliengesellschaft  
mbH  
Berlin



**Susanne Nielinger**  
Interne Revisorin  
Spar- und Bauverein eG  
Dortmund



**Olaf Rümcker**  
Interner Revisor  
GEWOBA Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen  
Bremen



**Klaus Schönrock**  
Stabsstellenleiter Interne Revision  
GEWOBA Wohnungsbau-  
Aktiengesellschaft  
Berlin

Im vorliegenden Beitrag wird ein praktikables Modell zur Erstellung einer „Prüfungslandkarte“ für die Interne Revision in Wohnungsunternehmen vorgestellt, aus der im Rahmen einer standardisierten Risikoanalyse die Dringlichkeit der Prüfungsthemen für eine Jahresrevisionsplanung abgeleitet werden kann.

### Inventarliste potenzieller Prüfungsthemen

Die Interne Revision hat grundsätzlich alle Bereiche des Unternehmens unter Risikogesichtspunkten zu prüfen. Um einen Jahresrevisionsplan aufstellen zu können, muss sie zunächst alle zu prüfenden Elemente, die für das Unternehmen relevanten Prüfungsthemen, identifizieren und systematisieren. Diese bilden zusammen die sog. Prüfungslandkarte. D. h., die zentrale Frage zu Beginn der systematisierten Zusammenstellung der Prüfungsthemen ist somit, welche Abläufe, Funktionen, Systeme und Einheiten im Unternehmen existieren und wie diese zu strukturieren sind.

In Konzernen bietet es sich grundsätzlich an, zunächst vom Beteiligungsverzeichnis auszugehen, um die Gesellschaften des Konzerns zu erfassen. In kleineren Unternehmen wird man ebenfalls mit einer Erhebung der relevanten organisatorischen Einheiten beginnen. Die Gesamtstruktur der Prüfungslandkarte sollte eine Kombination von Unternehmenseinheiten, Funktionen und Prozessen sein, also die Organisationsform und den Wertschöpfungsprozess des Unternehmens abbilden und sinnvoll verbinden.

Denkbare Elemente für die Strukturierung einer Prüfungslandkarte für Wohnungsunternehmen zeigt Tabelle 1. Die in diesem Beispiel verwendete Grundstruktur umfasst zwölf Prüfgebiete, welche alle unternehmensrelevanten Bereiche abdecken. Die Prüfgebiete werden weiter in Prüffelder unterteilt, die die Prüfgebiete in inhaltlich abgegrenzte Unterbereiche aufteilen. Innerhalb der jeweiligen Prüffelder sind mögliche Prüfgegenstände aufgeführt. Sie bieten konkrete Hilfestellung dabei, die in der Praxis eng miteinander verwobenen

Prüffelder besser zu unterscheiden und konkrete Prüfungsthemen zu identifizieren. Tabelle 2 zeigt beispielhaft die weitere Unterteilung des Prüfgebietes „Verwaltung eigener Immobilien“ in Prüffelder und Prüfgegenstände.

Mindestens einmal jährlich muss eine Inventur erfolgen, d. h., die in der Prüfungslandkarte enthaltenen Themen sind hinsichtlich ihrer Aktualität und Relevanz zu beurteilen und notwendige Anpassungen (Ergänzung fehlender und Streichung nicht relevanter Themen) vorzunehmen.

### Risikobewertung der Prüfungsthemen

*Risikokriterien, -skalierung und -gewichtung*

Die potenziell zu prüfenden Themen müssen nun nach Risikogesichtspunkten bewertet werden.

**TAB. 1: STRUKTURIERUNG EINER PRÜFUNGSLANDKARTE (BEISPIEL)**

1	Immobilientransaktionen
2	Verwaltung eigener Immobilien
3	Verwaltung fremder Immobilien
4	Bau und Technik
5	Einkauf/Beschaffung
6	Personal
7	Informationstechnologie (IT)
8	Organisation
9	Finanzen
10	Rechnungswesen und Steuern
11	Controlling/Risikomanagement
12	Besondere Punkte

Für die Bewertung der Priorität einzelner Prüfungsthemen werden die Kriterien:

- K-1: Zeitabstand zur letzten Prüfung
- K-2: organisatorische und personelle Veränderungen
- K-3: Ergebnis der letzten Prüfung
- K-4: Hinweise/Beschwerden
- K-5: Auswirkungen auf die Unternehmenszielerreichung

herangezogen, die jeweils vier verschiedene Ausprägungen annehmen können. Diese Kriterien erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Allgemeingültigkeit, sondern sind vielmehr mit den unternehmensspezifischen Gegebenheiten in Einklang zu bringen. Als Beispiel zeigt Tabelle 3 mögliche Ausprägungen und die zugehörigen Punktwerte für das Kriterium „Ergebnis der letzten Prüfung“.

Die einzelnen Kriterien müssen im Hinblick auf ihren Risikobeitrag nicht gleich gewichtet sein.

**TAB. 3: BEWERTUNGSSKALA EINES KRITERIUMS (BEISPIEL)**

Bewertungsskala	Kriterium
	<b>Ergebnis der letzten Prüfung</b>
1	Absolut präzise Einhaltung der gesetzlichen und internen Vorgaben, keinerlei Anmerkungen oder Beanstandungen
2	Keine wesentlichen Beanstandungen
3	Beanstandungen in wesentlichen Fragen, Abweichen von Vorgaben
4	Grobe Verletzung von gesetzlichen oder internen Vorgaben oder noch nie geprüft

Vielmehr ist in der Praxis eine Abstimmung mit der Geschäftsführung in Bezug auf die geeignete Gewichtung vorzunehmen.

#### Priorisierung der Prüfungsthemen

Letztlich ergibt sich das Maß für die Priorität des jeweiligen Prüfungsthemas aus der Summe der gewichteten, risikoorientierten Kriterien je Prüffeld:

$$P_j = \sum_i b_{i,j} \times g_i$$

$P_j$ : Priorität des Prüffelds j,

$b_{i,j}$ : Bewertung des Prüffelds j hinsichtlich des Kriteriums i,

$g_i$ : Gewichtung des Kriteriums i.

Die beispielhafte Berechnung der Priorität eines Prüffelds kann Tabelle 4 entnommen werden. ►

