



WERTE VORLEBEN UND VERMITTELN

## Ethikorientierte Führung

► 55



### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

An einem Strang: Stadtentwicklung ist Gemeinschaftsarbeit

► 8

### NEUBAU + SANIERUNG

Luftqualität von Innenräumen: Auszeichnung für Kindertagesstätte

► 20

### ENERGIE + TECHNIK

Lösung im Seecontainer: Heizkessel auf dem Dach

► 34

# 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

# Unternehmensführung: Ist Führen für Sie ein Genuss?

Personalführung ist anstrengend. Und nicht immer vergnügnungssteuerpflichtig. Führungskräftenachwuchs gut und umfassend auszubilden ist daher besonders wichtig, um die Motivation und Begeisterungsfähigkeit nicht innerhalb weniger Monate „vor die Wand zu fahren“. Dabei bedarf Unternehmensführung einer Struktur, aber sind Hierarchien noch zeitgemäß?

Nicht jede Firma kann so weit gehen wie die Firma Umantis in der Schweiz, die zur Haufe Gruppe gehört. Sie wählt jedes Jahr für ein Jahr befristet aus der Belegschaft ihren Geschäftsführer. Wenn dort auf der Internetseite steht: „Gemeinsame Gestaltung der Unternehmensziele durch Demokratie, flache Hierarchien, flexible Teamstrukturen und der Einsatz deiner Fähigkeiten genau dort, wo du den größten Mehrwert generieren kannst“, dann sind das keine Marketingworthülsen, sondern gelebte Realität.

Allerdings sieht die Realität anders aus. Unzumutbar schlechte Stellenanzeigen, auch in unserer DW, wirken wie aus der Zeit gefallen. Zum Glück nicht häufig, aber es kommt immer noch vor. Dort steht ganz genau, was man erwartet - ja fordert -, aber nicht, was man bietet. Wieso sich in Zukunft nicht als Firma bei den Besten bewerben? Befinden wir uns nicht längst im „War of Talents“?

In unserem Thema des Monats beschäftigen wir uns mit Wertekultur und ethikorientierten Führungsstilen (Seite 55), neuen Formen und Berufsbildern in der Aus- und Weiterbildung (Seite 52 und 58), und wir steigen mit einem Blick über den Tellerand in das Thema ein - wie versucht die Deutsche Bahn das Thema Wandel der Arbeitswelten und Führung zu lösen (Seite 46)?

Erfolg hat etwas mit Wohlbefinden zu tun. Daher: Nutzen Sie Ihre Talente, fördern Sie Ihre Stärken - und genießen Sie Ihren Erfolg!

Herzliche Grüße



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Nachhaltiges  
Sanieren  
ist mehr  
als der Abbau  
des Investitionsstaus!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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





TITEL

► 55

### Werte vorleben und vermitteln

Unternehmensethik wird zunehmend ein Thema. Doch wie können Führungskräften Werte oder ethisches korrektes Handeln vermittelt werden?

Quelle: BBA



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

► 8

### Gemeinschaftsaufgabe Integration

„Flüchtlinge als Bereicherung der Nachbarschaft“, heißt ein beim Preis Soziale Stadt ausgezeichnetes Projekt. Wir stellen es vor.

Quelle: SWB/PR-Fotografie Köhning



NEUBAU UND SANIERUNG

► 24

### Mehr als Wohnen

Die gleichnamige Züricher Genossenschaft erprobt auf den sog. Hunziker-Areal gemeinschaftliche und ökologische Wohnformen.

Quelle: Ursula Meißner

## STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 **Alle an einem Strang: Stadtentwicklung ist Gemeinschaftsarbeit**  
Preis Soziale Stadt 2016

### THEMA DES MONATS: PERSONALENTWICKLUNG, FORT- UND WEITERBILDUNG

Der Erfolg eines Unternehmens hängt stark von der Befähigung und Motivation seiner Mitarbeiter ab - Wohnungsunternehmen bilden da keine Ausnahme. Auf systematische Personalentwicklung zu setzen, zahlt sich langfristig aus. Mit Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen können Unternehmen dazu beitragen, dass Mitarbeiter nicht den Anschluss verlieren, sondern stets auf der Höhe der Zeit bleiben. Unser Thema des Monats betrachtet, welche Rolle das lebenslange Lernen spielt, wie Aus- und Weiterbildungskonzepte bedarfsgerecht zugeschnitten werden können und welche Bedeutung die Vermittlung von Werten und ethischen Standards hat.

► 46



Quelle: 3D\_creation/Shutterstock.com

## ENERGIE UND TECHNIK



► 34

### Heizung im Container

Die neue Heizanlage eines Hamburger Wohngebäudes befindet sich auf dem Dach in einem Seecontainer. Wir erklären, wieso das so ist.

Quelle: Danfoss GmbH

## MARKT UND MANAGEMENT



► 66

### Jugendkampagne

Marketinginitiativen in NRW und Baden-Württemberg haben eine Kampagne initiiert, die sich an junge Leute richtet.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 12 Meldungen

**18 Werkstatt „Kostengünstiger Neubau“**  
Systembauweise und serielles Bauen

**20 Gesundere Kindertagesstätte inklusive**  
Ergebnis einer Lernkurve

**24 Neue Standards für den Wohnungsbau: das Hunziker-Areal in Zürich**  
Grenzenloses Europa

## ENERGIE UND TECHNIK

### 26 Meldungen

### 30 Betriebskosten aktuell

**34 Heizkessel auf dem Dach**  
Lösung im Seecontainer

### 38 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 40 Meldungen

**46 Die Zukunft der Arbeit – ein Transformationsprozess**  
Thema des Monats: Personalentwicklung, Fort- und Weiterbildung