**TAB. 2: UNTERTEILUNG DER PRÜFGEBIETE IN PRÜFFELDER UND PRÜFGEGENSTÄNDE (BEISPIEL)**

Prüffelder	Prüfgegenstände
Vermietung (von der Kündigung zur Neuvermietung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermietungsaktivitäten, Nachvermietung</li> <li>• Analyse und Strategieentwicklung zur Vermeidung bzw. Behebung von Leerstand</li> <li>• Zusammenarbeit mit externen Maklern</li> <li>• Bonitäts-, Identitätsprüfung, Datenschutz</li> <li>• Belegungsbindung</li> <li>• Abschluss von Mietverträgen</li> <li>• Mietvertragsverwaltung (Aktenführung/Ablage)</li> <li>• Stammdatenerfassung, -pflege</li> <li>• Kautionsverwaltung</li> <li>• Inventarverwaltung (bei möblierten Einheiten)</li> <li>• Übergabeprotokolle</li> <li>• Beschwerdemanagement</li> <li>• Beendigung von Mietverträgen</li> <li>• Führung bzw. Betreuung vermietungsnahe Einrichtungen (Waschhäuser etc.)</li> </ul>
Mietenbuchhaltung und Mahn- und Klagenwesen (MuK)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prozess Mieterwechsel</li> <li>• Maßnahmen zur Vermeidung von Mietrückständen</li> <li>• Mietminderungen, Mietkürzungen</li> <li>• Ausbuchungen, Wertberichtigungen</li> <li>• Analyse Mahnkennziffern bzw. -sperrern</li> <li>• Analyse Forderungsentwicklung, offene Posten</li> <li>• außergerichtliche Maßnahmen</li> <li>• Forderungsbeitreibung intern/extern</li> <li>• gerichtliche Maßnahmen (Vollstreckung Vermögen, Räumung)</li> </ul>
Betriebskostenabrechnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinbarung von Betriebskosten (BK)</li> <li>• Ermittlung und Erfassung einzelner Kosten</li> <li>• Erhebung Abrechnungsstände, Fristeneinhaltung, Vollständigkeit</li> <li>• Kostenzuordnung und -verteilung, Festlegung und Änderung des Umlageschlüssels</li> <li>• Form und Inhalt der Abrechnung</li> <li>• Umlage erhöhter oder neu eingeführter BK</li> <li>• Verfahren bei nichtfristgerechter Abrechnung</li> <li>• Verzicht auf Umlagen bei umlagefähigen BK</li> <li>• Anzahl der Einsprüche (berechtigte, Fehlerquote, Stand Abarbeitung)</li> <li>• Gegenüberstellung Erträge aus BK-/HK-Abrechnungen Plan/Ist</li> <li>• Plan/Ist-Vergleich umlegbare Kosten und nicht umlegbare Kosten</li> </ul>
Mietpreisgestaltung/-anpassungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategie Mietpreisfindung, Mietpreisbildung, (Index)-Mieterhöhungen</li> <li>• Festlegung der Miete bei Neuvermietung</li> <li>• Mieterhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen</li> <li>• Nicht ausgeschöpftes Erhöhungspotenzial</li> <li>• Mietverzichte</li> <li>• Wirtschaftlichkeitsberechnungen</li> </ul>
Grundstücks- und Liegenschaftsverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltung aller eigenen Grundstücke</li> <li>• Verwaltung grundstücksgleicher Rechte (z. B. Erbbaurecht)</li> <li>• Pachtangelegenheiten (Abschluss von Pachtverträgen, Pachtsicherheiten, Forderungsmanagement, Nebenkostenabrechnung, Beendigung von Pachtverhältnissen)</li> </ul>

**TAB. 4: BERECHNUNG DER PRIORITÄT EINES PRÜFFELDS (BEISPIEL)**

Prüffeld: Vermietung (von der Kündigung zur Neuvermietung)			
Kriterium	Bewertung des Prüffelds ( $b_{i,j}$ )	Gewichtung ( $g_i$ )	Beitrag des Kriteriums
Zeitabstand zur letzten Prüfung	2	0,15	0,30
Organisatorische und personelle Veränderungen	1	0,10	0,10
Ergebnis der letzten Prüfung	4	0,25	1,00
Hinweise/Beschwerden	3	0,15	0,45
Auswirkungen auf die Unternehmenszielerreichung	4	0,35	1,40
<b>Priorität (<math>P_j</math>)</b>			<b>3,25</b>

Die Priorität der einzelnen Prüffelder kann Werte zwischen 1 und 4 annehmen; dementsprechend kann die in Tabelle 5 gezeigte, abschließende Einteilung für alle bewerteten Prüffelder vorgenommen werden.

Nach dieser Einteilung stellt in dem gewählten Beispiel die Aufgabe der Internen Revision, den Vermietungsprozess zu prüfen, ein A-Prüffeld dar und ist somit in die Jahresrevisionsplanung mit aufzunehmen.

**TAB. 5: EINTEILUNG DER PRÜFFELDER NACH PRIORITÄT (BEISPIEL)**

Einstellung der bewerteten Prüffelder	
A-Prüffeld [4 ≥ P > 3]	Prüffeld ist in jedem Fall zu berücksichtigen
B-Prüffeld [3 ≥ P > 2]	Berücksichtigung des Prüffelds ist zu erwägen und anhand weiterer Informationen zu entscheiden
C-Prüffeld [2 ≥ P > 1]	Prüffeld kann, muss aber nicht berücksichtigt werden

**Jahresrevisionsplan**

*Fest eingeplante Prüfungen*

Die Gesamtrevisionsplanung setzt sich aber nicht nur aus allen hoch und teilweise mittel bewerteten Prüffeldern (A- oder B-Priorität) zusammen, sondern muss darüber hinaus auch den Zeit- und Ressourcenbedarf für fest eingeplante Prüfungen (z. B. Prüfungen aus dem Vorjahr, Pflichtprüfungen, Themenvorschläge und Prüfungswünsche der Geschäftsführung sowie ungeplante, sog. Ad-hoc-Aufträge), welche als fixe Größen in den Jahresrevisionsplan eingehen, mit berücksichtigen.

Alle vorab fest eingeplanten Revisionsaktivitäten sind hinsichtlich ihrer Nettozeit zusammenzufassen und als Summe mit der verfügbaren Gesamtnettoprüfzeit<sup>1</sup> zu vergleichen. Ergibt sich hierbei ein Wert kleiner oder gleich 50%, kann diese erste Phase der Planung als abgeschlossen betrachtet werden. Sind allerdings mehr als 50% der Jahresnettokapazität verplant, sollten die festen Planungspositionen nochmals kritisch hinterfragt werden. Dieser Wert basiert u. a. auf Erfahrungswerten, da sich insbesondere durch die wechselseitig verflochtenen Prüfungseinsätze indirekte Auswirkungen auf die verfügbare Kapazität ergeben können. Möglicherweise können durch geschicktes Zusammenlegen von Prüfungsthemen oder Verschiebungen von Prüfungen verbesserte Werte erzielt werden. In jedem Fall sollte eine ganzheitliche Betrachtung im Mittelpunkt stehen, die es ermöglicht, das am risikoreichsten erscheinende Prüfungsthema zu favorisieren.

*Risikobasierte Prüfungen*

Zusätzlich zu fest eingeplanten Prüfungen werden für die Jahresrevisionsplanung die Prüffelder mit der höchsten Priorität aus der Risikobewertung übernommen. Unter Berücksichtigung der bereits eingetragenen festen Prüfungen ergibt sich eine verfügbare Nettoplanprüfzeit nach der Formel:

$$\text{Nettokapazität laut (Jahres-)Kapazitätsplan} - \text{bereits fest eingeplante Prüfungszeiten} = \text{Nettokapazität für risikobasierte Prüfungen}$$

Der Jahresrevisionsplan wird nun entsprechend aufgefüllt. Dabei muss für jedes aufgenommene Prüfungsthema (das Prüffeld insgesamt oder einzelne Teile daraus) eine zeitliche Bewertung unter

Beachtung des (Jahres-)Kapazitätsplanes erfolgen. Sobald das maximal verfügbare Zeitvolumen erreicht ist, ist die Phase der risikogesteuerten Aufnahme von Prüfungsthemen in den Jahresrevisionsplan abgeschlossen. Die beispielhafte Ableitung eines Jahresrevisionsplans auf Basis der Risikoanalyse zeigt Tabelle 6.

Schließlich kommt es zur finalen Konsolidierung der eingeplanten Prüfungsthemen. Es wird geprüft, ob die Themenauswahl und -zusammenstellung, aber auch der Bearbeitungsumfang einzelner Themen angemessen sind. Stets muss nachvollziehbar bleiben, dass die Planung unter Optimierungsgesichtspunkten erfolgte und keine willkürliche Themenauswahl darstellt. Dies ist besonders auch für die Reputation der Internen Revision im Unternehmen wichtig, da sie immer den Nachweis ihrer Objektivität erbringen können muss.

**Fazit**

Das vorgestellte Modell beinhaltet ein standardisiertes Verfahren, um einen objektiven, nachvollziehbaren Auswahlprozess der in den Jahresrevisionsplan aufzunehmenden Prüfungsthemen durchzuführen. Dieses Verfahren zwingt den Anwender zur intensiven Auseinandersetzung mit den einzelnen Prüfungsthemen hinsichtlich der Bestimmung ihres Risikopotenzials. Die Umsetzung dieses Modells soll dazu beitragen, die begrenzten Revisionsressourcen möglichst effizient zu nutzen. ■

<sup>1</sup> Für die Kalkulation wird eine Gesamtjahresarbeitskapazität von etwa 220 Arbeitstagen je Mitarbeiter um die nicht produktiven Zeiten wie Urlaub, Krankheit, Fortbildung etc. reduziert.

**TAB. 6: ABLEITUNG DES JAHRESREVISIONSPLANS (BEISPIEL)**

Gesamtplan 20xx / (Jahres-)Nettokapazität 320 Tage					
Kategorie	Thema	Priorität	Aufwand	Aufwand kum.	im Jahresplan
Fest eingeplante Prüfung			40	40	ja
Fest eingeplante Prüfung			35	75	ja
Fest eingeplante Prüfung			25	100	ja
Risikobasierte Prüfung	Neubau	3,60	45	145	ja
Risikobasierte Prüfung	Vermietung (von Kündigung bis Neuvermietung)	3,25	30	175	ja
Risikobasierte Prüfung	Ankauf von Immobilien	3,20	35	210	ja
Risikobasierte Prüfung	Bauen im Bestand	2,90	45	255	ja
Risikobasierte Prüfung	Mietpreisgestaltung/-anpassungen	2,75	25	280	ja
Risikobasierte Prüfung	Verkauf von Immobilien	2,65	30	310	ja
Risikobasierte Prüfung	Bestandspflege und -erhaltung	2,60	35	345	nein
Risikobasierte Prüfung	Mietenbuchhaltung, Mahn- und Klagewesen	2,45	25	370	nein

## ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für Stellenanzeigen in der DW 1/2016 ist am **4. Dezember 2015**.  
 Ansprechpartnerin: Michaela Freund, Tel.: 0931 2791-777, stellenmarkt@haufe.de

## BEKANNTMACHUNGEN UND STELLENANGEBOTE

### Bekanntmachung

Die Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter auf Grund der Vertreterwahlen 2015 wird gemäß § 30 Abs. 10 der Satzung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in 12163 Berlin, Paulsenstraße 39 in der Zeit von Montag, dem 14. Dezember 2015 bis einschließlich Freitag, dem 15. Januar 2016 ausgelegt.

Auf Verlangen wird jedem Mitglied unverzüglich eine Abschrift der Liste ausgehändigt.

Berlin, den 14. Dezember 2015

EVM Berlin  
 Erbbauverein Moabit  
 Eingetragene Genossenschaft

Der Wahlvorstand  
 Knauer

Der Vorstand  
 Dresdner, Knauer

HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft:**

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

Die **bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG** ist mit einem Bestand von rd. 6 860 eigenen Wohnungen die älteste Wohnungsbaugenossenschaft Berlins. Wir verstehen uns gemäß unserem Leitbild als innovatives, auf die Anforderungen eines sich verändernden Marktes aktiv agierendes Unternehmen. Wir suchen **zum 01.07.2016** eine/n engagierte/n

## Abteilungsleiter/in Vermietung und Verwaltung

in Vollzeit mit mehrjähriger Berufserfahrung.

### Aufgaben:

Zu Ihren Aufgaben gehören die fachliche und disziplinarische Führung von Mitarbeitern der Abteilung Vermietung und Verwaltung für die Bestandsbewirtschaftung unserer fünf Servicebüros und der Hauswarte sowie die wirtschaftliche, strategische und zukunftsorientierte Bestandsentwicklung. Die Analyse von Marktsituationen und Standortbewertungen gehören ebenfalls zu Ihrer Tätigkeit wie die Steuerung, Planung und Umsetzung von Vermietungskonzepten.

### Ihr Profil:

- Hochschulstudium Dipl.-Kauffrau/-mann
- Führungskompetenz mit einem kooperativen und motivierenden Umgang
- fachliche und disziplinarische Führung von Mitarbeitern
- mehrjährige Erfahrung in der Bestandsbewirtschaftung
- umfassende Kenntnisse der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und des Mietrechts
- fundierte Kenntnisse des Genossenschaftsrechts
- überzeugendes und souveränes Auftreten
- Fähigkeit zur konzeptionellen, eigenverantwortlichen und flexiblen Arbeit
- hohes Maß an Kommunikationsfähigkeit und überdurchschnittliches Engagement

- ausgeprägte Leistungsorientierung mit der Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen

### Wir bieten:

- einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz in einem aufgeschlossenen Leitungsteam
- eine leistungsgerechte Bezahlung mit zusätzlicher Altersversorgung

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte - gerne auch per E-Mail - unter Angabe der Gehaltsvorstellungen **bis zum 31.12.2015** an:

### bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Herrn Jörg Wollenberg  
 Vorstand bbg  
 Pacelliallee 3  
 D-14195 Berlin  
 Tel. 030 830002-16  
 E-Mail: susanne.knoellner@bbg-eG.de  
 www.bbg-eG.de



Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt eG sucht eine / einen



### Leiter/- in Rechnungswesen für die Wohnungswirtschaft

**Ihre Aufgaben:**

Sie sind der Allrounder im Bereich Rechnungswesen. Vom sicheren Erstellen der üblichen Abschlüsse nach HGB und BilMoG bis zur Darlehensverwaltung macht Ihnen keiner was vor. Sie koordinieren die Schnittstellen zu den anderen Abteilungen und steuern diese im kaufmännischen Bereich. Sie sind die rechte Hand des Vorstandes bei kaufmännischen Belangen.

**Sie verfügen über:**

- fundierte Erfahrung in der Erstellung von Monats-, Quartals- und Jahresabschlüssen
- gute Kenntnisse der Unternehmenssteuerung
- hohe soziale Kompetenz
- Durchsetzungsstärke, Belastbarkeit und hohe Eigeninitiative
- ausgeprägte Kommunikations- und Teamfähigkeit
- sehr gute Kenntnisse in MS-Office, Wodis und anderen üblichen Anwendungssoftware
- hohe Zahlenaffinität und Prozesssteuerung
- stark analytisches, unternehmerisches und ergebnisorientiertes Denken

Wenn Sie Interesse an einem sicheren Arbeitsplatz haben, senden Sie Ihre vollständigen, aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins an:

**Eisenbahner-Baugenossenschaft Darmstadt eG, Vorstand,**  
Goebelstraße 32, 64293 Darmstadt

Wir sind eine moderne Wohnungsgenossenschaft im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit unserem eigenen Wohnungsbestand von rd. 1.850 Einheiten und ca. 500 fremden Verwaltungseinheiten besitzen wir lokal eine bedeutende Marktstellung. Durch unsere ständigen und umfangreichen Investitionen in unseren Gebäudebestand wird unser Immobilienbestand permanent weiterentwickelt und erfreut sich einer großen Nachfrage und Vollvermietung. Nachhaltigkeit ist für uns die wichtige Grundlage unserer zukunftsorientierten Ausrichtung.

Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum **01.04.2016** oder früher einen

## Sachbearbeiter m/w Vermietung – WEG Verwaltung

**Ihr Aufgabengebiet:**

- Telefonischer und persönlicher Kontakt mit Mietinteressenten, Mieter/innen und Eigentümer/innen sowie Verwaltungsbeiräten verwalteter WEG
- Ansprechpartner/in für Mieter/innen in allen Belangen des aktiven Mietverhältnisses
- Ansprechpartner/in für externe Sozialdienstleister, Behörden und Institutionen
- Zusammenarbeit mit der Debitoren- und Betriebskostenbuchhaltung
- Optimierung des Mietpotentials (Mietanpassung / zeitliche Verfolgung)
- Bearbeitung von Beschwerden und Anträgen unserer Mieter/innen
- WEG - Verwaltung

**Ihr Anforderungsprofil:**

- abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann oder ähnliche Qualifikation
- gute EDV – Kenntnisse (im Idealfall MS-Office und Wodis-Sigma)
- einschlägige Kenntnisse im aktuellen Mietrecht / Wohnungseigentumsgesetz
- selbstständige, strukturierte und verantwortungsbewusste Arbeitsweise
- Dienstleistungs- und Kundenorientierung
- Kommunikations- und Teamfähigkeit
- soziale Kompetenz
- Führerschein der Klasse B – früher 3

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung). Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Ihre Unterlagen senden Sie bitte zu Händen des kaufmännischen Vorstandes Herrn Rolf Sax, gerne auch als Email (sax@bgvhm.de).

### Baugenossenschaft Viernheim eG

Mozartstraße 15, 68519 Viernheim  
Telefon: 06204 / 96 25 0  
www.bgvhm.de



STADT FRANKFURT AM MAIN



Für den **Bereich Wohnungsbauförderung** suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt **befristet für die Dauer von fünf Jahren** eine/n

## Techn. Angestellte/n

EGr. 13 TVöD / VergGr. II BAT

**Zu Ihren Aufgaben gehören:** Sachbearbeitung; Vorbereitung und Steuerung von Projekten im geförderten Wohnungsbau seitens der Wohnungsbauförderstelle; Erarbeiten von Grundlagen und Zielen im Wohnungsbau; Erarbeiten von Richtlinien und Leitlinien zum geförderten Wohnungsbau; Beratung von Bauinteressenten und Bauherren zu Fördermöglichkeiten und zu planungs- und baurechtlichen Fragen; Mitwirkung an der Gesamtdarstellung der städt. Wohnungspolitik; Mitarbeit an den jährlichen, mittel- und langfristigen Wohnungsbauprogrammen und Berichten; Mittelkontrolle; Erarbeitung von Finanzierungsmodellen für Sonderprojekte und Einzelfälle; technische Prüfung in Fällen von herausgehobener Bedeutung; Koordinierung externer Planungsleistung; Steuerung von Einzelprojekten; Mitarbeit in Arbeitsgruppen; Koordinierung von Abstimmungsprozessen; Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit.

**Wir erwarten:** Dipl.-Ing. (TH/TU) Fachrichtung Städtebau oder Architektur, möglichst mit der Befähigung für den höheren technischen Verwaltungsdienst (Große Staatsprüfung) oder Dipl.-Ing. (FH) entsprechender Fachrichtung mit langjähriger praktischer Berufserfahrung im Planungsbe- reich, insbes. Erfahrungen im geförderten Mietwohnungsneubau und zu wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen; eingehende und umfassende Kenntnis der einschlägigen Vorschriften (öffentliches Baurecht, Vergaberecht, Vertragsrecht, Wohnungswirtschaftliche Kenntnisse, Grundbuchrecht); sicheres Auftreten; ausgeprägtes Urteilsvermögen; kundenorientiertes Auftreten; Verhandlungsgeschick sowie ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit; Eigeninitiative und hohe Einsatzbereitschaft; Teamfähigkeit; gute mündliche und schriftliche Ausdrucksfähigkeit; inter- kulturelle Kompetenz.

**Hinweise:** Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Teilzeitbeschäftigung. Schwerbehinderte Menschen werden bei gleicher Eignung bevorzugt eingestellt. Bewerbungen von Menschen aller Nationalitäten sind ausdrücklich erwünscht.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen **Frau Schäfer** unter der Rufnummer (069) 212-36571 zur Verfügung.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte **bis zum 15.12.2015** unter Angabe der **Kennziffer L6100/0000** an den:

**Magistrat der Stadt Frankfurt am Main**  
**Personal- und Organisationsamt – 11.62 –**  
**Alte Mainzer Gasse 4, 60311 Frankfurt am Main**  
**oder per E-Mail an: pvm.amt11@stadt-frankfurt.de**

Sollten Sie sich für eine E-Mail-Bewerbung entscheiden, fassen Sie bitte nach Möglichkeit die Anhänge in einer PDF-Datei zusammen.

Weitere Informationen über die Arbeitgeberin Stadt Frankfurt am Main finden Sie unter: **www.stellen.stadt-frankfurt.de**



Die Immobiliengruppe Saarbrücken ist mit einem Bestand von ca. 6.700 Wohnungen und weiteren rund 450 Einheiten in der WEG-Verwaltung das größte Immobilienunternehmen im Saarland. Die Region im Dreiländereck zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine prosperierende Wirtschaft aus. Durch ein effizientes Bestandsmanagement stellt die Unternehmensgruppe ihren Mietern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Für die rund 140 Mitarbeiter stehen dabei die vielseitigen Bedürfnisse der Kunden stets im Vordergrund. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende sowie engagiert und umsetzungsorientiert handelnde Persönlichkeit als

# Geschäftsführer/in

Gemeinsam mit dem technischen Geschäftsführer übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Weiterentwicklung der Immobiliengruppe. Ihr Ressort umfasst das Finanzmanagement (Rechnungswesen und Controlling) sowie die Kundenbetreuung inklusive der Vermietung und der WEG-Verwaltung. Eine wesentliche Bedeutung kommt der Optimierung und Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Prozesse zu. Darüber hinaus repräsentieren Sie das Unternehmen nach außen und positionieren sich als akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft. Die ergebnisorientierte und motivierende Führung der zugeordneten Mitarbeiter rundet das Aufgabenprofil ab.

Um diese verantwortungsvolle Position erfolgreich auszuführen, sollten Sie ein abgeschlossenes Studium oder eine Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation aufweisen können. Unabdingbar ist eine mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einer verantwortungsvollen Leitungsfunktion, die Sie idealerweise in einem wohnungswirtschaftlichen Umfeld sammeln konnten. Ein ganzheitliches Verständnis für betriebswirtschaftliche, organisatorische und rechtliche Zusammenhänge wird ebenfalls vorausgesetzt. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich durch Ihre ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit, verbindliches Auftreten sowie hohe Sozial- und Führungskompetenz aus. Sie überzeugen durch Gestaltungswillen, eine pragmatische Arbeitsweise und Verhandlungsgeschick.