**48 Erfolgsfaktor Lernfitness – ein Projektbericht**  
Thema des Monats: Lebenslang lernen

### 52 Bedarfsorientierte Weiterbildung – ein zukunftsfähiges Konzept

Thema des Monats:  
Handlungskompetenzen weiterentwickeln

### 55 Die Bedeutung von ethischen Standards in der Fort- und Weiterbildung

Thema des Monats:  
Werte vorleben und vermitteln

### 58 Ausbildung heute heißt: Am Ball bleiben!

Thema des Monats:  
Fort- und Weiterbildung

### 61 Cloud Computing in der Wohnungswirtschaft: kein Wolkenkuckucksheim

Software aus der Wolke

### 64 Der Teufel steckt im Detail – Änderungen im Anhang durch das BilRUG

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 66 So werden Wohnungsgenossenschaften attraktiv für junge Leute

Jugendkampagne

### 70 Stellenmarkt

## RECHT

### 77 Mietrecht, 79 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 80 Impressum

Partner der  
Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Sie wollen Bäder im Bestand sanieren? Dann profitieren Sie von unserem Rundum-Sorglos-Paket! Darin sind sämtliche Produkte und Dienstleistungen von der Planung über die Demontage bis zum fertigen Bad enthalten. Außerdem die Betreuung der Mitglieder, die Terminabstimmung, die Bauleitung und -überprüfung und vieles mehr. Zudem haben Sie einen Festpreis, einen festen Termin und in allen Garantiefällen einen Ansprechpartner! Rufen Sie einfach uns an!“

Volker Bischofs,  
Vertriebsleiter



## Auslobung

## Integrationspreis 2017

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. lobt gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag, der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband e. V., dem vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. und dem Deutschen Mieterbund e. V. den bundesweiten Wettbewerb zum „Integrationspreis 2017“ aus. Der Preis wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit unterstützt.

Die Zuwanderung stellt eine Herausforderung für das Zusammenleben in den Städten und Gemeinden dar. Mit dem Wettbewerb, der unter dem Motto „Zusammenleben mit neuen Nachbarn“ steht, wollen die Auslober des bekannten Preis Soziale Stadt besondere Leistungen bei der Integration von Zuwanderern in Nachbarschaften und Wohnquartieren würdigen.

Bis zum **23. Januar 2017** können Akteure Projekte einreichen, die beispielhaft zeigen, wie die Integration von Zuwanderern in Nachbarschaften und Wohnquartieren gefördert werden kann.

Eine unabhängige Jury vergibt zwei Preise in den Kategorien:

- **Netzwerke:** Innovative Projekte der Kooperation von Kommunen, sozialen Trägern, Bildungseinrichtungen, bürgerschaftlichen Initiativen und Wohnungswirtschaft.

- **Nachbarschaften:** Innovative Projekte von Wohnungsunternehmen, Einzeligentümern, Mietern sowie anderen Engagierten, die das Zusammenleben von neuen und vorhandenen Nachbarn unterstützen.

Für jeden Preis können bis zu fünf Projekte nominiert werden. Um den Preis können sich Projekte bewerben, deren Anliegen die Integration von Zuwanderern in vorhandene Nachbarschaften, Stadtteile und Wohnquartiere ist.

Sie müssen die Planungsphase überwunden haben. Der Integrationspreis ist offen für alle Projekte und Akteure. Er richtet sich sowohl an Bürger- und Bewohnergruppen im Quartier, z. B. Gewerbetreibende, Schulklassen, Organisatoren von Begegnungsstätten, als auch an die klassischen Handlungsträger der Stadtentwicklung wie Kommunen, Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger, private Investoren oder freie Wohlfahrtspflege. Der Wettbewerb ist nicht auf die Gebiete des Programms „Soziale Stadt“ beschränkt.



Weitere Informationen:

[www.preis-soziale-stadt.de/integrationspreis](http://www.preis-soziale-stadt.de/integrationspreis)

## Rücksicht und Toleranz

## Spielregeln fürs Zusammenleben

Die Mieter in der Sahle-Wohnanlage an der Marler und Lünener Straße in Düsseldorf-Rath haben auf Anregung von Sahle Wohnen und der sozialen Dienstleistungsgesellschaft Parea in einem Workshop gemeinsam Regeln für das Zusammenleben erarbeitet. So dürfen die Kinder bis 20 Uhr in der Wohnanlage spielen und auf den Wegen langsam Fahrrad fahren. Auf Spielplätzen darf nicht geraucht und in der Wohnanlage nicht Fußball gespielt werden. „Die Regeln sollten die Interessen und Bedürfnisse aller Anwohner berücksichtigen“, sagt Sonja Akermann, Kundenbetreuerin bei Sahle Wohnen. Damit auch jüngere Kinder die Spielregeln verstehen, überlegten sich

die Kids gemeinsam Symbole für Hinweisschilder. Weitere von den Kindern gemalte Schilder erinnern die Autofahrer z. B. ans 7 km/h langsame Fahren, da es sich bei den Zufahrten in die Wohnanlage um Spielstraßen handelt.

Kundenbetreuerin, Hauswart und Mieterfamilien hängten die neuen Hinweisschilder auf



Quelle: Sahle Wohnen



Weitere Informationen:

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

## LITERATURTIPP

## Home not Shelter!



Quelle: Jovis

Wohnen ist nicht nur eine Frage der Unterbringung, sondern ein Recht auf gesellschaftliche Teilhabe. Mit Blick auf die jüngste Migrationswelle gilt es nach Ansicht der hochschulübergreifenden Initiative „Home not Shelter!“, Orte und Visionen zu schaffen, die den Menschen über das physische Ankommen hinaus Chancen und Weiterkommen eröffnen.