Sollten Sie sich von dieser herausfordernden Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.088/01 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Merle Klarmann (Tel.: 0221/20506-101, Merle.Klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

# WOHNEN. LEBEN. ZUHAUSE SEIN.

Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH ■ [www.vgw.de](http://www.vgw.de)



## GESCHÄFTS- FÜHRER/IN

**Die Stadt Schwäbisch Gmünd (60.000 Einwohner) bildet an der Nahtstelle zur Region Stuttgart einen wirtschaftlichen und kulturellen Schwerpunkt in Ostwürttemberg und dem oberen Remstal. Sie zeichnet sich durch eine sehr dynamische Stadtentwicklung aus.**

**UNTERNEHMEN.** Die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW) und ihr Tochterunternehmen VGW-Dienstleistungs GmbH (VGW-D) sind kommunale Unternehmen mit Mehrheitsbeteiligung der Stadt Schwäbisch Gmünd. Die Bilanzsumme beträgt rund 98 Millionen Euro.

Beide Unternehmen haben in den letzten Jahren eine aktive Rolle in der kommunalen Wohnungspolitik und damit eine wichtige Funktion in der Umsetzung von stadtentwicklungspolitischen Zielen übernommen.

VGW und VGW-D sind ihren Kunden, Auftraggebern und Anlegern seit vielen Jahrzehnten ein leistungsfähiger und zuverlässiger Vertragspartner.

**STELLE.** Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir für diese anspruchsvolle und hochinteressante Aufgabe baldmöglichst eine unternehmerisch und kaufmännisch denkende Persönlichkeit als Geschäftsführer/in.

**PERSON.** Dabei erwarten wir eine Persönlichkeit, die einschlägige Erfahrungen in den vielfältigen Geschäftsfeldern eines Wohnungsbaunternehmens vorweisen kann, die es versteht, herausragende unternehmerische Fähigkeiten mit wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen zu verknüpfen und über ausgeprägte Praxis- und Führungseigenschaften verfügt.

**PROFIL.** Für die Besetzung dieser strategisch sehr wichtigen Position wünschen wir uns in Ihnen einen Generalisten, der das gesamte Angebot eines Wohnungsbauunternehmens kennt, von der Vermietung, über die WEG-Verwaltung bis hin zur Projektentwicklung/-umsetzung einschließlich der Bewirtschaftungsphase.

Persönliche Integrität, ein überzeugendes Auftreten nach innen und außen, Verhandlungsfähigkeit sowie eine überdurchschnittliche soziale Kompetenz auf allen Ebenen gehören zu Ihren persönlichen Eigenschaften.

Wenn Sie nach Abschluss Ihres Studiums dann noch über mehrjährige Berufserfahrung in der öffentlichen oder privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verfügen und ausgeprägtes kaufmännisches Wissen sowie unternehmerisches Denken Sie auszeichnet, möchten wir Sie gerne kennenlernen.

**AUFGABE.** Als Geschäftsführer/in sind Sie der Kopf zur Weiterentwicklung des Unternehmens, der in kollegialer Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Team die Geschäftspolitik des Hauses gestaltet und den Erfordernissen des Marktes und der Zukunft flexibel anpasst. Ihnen obliegt die eigenverantwortliche Steuerung und Kontrolle ordnungsgemäßer Geschäftsabläufe des Unternehmens.

Die Aufgabenfelder der VGW/VGW-D werden dabei vorwiegend durch folgende Leitziele bestimmt:

- Nachhaltige, positive Bevölkerungsentwicklung
- Überdurchschnittliche Qualität im Neubau und in der Bestandspflege
- Engagierte Unterstützung der dynamischen Stadtentwicklung und -erneuerung sowie die Begleitung aktueller Themen. Dabei gilt es, krea-

tive Antworten auf aktuelle Herausforderungen zu finden, wie beispielsweise, die zunehmende Anzahl an Flüchtlingen und Fragen des sozialen und bezahlbaren Wohnungsbaus

- Ertragsorientiertes Wirtschaften

Die Schwerpunkte der Aktivitäten liegen in der Verwaltung/Vermietung von Wohnungen (Eigen-/Fremdverwaltung), in der Konzeption/Errichtung von Wohn-/Gewerbebauten und in der regelmäßigen Modernisierung der Bestandsimmobilien. Ziel ist, das derzeitige Leistungsportfolio, die Verwaltung der Wohnungsbestände sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen, zu erweitern und aufzuwerten. So sollen weitere Impulse für neue Wohnqualitäten und Stadtgestaltung gesetzt werden. Eine enge, zielführende Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ist dabei selbstverständlich und gängige Praxis.

**ANGEBOT.** Die Führungsposition wird zunächst auf fünf Jahre befristet. Über weitere Verlängerungen entscheidet zu gegebener Zeit der Aufsichtsrat des Unternehmens. Die Vergütung erfolgt außertariflich und wird im Verfahren verhandelt. Die anspruchsvolle Aufgabenstellung erfordert, dass die Geschäftsführung ihren Lebensmittelpunkt in Schwäbisch Gmünd einrichtet.

**Ihre aussagefähige Bewerbung richten Sie bitte bis 15. Januar 2016 an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Oberbürgermeister Richard Arnold, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd.**



Der Freiburger Stadtbau-Verbund agiert mit seinen rund 300 Mitarbeitern in sechs Gesellschaften als kompetenter Dienstleister für öffentliche und private Unternehmer und Bauherren in den Bereichen Bauen, Wohnen, Sanieren und Modernisieren. Als größtes Wohnungsunternehmen in Südbaden bewirtschaftet die Unternehmensgruppe einen Bestand von etwa 11.000 Wohneinheiten sowie Bäder und Parkhäuser.

Zur Schaffung und Erhaltung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum wird in umfangreiche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen investiert. Im Zuge einer Erweiterung der Geschäftsführung suchen wir eine unternehmerisch denkende und engagiert handelnde Persönlichkeit für die

# Technische Geschäftsführung (m/w)

Sie übernehmen gemeinsam mit dem kaufmännischen Geschäftsführer die Verantwortung für die unternehmerische Weiterentwicklung des Verbundes. Ihnen obliegen dabei das Bestandsmanagement inklusive der WEG-Verwaltung, die Instandhaltung, Modernisierung und die Umsetzung von Neubauaktivitäten und Baurägermaßnahmen, auch für die Bäder und Parkhäuser. Zudem sind Sie Ansprechpartner für Mieter, Dienstleister, Politik und Wirtschaft. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung der Ihnen zugeordneten Mitarbeitenden.

Um diese verantwortungsvolle Aufgabe erfolgreich zu bewältigen, verfügen Sie über ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen. Mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einem immobilien- oder wohnungswirtschaftlichen Unternehmen, bevorzugt im kommunalen Sektor, sind unabdingbar. Fundierte Kenntnisse in den Bereichen Bestandsmanagement, Neubau, Stadtentwicklung und Architektur werden ebenfalls vorausgesetzt. Im Umgang mit Mietern, Behörden sowie gesellschaftlichen und politischen Institutionen sind Sie versiert und überzeugen durch Ihr souveränes und gewandtes Auftreten, Ihr Verhandlungsgeschick und Ihre Kooperationsbereitschaft. Darüber hinaus bringen Sie ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche und rechtliche Zusammenhänge mit. In persönlicher Hinsicht zeichnen Sie sich gleichermaßen durch Ihre Bereitschaft zur Verantwortungsübernahme, Innovationsfähigkeit und Kreativität sowie durch Ihre Kommunikationsfähigkeit und Führungskompetenz aus.

Wenn Sie sich von dieser anspruchsvollen Position angesprochen fühlen, freuen wir uns über die Zusendung Ihrer Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellungen) unter Angabe der Kennziffer MA 16.085/01. Für Informationen stehen Ihnen Frau Merle Klarmann (Tel. 0221/20506-101, merle.klarmann@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel. 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen ist für uns selbstverständlich.



Wir sind eine kleine und traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft in Bad Vilbel, die im Jahr 1908 gegründet wurde. Wir vermieten und bewirtschaften unseren eigenen Wohnungsbestand mit 671 Einheiten. Ferner verwalten wir 16 Eigentümergemeinschaften mit 206 Einheiten.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt

**eine Immobilienkauffrau / einen Immobilienkaufmann.**

**Ihre Aufgaben / Ihr Profil:**

- Selbstständige und verantwortliche Akquisition von Mietinteressenten
- Anlage und Abschluss von Mietverträgen
- Abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkaufmann/frau und mehrjährige Berufserfahrung
- Weitere Informationen entnehmen Sie bitte auf unserer Homepage unter [www.gbwn-bad-vilbel.de](http://www.gbwn-bad-vilbel.de)

Interessiert und motiviert? Dann senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe des möglichen Eintrittstermins und Ihren Gehaltsvorstellungen per E-Mail oder auf dem Postweg.

Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG  
Am Hainwinkel 14  
61118 Bad Vilbel

Tel.: 0 61 01 / 40 75 -12  
kabisch@gbwn-bad-vilbel.de  
[www.gbwn-bad-vilbel.de](http://www.gbwn-bad-vilbel.de)

**Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG**

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG mit 640 Wohnungen in Frankfurt und 700 Mitgliedern sucht bis spätestens den 1.3.2016 oder früher eine Fachfrau/Fachmann für den Bereich



**Immobilienkauffrau/-mann  
Schwerpunkt Rechnungswesen**

Aufgrund der Größe des Unternehmens ist ein vielseitiges Betätigungsfeld in einer aktiven Wohnungsbaugenossenschaft zu bewältigen. Eine gewisse Allrounder Funktion ist daher unerlässlich. Schwerpunktmäßig soll das Rechnungswesen auf Sie als neue Fachkraft übertragen werden. Sie verfügen über wohnungswirtschaftliches Wissen durch Aus- und Weiterbildung, Studium oder Praxis. Sie bringen außerdem mit:

- mehrjährige Berufserfahrung im Rechnungswesen eines Wohnungsunternehmens
- Kenntnisse im Mietrecht
- EDV-Kenntnisse, idealerweise in der Software GES oder für später Wodis und MS-Office
- technisches Grundverständnis
- selbstständige und eigenverantwortliche Arbeitsweise
- soziales Gespür und Freude am Umgang mit Menschen
- genossenschaftlich - unternehmerisches Denken und Handeln

**Wir bieten Ihnen:**

- eine verantwortungsvolle Position in einem umfassenden Tätigkeitsfeld
- eine faire Bezahlung mit Anlehnung an den wohnungswirtschaftlichen Tarif
- zusätzliche Altersvorsorge
- Gleitzeit

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, richten Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 15.12.2015 an die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG, Herrn Wolfgang Hoffmeister, Feuerwehrstr. 4, 60435 Frankfurt; Gerne auch per E-Mail an: [wolfgang.hoffmeister@wbg-ffm.de](mailto:wolfgang.hoffmeister@wbg-ffm.de)

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG bewirtschaftet 2392 Wohnungen, 29 Gewerbeeinheiten sowie 6 Gaststätten. Seit mehr als 100 Jahren stehen wir für **zufriedene Mieter, sicheres Wohnen und nachhaltiges Handeln**. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine



**Kaufmännische Leitung (m/w)**

**Ihre Aufgabenbereiche**

- Leitung des gesamten kaufmännischen Bereichs in organisatorischen, fachlichen und personellen Angelegenheiten, u. a.: Finanz- und Wirtschaftsplanung, Finanzierung, Controlling
- Verantwortung für Jahresabschluss und betriebliche Steuern
- Verantwortung und federführende Bearbeitung für alle Grundstücksangelegenheiten (Ankäufe, Eigentumsübertragungen, Grunddienstbarkeiten, Erbbaurechte)
- Verantwortung für den gesamten wohnungswirtschaftlichen Bereich, u. a.: Mietpreisgestaltung, kaufmännische Planung von baulichen Maßnahmen
- Betreuung unserer Gewerbeimmobilien
- Personalverantwortung für 10 direkte Mitarbeiter sowie Betreuung aller Mitarbeiter bei Einstellungen oder arbeitsrechtlichen Fragen

**Ihre Qualifikationen**

- Hohe wohnungswirtschaftliche und kaufmännische Kompetenz
- Fundierte Kenntnisse in allen Bereichen der Buchhaltung, insbesondere Bilanzsicherheit
- Umfangreiches rechtliches Wissen (Mietrecht, Arbeitsrecht, Steuerrecht)
- Ausgeprägte Führungskompetenz und Entscheidungsfähigkeit
- Integrität und Loyalität

**Unser Angebot**

- Ein herausforderndes Tätigkeitsfeld mit großer Eigenverantwortung
- Eine hohe Vertrauensstellung in einer traditionsbewussten und wirtschaftlich gesunden Wohnungsgenossenschaft
- Ein attraktives Gehalt mit einer interessanten betrieblichen Altersvorsorge

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, richten Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, letztes Zeugnis und möglicher Eintrittstermin) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **15.12.2015** an die von uns beauftragte **Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstr. 7, 80539 München** oder an unsere Mailadresse: [personal.treuhandstelle@vdbwbyern.de](mailto:personal.treuhandstelle@vdbwbyern.de)

Frau Stephanie Baumann, Tel.: 089 / 29 00 83 - 601, steht Ihnen für Ihre Fragen vorab gerne zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.



## MIETRECHT

## BGB §§ 242, 573 Abs. 2 Nr. 2

**Eigenbedarfskündigung; Prüfungsgrenzen für die Gerichte bei der Feststellung eines angemessenen Wohnbedarfs**

Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.

BGH, Urteil vom 4.3.2015, VIII ZR 166/14

**Bedeutung für die Praxis**

Der Vermieter wird durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG in seiner Freiheit geschützt, die Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen. Dabei haben die Fachgerichte den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen oder durch den - eng gezogenen - Kreis privilegierter Dritter nutzen zu lassen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. Ebenso haben sie grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen. Dem Erlangungswunsch des Vermieters sind allerdings zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte dürfen den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachprüfen, ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird, ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er missbräuchlich ist, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder der Wohnbedarf in einer anderen (frei gewordenen) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 397 Abs. 1, 558, 812 Abs. 1 Satz 1, 814, § 559 a. F.

**Modernisierung und Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

Verlangt der Vermieter direkt nach einer Modernisierung eine Mieterhöhung, kann der Mieter das so verstehen, dass der Vermieter sämtliche auch aus der Modernisierung herrührenden Rechte geltend machen und auf etwaige überschießende Rechte verzichten wollte.