Die Autoren des Buches „Home not Shelter! Gemeinsam leben statt getrennt wohnen.“

Inklusion von Migranten in Stadt und Gesellschaft am Beispiel integrativer Wohnformen für Flüchtlinge und Studierende“ haben diese Aufgabenstellung aus der Perspektive von Architektur und Stadtplanung bearbeitet und darauf basierend Raumkonzepte entwickelt, die den Anforderungen einer zunehmend diversen Gesellschaft gerecht werden sollen.

Exemplarisch stand die Frage im Mittelpunkt, ob gemeinschaftliche Wohnformen von Flüchtlingen und Studierenden sowie hybride Typologien solche neuartigen Räume im Sinne einer Open City sein können und dazu beitragen können, Menschen in Städten, Kommunen und Quartieren zu integrieren.

**Home not Shelter. Ralf Pasel, Alexander Hagner, Hans Drexler, Ralph Boch, Jovis Verlag, 144 Seiten, 22 €, ISBN 978-3-86859-447-8**



## Jeder sollte (s)ein „Plätzchen“ haben.

*Zur Ruhe kommen, sich auf wirklich Wichtiges besinnen, bewusst Zeit mit der Familie und Freunden verbringen. Gemeinsam lachen, backen, kochen und diese heimelige Zeit genießen. Eine schöne Vorweihnachtszeit und ein frohes Fest wünscht Ihnen und Ihrer Familie das gesamte Dr. Klein Team.*

## PATENSCHAFTSPROJEKT

## Integration in der Nachbarschaft

Unter dem Motto „Hallo neue Nachbarn“ haben die Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte (WBM) und der Humanistische Verband Deutschland, Landesverband Berlin-Brandenburg e. V. (HVD), ein gemeinsames Patenschaftsprojekt gestartet. Menschen mit Flucht-hintergrund, die eine Wohnung bei der WBM gefunden haben, sollen in Zukunft ehrenamtliche Paten im Alltag begleiten. Dafür wurde eine neue Arbeitsstelle geschaffen.

„Wer in eine fremde Stadt zieht, muss sich erst einmal neu orientie-ren. Das fängt an bei Alltagsfragen wie ‚wo ist der Supermarkt?‘ oder ‚welche Freizeitmöglichkeiten gibt es in meiner Nähe?‘“, so Katja Labidi, HVD-Mitarbeiterin und Koordinatorin des Projekts.

„Als landeseigenes Wohnungsunternehmen verpflichten wir uns, ein bestimmtes Kontingent an Wohnungen für Menschen mit besonde-rem Unterstützungsbedarf zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wollten wir aber mehr für die Menschen tun, die aus ihrer Heimat geflohen sind und in Berlin eine Bleibe gefunden haben“, erklärt Hartmut Stern, Projektverantwortlicher bei der WBM.

„Hallo neue Nachbarn“ soll alteingesessene Mieter animieren, sich freiwillig zu engagieren. Wie genau eine Patenschaft aussieht, kön-nen die Beteiligten individuell entscheiden. Die Paten erhalten eine fachliche Qualifizierung, regelmäßige Austauschtreffen sind geplant.



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



Quelle: Bauverein Darmstadt

Visualisierung des Siegerentwurfs von „Schönau\_Architektur“

## Lincoln-Siedlung

### Wettbewerbe entschieden

Unter dem Namen „Lincoln-Siedlung“ realisiert die BVD New Living GmbH & Co. KG, eine 100%ige Tochter der Bauverein AG, in den kommenden Jahren ein urbanes Quartier mit Wohnraum für rund 3.000 Menschen. Inzwischen sind die Wettbewerbe für die Baufelder B3.2, B4.2, B3.3 und N3 abgeschlossen. Gewinner des Wettbewerbes für das Baufeld B3.3 ist das Frankfurter Büro Schönau Architektur. Die Jury lobte die markante Signal-wirkung des „skulpturalen“, in Mäanderform geplanten Baus im Herzen des neuen Quartiers sowie die Vielzahl an kommunikativen und gemeinschaft-lichen Angeboten, die der Entwurf bietet und die eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort erwarten ließen. Gut kam zudem an, dass kleinere Begegnungsorte in dem Ensemble ebenso berücksichtigt sind wie Flächen für größere Zusammenkünfte. Auf dem Baufeld sollen insgesamt 70 Wohnungen, darunter 28 frei finanzierte Mietwohnungen sowie 42 Wohnungen im Bereich des zielgruppenorientierten Wohnens, entstehen.



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

## Quartier Hasenbuck

### Belegungsstrukturen wurden stabilisiert

Ungünstige Grundrisse, veränderte Wohnbedürfnisse und erheblicher Investitionsbedarf sorgten im Jahr 2001 in den Häusern der wbg Nürn-berg im Wohnquartier Hasenbuck für Vermietungsschwierigkeiten. In der



Quelle: wbg

Aufwertung der städtebaulichen Situation im Hasenbuck



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

Folge wurden einige Gebäude in der Ingolstädter Straße als umbaufähig eingestuft, andere an die Mieter verkauft oder auch abgebrochen, um die Flächen mit Reihenhäusern für Familien zu günstigen Kaufpreisen zu bebauen. 2002 entstanden im Rahmen des Umbaus 24 moderne und nach EOF geförderte 2- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen, 2004 folgte das „4-l-Haus“. In dem energetisch optimierten Wohnprojekt beträgt der Primärenergiebedarf nur 4 l Heizöl pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. 2010 entstanden in zwei Bauabschnitten insgesamt 27 nach EOF geförderte Neubau-Mietwohnungen. 2013 wurde nach Hausabbrüchen schließlich mit dem Bau 31 freifinanzierter Mietwohnungen im Passivhausstandard begonnen.

„Insgesamt hat die wbg in den letzten 13 Jahren rund 16 Mio. € in die Bestände am Hasenbuck investiert. Dieses Engagement hat dazu geführt, dass die Ingolstädter Straße eine deutliche Aufwertung bekam und die Belegungsstrukturen stabilisiert werden konnten“, stellt wbg-Geschäfts-führer Ralf Schekira bei einem Rundgang durch das Quartier fest.



## Brandenburg

# Günstig wohnen im Umland

Wie können Brandenburger Städte noch mehr vom Wachstum in Berlin und Potsdam profitieren? Wie können sie sich noch besser als attraktive Wohn- und Lebensstandorte präsentieren? Fragen wie diese wurden auf einer Tagung erörtert, die das Städteforum Brandenburg gemeinsam mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. in Potsdam ausgerichtet hat. Eine BBU-Umfrage vom Juli 2016 unter seinen Brandenburger Mitgliedsunternehmen hatte ergeben: Im Berliner Umland verzeichnen rund 90% der Gemeinden mit mehr als 15.000 Einwohnern einen verstärkten Zuzug aus Berlin, im weiteren Metropolraum sind es bereits rund 30%. Dieser Zuzug ist kein Wunder: Eine aktuelle Auswertung des BBU ergab, dass die Mietbelastung bei Neuvermietung einer Wohnung im Land Brandenburg pro Jahr rechnerisch um bis zu 3.300 € geringer ausfallen kann als in Berlin.

„Brandenburgs Städte bieten hohe Wohnqualität zu günstigen Mieten. Das macht sie vor allem auch für den Zuzug von jungen Mittelstandsfamilien interessant. Das müssen die Städte mit Hilfe des Landes jetzt noch besser überregional kommunizieren. Besser werden muss auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr“, so Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam.

### UMFRAGE BEI BRANDENBURGER BBU-UNTERNEHMEN

| Stadt               | Leerstehende Wohnungen <sup>1</sup> | BBU-Neuvertragsmiete <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ) | Fahrtzeit in Minuten <sup>3</sup> | Unterschied zu Berlin, €/Jahr <sup>4</sup> |
|---------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------------|--|
| Wittenberge         | 1.200                               | 4,43  | 52                                | 3.300                                      |
| Lübbenau            | 430                                 | 4,66  | 52                                | 3.130                                      |
| Frankfurt (Oder)    | 1.600                               | 4,70  | 54                                | 3.100                                      |
| Rathenow            | 280                                 | 4,89  | 59                                | 3.000                                      |
| Brandenburg (Havel) | 2.300                               | 4,94  | 46                                | 3.000                                      |
| Rüdershof           | 400                                 | 5,01  | 54                                | 2.900                                      |
| Cottbus             | 2.200                               | 5,01  | 73                                | 2.900                                      |
| Fürstenwalde        | 500                                 | 5,22  | 44                                | 2.700                                      |
| Strausberg          | 200                                 | 5,24  | 18                                | 2.700                                      |
| Prenzlau            | 600                                 | 5,37  | 71                                | 2.600                                      |
| Eberswalde          | 1.600                               | 5,53  | 30                                | 2.500                                      |
| Ludwigsfelde        | 300                                 | 5,57  | 22                                | 2.500                                      |

<sup>1</sup> bei BBU-Mitgliedsunternehmen; Stand: 31. Dezember 2014, gerundet

<sup>2</sup> Durchschnittswert im Jahr 2014

<sup>3</sup> Schnellste morgendliche Verbindung vom jeweils günstigsten Berliner Schienenknotenpunkt aus, z. T. mit Umsteigen

<sup>4</sup> bei Einzug in eine durchschnittliche 60-m<sup>2</sup>-Wohnung bei einem BBU-Mitgliedsunternehmen in der jeweiligen Stadt im Vergleich zu Neuvertragsabschluss (Marktdurchschnitt) in Berlin; gerundet

Quelle: BBU



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



## Plätzchen-Rezept: Zitronenherzen

### Zutaten:

3 Eigelb, 120 g Zucker, 1 Packung Vanillezucker, 200 – 250 g gemahlene Mandeln oder Nüsse, 1 Messerspitze Backpulver, 3 Tropfen Backöl Zitrone, Zitronenguss

### Zubereitung:

3 Eigelb mit 120 g Zucker und 1 Packung Vanillezucker schaumig schlagen, bis die Masse cremig ist.

200 – 250 g gemahlene Mandeln oder Nüsse, 1 Messerspitze Backpulver, 3 Tropfen Backöl Zitrone unterrühren. Der Teig muss fest sein, darf aber noch etwas kleben.

Speisestärke auf die Tischplatte streuen, den Teig etwa 1/2 cm dick ausrollen. Herzchen ausstechen, auf ein vorbereitetes Backblech legen, bei 180°C – 190°C ca. 10 Min. backen. Sofort nach dem Backen mit Zitronenguss bestreichen.

## Preis Soziale Stadt 2016

# Alle an einem Strang: Stadtentwicklung ist Gemeinschaftsarbeit

In Mülheim an der Ruhr arbeiten das kommunale Wohnungsunternehmen SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, die Stadt und bürgerschaftliche Initiativen Hand in Hand bei der Unterbringung und Integration von Asylsuchenden. „Flüchtlinge als Bereicherung der Nachbarschaft“, heißt das preisgekrönte Projekt in der Kategorie „Integration und inklusives Zusammenleben“.