LG Berlin, Urteil vom 16.7.2015, 67 S 130/15 (nicht rechtskräftig)

**Bedeutung für die Praxis**

Die Beklagte hat nach Durchführung unmittelbar zuvor abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen die Erhöhung der Miete gemäß § 558

## INHALT

## MIETRECHT

- 85 BGB §§ 242, 573 Abs. 2 Nr. 2  
**Eigenbedarfskündigung; Prüfungsgrenzen für die Gerichte bei der Feststellung eines angemessenen Wohnbedarfs**
- 85 BGB §§ 397 Abs. 1, 558, 812 Abs. 1 Satz 1, 814, § 559 a. F.  
**Modernisierung und Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**
- 86 BGB §§ 543, 546, 985; StGB §§ 185 ff.  
**Fristlose Kündigung wegen Beleidigung und übler Nachrede/Verleumdung**
- 86 §§ 267, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB  
**Schonfristzahlung, Leistung durch Dritte**



## WEG-RECHT

- 87 WEG §§ 15, 21, 23, 25  
**Anspruchsverdoppelung und/oder Konkretisierung der Teilungserklärung durch Beschluss?**
- 87 WEG §§ 21 Abs. 3; 27 Abs. 1 Nr. 4  
**Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die WEG (Verband)**
- 87 WEG §§ 14 Nr. 4, 21 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 8, 46 Abs. 1 S. 2  
**Beschlussersetzung; Innensanierung von Feuchtigkeitsschäden**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

BGB verlangt, ohne die etwaig gegebene Möglichkeit zur gleichzeitigen oder späteren Erhöhung der Miete nach § 559 BGB a.F. zu erwähnen oder sie sich ausdrücklich vorzubehalten. Unter Zugrundelegung der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB war das Schreiben angesichts des zuvor vor dem Amtsgericht Mitte erfolgten streitigen Duldungsverfahrens und der unmittelbar zuvor abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen so zu verstehen, dass die Beklagte bereits mit diesem Schreiben sämtliche auch aus der Modernisierung herrührenden Rechte geltend machen und auf etwaige überschießende Rechte verzichten wollte. Demnach konnte die Klägerin davon ausgehen, dass sich die Beklagte hinsichtlich der streitgegenständlichen Maßnahmen mit einer Erhöhung der Nettokaltmiete unter Zugrundelegung des durch die unmittelbar zuvor durch die Modernisierung geschaffenen Ausstattungsstandards „begnügen“ würde. Den Verzicht der Beklagten hat die Klägerin durch schlüssiges Verhalten angenommen, indem sie dem geltend gemachten Erhöhungsbetrag zugestimmt und sich danach den Umständen nach damit einverstanden erklärt hat, dass die Klägerin eine über die damit erfolgte Erhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB hinausgehende Modernisierungsmieterhöhung nicht mehr verlangen würde.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 543, 546, 985; StGB §§ 185 ff.

### Fristlose Kündigung wegen Beleidigung und übler Nachrede/Verleumdung

**Beleidigungen, üble Nachreden sowie Verleumdung sind Straftaten (§§ 185-187 StGB) und damit zugleich Vertragsverletzungen, wenn sie gegenüber dem Vertragspartner verübt werden.**

**AG München, Urteil vom 19.3.2015 - 412 C 29251/14**

#### Bedeutung für die Praxis

Die Kündigung ist in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Insbesondere ist diese ausreichend begründet. Grundsätzlich genügt es, wenn in der Kündigung sog. Kerntatsachen genannt werden. Andere (Ergänzungs-) Tatsachen können nachgeschoben werden, weswegen genauer Ort und Zeitpunkt der behaupteten Verleumdungen bzw. Beleidigungen nicht zwingend bereits in der Kündigung genannt werden müssen. Auch ist die Kündigung materiell begründet. Zwar scheiden bloße Unhöflichkeiten (Verweigerung der Begrüßung, Schreiben ohne Eingangs- und Schlussformel) von vornherein als Beleidigung aus. Gleiches gilt auch für Handlungen, die dem anderen Teil zwar mißliebzig sind, die aber keinen ehrverletzenden Charakter haben. Aufgrund der erfolgten Beweisaufnahme ist das Gericht davon überzeugt, dass die Beklagte gegenüber den vernommenen Zeugen einerseits sinngemäß deutlich geäußert hat, dass der Kläger geldgierig sei und seinen Mietern zu Unrecht Geld abnehmen würde, und andererseits, dass der Kläger die Beklagte anlässlich eines Besuches bei sich in der Wohnung sexuell belästigt hätte. Insbesondere den letztgenannten Vorwurf hält das Gericht für sehr schwerwiegend. Beide Behauptungen sind geeignet, die Ehre des Klägers nachhaltig zu beschädigen. Einer Abmahnung bedurfte es vorliegend nicht, denn die von der Beklagten gegenüber den Zeugen in Bezug auf den Kläger gemachten Anschuldigungen waren derart massiv, dass dem Kläger die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuge-

## §§ 267, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

### Schonfristzahlung, Leistung durch Dritte

**Begleicht ein Dritter innerhalb der gesetzlichen Schonfrist den aufgelaufenen Mietrückstand nach Maßgabe des § 267 Abs. 1 Satz 1 BGB, so führt dies nur dann zur Unwirksamkeit der außerordentlichen fristlosen Verzugsündigung, wenn er seine Erfüllungsabsicht durch eine entsprechende Tilgungsbestimmung zum Ausdruck bringt.**

**LG Itzehoe, Urteil vom 10.7.2015, 9 S 34/14**

#### Bedeutung für die Praxis

Der Kläger kann von den Beklagten Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verlangen. Die Beklagte kann sich nicht auf etwaige Bearbeitungsverzögerungen des Jobcenters berufen. Gem. §§ 286 Abs. 4, 276 Abs. 1 Satz 1 BGB hat sie bei einer Geldschuld ihre Leistungsfähigkeit uneingeschränkt und somit ohne Rücksicht auf ein Verschulden zu vertreten. Die Kündigung ist auch nicht durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist nachträglich unwirksam geworden. Zwar setzt die Erfüllung nach der vom BGH in ständiger Rechtsprechung vertretenen Theorie von der realen Leistungsbewirkung grundsätzlich keine Leistungsbestimmung voraus. Maßgebend ist allein die Herbeiführung des Leistungserfolgs. Anders verhält es sich jedoch, wenn ein Dritter die geschuldete Leistung nach Maßgabe des § 267 Abs. 1 Satz 1 BGB bewirken will. Dann kommt die erbrachte Zahlung dem Schuldner nur zugute, wenn der Leistende seine Erfüllungsabsicht durch eine entsprechende Tilgungsbestimmung zum Ausdruck bringt. Daran fehlt es hier. Ob eine Tilgungsbestimmung vorliegt, kann sich nur aus Sicht des Zahlungsempfängers nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte ergeben. Die Klägerin bzw. deren Mitarbeiter konnten jedoch anhand ihrer Kontodaten nicht erkennen, dass es sich bei den gutgeschriebenen 1.500 € um den Mietrückstand der Beklagten für die Monate Juli und August 2013 gehandelt hat. Die Zahlung ist weder auf dem für das Mietverhältnis zwischen den Parteien vorgesehenen und der Beklagten bekannten Mieterkonto eingegangen, noch ist sie mit der Mieternummer der Beklagten gekennzeichnet gewesen. Zwar kann die erforderliche Leistungsbestimmung seitens des Dritten nachgeholt werden; dies muss jedoch in den Fällen, in denen die Leistungsfrist gebunden ist, innerhalb der vorgesehenen Frist erfolgen. Denn die nachträgliche Tilgungsbestimmung entfaltet keine Rückwirkung. Nach alledem hat die erfolgte Zahlung keine Erfüllungswirkung, mit der Folge, dass sie ein Unwirksamwerden der von der Klägerin ausgebrachten Kündigung nicht begründen konnte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

mutet werden kann. Keinesfalls hat der Kläger oder haben dritte Personen die Beklagte zur Tötung der Aussagen provoziert, sondern die Beklagte hat diese Behauptungen nach Aktenlage ohne jeglichen Anlass aufgestellt. Im Übrigen war die Beklagte durch die vorangegangenen Kündigungen, welche zwar selbst nach eigenem Vortrag der Klagepartei als Kündigungen unwirksam waren, bereits gewarnt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG §§ 15, 21, 23, 25

## Anspruchsverdoppelung und/oder Konkretisierung der Teilungserklärung durch Beschluss?

Es besteht auch dann keine Beschlusskompetenz für die Begründung einer Unterlassungspflicht durch Beschluss, wenn es nach Gesetz oder Vereinbarung bereits einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung gibt, die durch den Beschluss – bei objektiver Beschlussauslegung konstitutiv – untersagt wird (Anspruchsverdoppelung). Es liegt nicht nur Anfechtbarkeit, sondern Nichtigkeit vor.