**Sabine Richter**  
freie Immobilienjournalistin  
Hamburg

Die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen stellt Deutschland vor große Herausforderungen. Die Menschen müssen versorgt werden und brauchen ein Dach über dem Kopf. Und dann müssen sie integriert werden, damit sie hier eine Zukunft haben – und um den sozialen Frieden in der Gesellschaft nicht zu gefährden. Die Wohnungswirtschaft in Deutschland trägt einen Großteil dieser Aufgaben

und entwickelt dabei vielerlei kreative Lösungen. Ein herausragendes Beispiel dafür ist das Projekt der Mülheimer SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie anderer Akteure. Die Partner haben einen eigenen Weg zur Unterbringung und Integration von Flüchtlingen entwickelt und setzen ihn erfolgreich fort, weshalb sie in der Kategorie „Integration und inklusives Zusammenleben“ mit dem renommierten „Preis Soziale Stadt“ gewürdigt wurde.

### Herausforderung Flüchtlingsunterbringung

Die seit dem Frühjahr 2014 bundesweit stark ansteigende Zahl von Asylbewerbern und Flüchtlin-

gen brachte auch die Stadt Mülheim an der Ruhr an ihre Grenzen. Da sehr schnell absehbar war, dass die städtischen Unterbringungsmöglichkeiten nicht mehr ausreichen, haben die Stadt und die kommunale SWB, die über rund 8.500 Wohneinheiten verfügt, gemeinsame Lösungswege erarbeitet.

„Wir wollten Massenunterkünfte vermeiden und möglichst schnell menschenwürdige Unterbringungen gewährleisten“, sagt SWB-Geschäftsführer Ulf Lennermann. Dabei sollte die Projektumsetzung zumindest kostendeckend sein, durch organisatorische Rahmenbedingungen und die Dimensionierung sollte Unruhe in den Quartieren des Wohnungsunternehmens vermieden werden,

Integration in das Stadtleben – das gelingt am besten spielerisch. Aus diesem Grund veranstaltete die SWB Quartiersfeste, um das gegenseitige Kennenlernen und die Aufnahme von Flüchtlingen in die Nachbarschaften zu fördern



Quelle: SWB/PR-Fotografie Köhring



Eine besondere Auszeichnung:  
Preisverleihung in Berlin im  
Beisein von Florian Pronold,  
Parlamentarischer Staats-  
sekretär bei der Bundesbau-  
ministerin



Unterstützung und Förderung ist wichtig - insbesondere, wenn sie zielgerichtet ist



Ein kluger Schachzug der SWB und ihrer Partner: das mehrstufige Integrationskonzept

und die bisher gelebte Willkommenskultur der Mülheimer Bürger nicht überstrapaziert werden. „Ein Spagat“, so Lennermann. „Wir wollten die häufig traumatisierten Menschen fürsorglich begleiten, aber nicht als ‚Spezial-Wohnungsanbieter‘ auf dem überschaubaren Mülheimer Wohnungsmarkt wahrgenommen werden. Denn neben den Integrationsbemühungen sind wir auch den bereits existierenden Hausgemeinschaften und Nachbarschaften verpflichtet.“

### **Mehrstufiges Wohn- und Integrationskonzept**

Die Herangehensweise besteht aus mehreren Bausteinen: Neben der Unterbringung in drei Stufen - zuerst zentral in Mehrfamilienhäusern, dann in über das Stadtgebiet verstreuten Einzelwohnungen, zuletzt mit eigenen Mietverträgen - setzen die Beteiligten auf Beratungs- und Betreuungsangebote, die Sensibilisierung der Nachbarschaften sowie die Einbindung der Bürger im Rahmen ehrenamtlicher Projekte. In den ersten beiden Stufen werden die Wohnungen zu marktüblichen Mieten direkt an die Stadt vermietet, die auch die Belegung vornimmt. Dann erfolgt die Unterbringung in Einzelwohnungen, mit „eigenen“ Mietverträgen.

Gestartet wurde im Jahr 2014 mit der Anmietung von 42 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Stadtteil Styrum, die wegen einer ursprünglich geplanten Baumaßnahme bereits freigezogen waren. Familien und Einzelpersonen vornehmlich aus Syrien, Somalia und Eritrea zogen ein. Eine sehr enge, quasi Rund-um-die-Uhr-Begleitung durch Sozialarbeiter der Stadt und das „Bespielden“ von Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich halfen bei der Eingewöhnung und ►

unterstützten das Zusammenleben von Flüchtlingen und Nachbarn. Der Nachbarschaftsverein Augusta-Gustavstraße e. V. (NBV), der seit jeher in der sozialen Quartiersbetreuung aktiv ist, bietet einen Anlaufpunkt für die neuen Bewohner und gibt erste Orientierungshilfen sowie Unterstüt-

radwerkstatt und zwei sog. Talentwerkstätten, in denen Ehrenamtliche Flüchtlingen das anbieten, was sie am besten können. Es gibt Kochkurse, Musik- und Handarbeitsgruppen, einen Gemeinschaftsgarten, eine Kinder- und Jugendfreizeit für Bewohner und Flüchtlinge und einen Bolzplatz.

**„Das hier arbeitende Netzwerk von Bürgern, Vereinen, Kirchengemeinden, Verwaltungseinrichtungen, Wohnungsgesellschaften demonstriert, dass Stadtentwicklung Gemeinschaftsarbeit ist. Bemerkenswert und preiswürdig ist es, die Unterbringung von Flüchtlingen nicht vornehmlich als Belastung zu sehen, sondern als ein Entwicklungspotenzial für den Stadtteil.“** Jury Preis Soziale Stadt

zung bei Behördengängen und Sprachkursen. Die ansässigen Schulen unterstützen den Verein mit Räumlichkeiten und Personal.

### Wichtige Rolle des ehrenamtlichen Engagements

Ergänzend dazu leistet das Centrum für Bürgerchaftliches Engagement e. V. (CBE) einen wichtigen Beitrag als Ehrenamtskoordinator. „Viele Bürger wollen sich in der Sprachförderung und in der Alltagsbegleitung engagieren, hatten aber Angst, sich zeitlich, inhaltlich oder mental zu überfordern“, erklärt Lennermann. Das CBE gibt den Ehrenamtlichen durch regelmäßige Treffen den nötigen Rückhalt. Unter seinem Dach wurden eine Reihe von Angeboten geschaffen, eine Fahr-

Wenn dafür Räume benötigt werden, vermietet sie die SWB günstig an das CBE.

Für begleitende Angebote wie Behörden- und Arztgänge, Sozial- und Rechtsfragen sowie Sprachkurse engagieren sich auch Ehrenamtliche aus Sozialverbänden wie der Caritas und diversen Vereinen. Die Angebote richten sich ausdrücklich an alle Bewohner. „Damit haben wir die Voraussetzung geschaffen, dass sich die Menschen über kulturelle Grenzen hinweg kennen lernen. So entwickeln sich Strukturen, die den Nachbarschaften gut tun, denn alle Beteiligten profitieren von den neuen Angeboten und Netzwerken“, erklärt Lennermann.

Es gibt noch eine weitere positive Wirkung: „Durch die Übernahme von Verantwortung u. a. durch

Ehrenamtliche erfährt die Stadtgesellschaft eine neue Art von gelebter Willkommenskultur. Die ehrenamtlich Engagierten fühlen sich gemeinsam für das Gelingen verantwortlich und tragen dazu bei, dies in die Nachbarschaften hineinzutransportieren.“ Als Mittler zwischen den Asylsuchenden und den Bewohnern stellt die SWB zwei Integrationslotsen zur Verfügung, die selbst einen syrischen und türkischen Migrationshintergrund haben und somit sprachliche wie kulturelle Schwierigkeiten meistern können.

Für den nächsten Schritt, die dezentrale Unterbringung der Flüchtlinge, stellte das Wohnungsunternehmen rund 120 Wohnungen, die im ganzen Mülheimer Stadtgebiet verstreut liegen, zur Verfügung. „Wir haben ganz bewusst auch die sozial stabileren Quartiere mit der gesellschaftlichen Herausforderung konfrontiert“, sagt Lennermann. Inzwischen wohnen 115 Asylsuchende mit eigenem Mietvertrag bei der SWB.

### Potenzial für Objekt- und Quartiersentwicklung

Bei der SWB hat die neue Nachfragergruppe zu einer Verringerung der Leerstände geführt, Wohngebäude wurden modernisiert, Quartiere neu belebt. Die menschenwürdige Unterbringung, eine frühzeitige Sensibilisierung der Anwohner und verlässliche ehrenamtliche Strukturen haben dazu geführt, dass ein Klima der Willkommenskultur entstanden sei, zieht SWB-Geschäftsführer Lennermann ein Fazit. „Die Asylsuchenden werden als Bereicherung empfunden und aus möglichen Vorurteilen werden positive gelebte Erfahrungen. Der gelungene Ansatz zur Integration von geflüchteten Menschen bietet die Chance, lebens- und liebenswerte Quartiere zu entwickeln. Alle Beteiligten haben sich vor diesem Hintergrund entschlossen, diesen Weg weiterzugehen und anforderungsgerecht weiterzuentwickeln.“

Auch die Jury des Preis Soziale Stadt (siehe DW 8/2016, S. 8) würdigte das beispielhafte Zusammenspiel von Flüchtlingsunterbringung und integrierter Quartiersentwicklung: „Das hier arbeitende Netzwerk von Bürgern, Vereinen, Kirchengemeinden, Verwaltungseinrichtungen, Wohnungsgesellschaften demonstriert, dass Stadtentwicklung Gemeinschaftsarbeit ist. Bemerkenswert und preiswürdig ist es, die Unterbringung von Flüchtlingen nicht vornehmlich als Belastung zu sehen, sondern als ein Entwicklungspotenzial für den Stadtteil.“



Quelle: SWB/PR-Fotografie Köhning

Das „Wir“ gewinnt! So würdigte die Jury des Preis Soziale Stadt auch das beispielhafte Zusammenspiel von Flüchtlingsunterbringung und integrierter Quartiersentwicklung sowie das gemeinschaftliche Agieren der SWB mit Sozial- und Nachbarschaftsvereinen



Weitere Informationen:  
[www.swb-mh.de](http://www.swb-mh.de) und  
[www.preis-soziale-stadt.de](http://www.preis-soziale-stadt.de)



## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage.

Erfahren Sie mehr unter: [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)

## Modernisierung und Teilneubau Wohnanlage am Kegelhof

Die GWG München hat die Wohnanlage am Kegelhof an die zukünftigen Bewohner übergeben. Mit der Modernisierung hat das Unternehmen 38 bezahlbare Wohnungen in Au-Haidhausen geschaffen und ein Stück Stadtgeschichte bewahrt. Bereits 1347 stand dort eine der ersten Papiermühlen Deutschlands. Die Baumaßnahme beinhaltete Modernisierung und Teilneubau. Der jahrhundertealte Turm wurde rundum erneuert. Damit die Anlage ihren Charakter behält, behandelte die GWG das historische Gemäuer behutsam. Ein Gebäudeabschnitt wurde um eine zusätzliche Etage aufgestockt. Dort wird unter anderem eine inklusive Wohngemeinschaft einziehen. Ein zusätzliches Souterrainstockwerk entstand im abgesenkten Erdgeschoss zur Nutzung durch die GWG-Hausverwaltung Au-Haidhausen. Darüber hinaus ist ein 123 m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Toiletten für die Mieter entstanden.