AG Heidelberg, Urteil vom 13.5.2015, 45 C 5/15

### Bedeutung für die Praxis

Die Beschlusskompetenz im Zusammenhang mit der Schaffung weiterer (im Sinne von besserer bzw. klarerer) Anspruchsgrundlagen ist nicht nur bei positivem Tun (Kehrwoche etc.) zu verneinen, sondern auch in Hinblick auf Unterlassungsansprüche.

Ebenso wenig kann durch einen Beschluss eine verbindliche Auslegung einer Vereinbarung oder Gemeinschaftsordnung vorgenommen werden (vgl. LG München I, ZMR 2012, 582, 583).

Widersprüchliche oder/und unbestimmte Vereinbarungen sind nicht immer sofort nichtig. Meist sind sie der objektiv-normativen Auslegung zugänglich. Anderes gilt für bloße Beschlüsse, wenn sich deren Bedeutung nicht für Dritte erschließt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 21 Abs. 3; 27 Abs. 1 Nr. 4

## Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die WEG (Verband)

1. Auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
2. Voraussetzung ist allerdings, dass das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung erörtert wurde; dies muss aus dem Protokoll der Eigentüerversammlung hervorgehen.
3. Ob ein Beschluss über eine Kreditaufnahme sich im Übrigen in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsermessens hält, kann nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen bestimmt werden.

BGH, Urteil vom 25.9.2015, V ZR 244/14

### Bedeutung für die Praxis

Hier müssen die besonderen Haftungsrisiken berücksichtigt werden, die für die Wohnungseigentümer mit einer Kreditaufnahme durch den Verband verbunden sind. Lediglich im Verhältnis zur Bank haftet der einzelne Wohnungseigentümer nur quotaal gemäß § 10 Abs. 8 WEG. Im Innenverhältnis zum Verband droht eine Nachschusspflicht. Die Ausfallbürgschaft des Landes dient allein dem Schutz der Bank. Tritt der Bürgschaftsfall ein, ändert dies nichts an der im Innenverhältnis bestehenden Nachschusspflicht; es kommt lediglich zu einem Gläubigerwechsel (§ 774 BGB). Dies muss den Eigentümern bereits bei der Beschlussfassung bekannt sein; der Verwalter sollte entsprechende Hinweise unbedingt ins Versammlungsprotokoll aufnehmen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 14 Nr. 4, 21 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 8, 46 Abs. 1 S. 2

## Beschlussersetzung; Innensanierung von Feuchtigkeitsschäden

Eine gerichtliche Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG kommt erst dann in Betracht, wenn die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund bestehender Kontroversen nicht mehr imstande sind, sich – zumindest hinsichtlich einer bestimmten Materie – selbst zu organisieren. Der Eigentüerversammlung fehlt die Beschlusskompetenz, wenn ein Beschluss auf eine unzulässige Kompetenzverlagerung hinausläuft. Der Umfang und die Kosten einer Sanierungsmaßnahme innerhalb einer Wohnung hängen maßgeblich von dem jeweiligen Umfang der Feuchtigkeits- und Schimmelschäden innerhalb einer Wohnung ab und müssen bei Beschlussfassung kalkuliert sein.

LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, 1 S 445/14

### Bedeutung für die Praxis

Die Eigentüerversammlung darf nicht Kernkompetenzen einfach auf Dritte oder Eigentümer verlagern. Generell muss sie immer Eckpunkte bei der Delegation vorgeben. Zu Leistungspflichten dürfen Eigentümer nur bei ausdrücklicher Beschlusskompetenz herangezogen werden.

Selbst nach Vorbefassung der Eigentüerversammlung darf das Gericht eine Beschlussersetzung nur vornehmen, soweit das Ermessen der

Eigentümer auf null reduziert ist oder wenn die WEG-Versammlung sich mehrheitlich weigert, eine den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechende Entscheidung herbeizuführen (AG Minden ZMR 2015, 589).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

59%

der Befragten fordern: Bitte verbindlich!

Welche Aspekte sind deutschen Mietern im Hinblick auf die Leistungen ihres Vermieters besonders wichtig? Dies ist eine der Fragen, der die repräsentative „Servicebefragung 2015“ der Unternehmensberatung Analyse & Konzepte auf den Grund geht. Geht es um Fragen der Betreuung, stehen aktuell vor allem verbindliche Zusagen und ein höflicher, freundlicher Umgang an erster Stelle für die Mieter. Dies ist für 59% der Befragten sehr wichtig und für 34% immerhin wichtig. Dahinter folgen eine schnelle Bearbeitung der Anliegen und ein professioneller Umgang mit Beschwerden. Damit sind diese Aspekte für die Mieter sogar wichtiger als die Erreichbarkeit per Telefon und E-Mail.

„Die Servicebefragung 2015 zeigt deutlich, dass Mieter als Kunden gesehen und auf Augenhöhe behandelt werden wollen. Der hohe Stellenwert in der Befragung ist ein Hinweis darauf, dass dies für die Mieter heute noch nicht selbstverständlich ist“, sagt Bettina Harms von Analyse & Konzepte. „Unternehmen können sich hierauf einstellen, indem sie kundenorientierte Arbeitsabläufe schaffen und Mitarbeiter im respektvollen Umgang mit den Mietern schulen.“

WAS DEUTSCHE MIETER VON IHREN VERMIETERN ERWARTEN



Quelle: Analyse & Konzepte, Servicebefragung 2015

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Silberberg (US)**  
Chefredakteurin  
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-20



**Olaf Berger (OB)**  
Redakteur  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-23



**Helene Debertin (HD)**  
Volontärin  
helene.debertin@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-21



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-39



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



**Nicole Behrendt**  
Redaktionsassistentin  
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040 520103-28

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

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

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg, Telefax: 040 520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

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



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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-520103-39, heike.tiedemann@haufe.de  
Oliver Celys, 0931-2791-731, oliver.celys@haufe.de

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2015.

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

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Abonnementkündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2015).

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

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



# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2016

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



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

**DW | 2016**

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





Auch 2016 werden wir die entscheidenden Minuten länger für Sie da sein.

**Brillux mit seinen über 160 Niederlassungen wünscht allen Partnern und Kunden eine geruhsame Weihnachtszeit und ein erfolgreiches neues Jahr.**

Gute Partner sind immer füreinander da. Deshalb bieten wir Ihnen in über 160 Niederlassungen in Deutschland, Österreich, der Schweiz, den Niederlanden und Polen nicht nur unser komplettes Sortiment aus über 12.000 Produkten, sondern auch individuelle Lösungen und unser ganzes Know-how – wann immer Sie es brauchen. Für guten Brillux Service ist es eben nie zu spät.

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

 **Brillux**  
..mehr als Farbe