Quelle: GWG München

In der Wohnanlage am Kegelhof entstanden 38 bezahlbare Wohnungen

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

## Barrierearmes Bad Kooperation für längere Selbstständigkeit



Barrierearmes Bad im Wohn! Aktiv-Haus der Gewobag

Quelle: Sabine Dobre

Mit Unterstützung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. haben die sechs kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung mit der AOK Nordost unterschrieben, um ältere oder mobilitätseingeschränkte Mieter bei den Umbaumaßnahmen für ein barrierearmes Badezimmer zu unterstützen.

Der Hintergrund: Die Pflegekassen fördern derartige Arbeiten seit Jahren finanziell. Mit Inkrafttreten des

Pflegestärkungsgesetzes I wurde dieser Beitrag erhöht. Seit Januar 2015 können Mieter mit einer Pflegestufe einen individuellen Zuschuss von bis zu 4.000 € für Wohnraumanpassungen erhalten. Hier setzt die bundesweit einmalige Vereinbarung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit der AOK Nordost an. Wer die Förderung beantragt und den Umbau gefördert bekommt, muss sich im Fall eines Auszugs nicht um den Rückbau kümmern. Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM übernehmen außerdem die volle Verantwortung für die nachfolgende Instandhaltung.

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

## Erweiterung des Himbeerblocks Neue Wohnungen für Hennigsdorf

Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB) baut an der Feld- und der Forststraße zwei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen. Die direkt neben dem sog. Himbeerblock gelegenen neuen Gebäude tragen den Namen Himbeerblock+. Im Zuge der Maßnahme wird auch der künftig gemeinsam genutzte Innenhof komplett neu gestaltet. Im Beisein des Hennigsdorfer Bürgermeisters Andreas Schulz, den beteiligten Bauleuten, Architekten, Planern und zahlreichen Gästen wurde dem jüngsten Wohnungsbauprojekt der HWB acht Monate nach dem Start der Bauarbeiten der Richtkranz aufgesetzt. „Wir liegen gut in der Zeit“, erklärte HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke. „Wenn alles nach Plan läuft, sind die Häuser im kommenden Sommer bezugsfertig.“

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



Quelle: HWB

Mit einem letzten symbolischen Nagel durfte HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke (l.) den Rohbau vollenden

Diese bereits fertig gestellte Kita an der Heerdtter Straße ist baugleich zu der nun begonnenen Kita Am Palmstrauch



1000/2020

## Neubauinvestitionen in Neuss

Mit dem Programm „1000/2020“ hat sich die Neusser Bauverein AG das Ziel gesetzt, bis 2020 1.000 neue, moderne und bezahlbare Wohnungen im öffentlich geförderten und im freifinanzierten Segment zu errichten und an die Neusser Bürger zu vermieten. Für die kommenden Jahre umfasst das Investitionsvolumen für Neubau, Instandhaltung, Modernisierung, Um- und Ausbau insgesamt rund 400 Mio. €.

Auch im Bereich Sozialbauten engagiert sich das kommunale Unternehmen. Die bisherige Kita Am Palmstrauch 11 in Weckhoven wurde abgerissen, an ihrer Stelle entsteht eine lichtdurchflutete Kindertagesstätte, die auf die Betreuung von Kindern unter und über drei Jahren zugeschnitten ist. In unmittelbarer Nähe, an der Hülchrather Straße, baut das Wohnungsunternehmen derzeit ein modernes Wohnquartier mit 220 Wohneinheiten. „Dadurch wird sich die Nachfrage nach Kita-Plätzen deutlich erhöhen“, sagte Frank Lubig, Vorstandsvorsitzender der Neusser Bauverein AG.

Weiter fortgeschritten sind die Arbeiten an der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE) an der Stresemannallee. Hier wurde bereits das Richtfest gefeiert. Auf dem rund 15.000 m<sup>2</sup> großen Gelände

entstehen acht dreigeschossige Wohngebäude, vier eingeschossige Funktionshäuser sowie ein Kopfgebäude in moderner, funktionaler Architektur. Die neue Unterkunft wird mit mehr als 200 Räumen Platz für bis zu 1.000 Flüchtlinge bieten, die dort vorübergehend untergebracht werden sollen.

Richtfest der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge an der Stresemannallee



Quelle: Neusser Bauverein

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



## Ein wasserdichtes Angebot.

Mit **nie wieder bohren.** halten Sie Ihre Nassräume frei von Bohrlöchern.

Enge Duschen, unklar verlaufende Wasserleitungen und womöglich noch ein angrenzender Kaminschacht: Da wurde es bislang schwierig, eine Duschstange an die Wand zu bekommen.

Duschausstattung mit der patentierten Klebtechnik von **nie wieder bohren.** löst solche und andere Probleme im Nu: Montieren Sie Stangen, Halter und Griffe problemlos mitten auf modernen Großformatfliesen, auf wandhohen Kunststoffverkleidungen oder gefliesten Hohlwänden und vermeiden Sie ein für alle Mal eindringendes Wasser, das die Bausubstanz schädigt.

Ganz sicher!  
Sprechen Sie uns an.



## nie wieder bohren.


Badausstattung mit geprüfter Klebtechnik

Kosten von Montage & Instandhaltung senken.  
Bausubstanz erhalten.  
Gestaltungsfreiheit gewinnen.



Ihr Ansprechpartner:  
**René Trageser**

Fon +49 (0)162.241 69 55  
[rene.trageser@niewiederbohren.de](mailto:rene.trageser@niewiederbohren.de)  
[www.niewiederbohren.de](http://www.niewiederbohren.de)

  
**nie wieder bohren.**

## Neue Sozialwohnungen in Hofheim Geförderte und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) errichtet in der Frankfurter Straße 80 in Hofheim in einem Mehrfamilienhaus insgesamt 22 neue Mietwohnungen. 16 dieser Wohnungen zwischen 50 und 95 m<sup>2</sup> werden durch das Land Hessen gefördert. Die Anfangshöchstmierte beläuft sich ohne Betriebskosten auf 7,95 €/m<sup>2</sup>. Sechs Wohnungen sind rollstuhlgerecht. In das Gebäude wird auch eine Sozialeinrichtung der Lebenshilfe Main-Taunus e. V. einziehen. „Das Land Hessen stellt bis 2019 insgesamt 1,13 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Ich freue mich, dass wir aus diesen Mitteln in Hofheim bezahlbaren Wohnraum fördern können, der noch dazu energieeffizient ist“, sagte die hessische Stadtentwicklungsministerin Priska Hinz bei der Übergabe des Förderbescheids an die Hofheimer Wohnungsbau GmbH in der Höhe von mehr als 2 Mio. €. Die Kosten für die Baumaßnahme der neuen Sozialwohnungen belaufen sich auf insgesamt rund 5,4 Mio. €. Die Stadt beteiligt sich mit 160.000 € am Bau. Die Fördermittel des Landes stammen dabei aus dem Programm „Sozialer Mietwohnungsbau“.



Weitere Informationen:  
[www.hwb-hofheim.de](http://www.hwb-hofheim.de)



Quelle: HWB/KLV

Stadtentwicklungsministerin Priska Hinz (2. v. l.) bei der Übergabe des Förderbescheids an die HWB

## Neubau nach Brand Günstig Wohnen an der Exe

Im November 2013 waren die Häuser an der Exe 2-4 in Flensburg durch einen Brandanschlag so schwer beschädigt worden, dass eine Sanierung nicht mehr in Frage kam. Im April 2015 wurden die Häuser abgerissen und von der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) durch Neubauten ersetzt. „Mehr als 6 Mio. € haben wir investiert, und es hat sich gelohnt“,



Quelle: SBV

sagt SBV-Vorstand Jürgen Möller anlässlich der Fertigstellung und Schlüsselübergabe an die Mieter und schließt an: „Die Häuser sind ein echter Blickfang geworden. Der Bau verlief planmäßig, und jetzt steht dort Wohnraum zur Verfügung, der auf dem energetisch und technisch neuesten Stand ist.“

Alle 47 Wohnungen sind vermietet. Zu den Bewohnern gehören auch Mitglieder, die schon in den abgebrannten Häusern wohnten und nun wieder an den alten Standort, aber in neue Wohnungen ziehen. Nach dem Brand hatte der SBV Ausgleichswohnraum zur Verfügung gestellt. „Das hat bestens geklappt“, freut sich Amelie Wendt. Sie hat vorher in einer WG an der Exe gewohnt und zieht dort nun in eine eigene, 45 m<sup>2</sup> große Wohnung – „in einen wirklich schönen Neubau in zentraler Lage“, wie sie sagt. „Und zu einer absolut bezahlbaren Miete.“

32 der 47 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Das Ergebnis sind Nettokaltmieten, die bei 5,20 €/m<sup>2</sup> für die öffentlich geförderten sowie bei 7,50 € für die frei finanzierten Wohnungen liegen.

Feierliche Schlüsselübergabe: SBV-Vorstand Jürgen Möller (mit Schlüssel), Dirk Grünberg, Leiter Wohnservice beim SBV (l.), und Bewohner des Neubaus



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



## Förderdarlehen und Tilgungszuschuss

# Bezahlbarer Wohnraum in Schifferstadt



Quelle: ISB

Übergabe des Förderbescheides durch Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen (M.)

Der Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz K.d.ö.R. sui generis (Ludwigshafen) hat im April 2016 mit dem Bau von zwei Gebäuden mit insgesamt zwölf Wohnungen in Schifferstadt, einer gut 10 km südwestlich von Ludwigshafen/Rhein gelegenen Stadt mit 20.000 Einwohnern, begonnen. Sechs der Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Die Wohnungen sollen zu Nettokaltmieten von 5,10 €/m<sup>2</sup> vermietet werden. Um die Fläche für den Neubau zu schaffen, wurde der zuvor auf dem Grundstück befindliche Gebäudebestand abgerissen.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) den Ersatzneubau der zwei Mehrfamilienhäuser mit einem ISB-Darlehen in Höhe von rund 1 Mio. € und einem Tilgungszuschuss von über 100.000 €. Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen überreichte die Förderzusage auf der Baustelle an Rosemarie Heltewig, Geschäftsführerin des Kreiswohnungsverbandes Rhein-Pfalz. Sie freute sich, dass mit Hilfe der Landesförderung auch in Schifferstadt Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen entstehen, sagte die Ministerin.

 Weitere Informationen:  
[www.kwv-lu.de](http://www.kwv-lu.de)

## Universal Design


# PC 30 bietet kompakte Grundrisse

Mit einem Tag der offenen Tür hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) das Neubauprojekt PC 30 in der Potsdamer Chaussee 30 vorgestellt. Der Neubau befindet sich im familiären und ruhigen Ortsteil Schlachtensee im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Seit Oktober 2015 werden dort 48 Mietwohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 5,7 Mio. € errichtet. Die Besonderheit des Projekts sind die kompakten und barrierearmen Grundrisse von 29,02 m<sup>2</sup> bis 59,83 m<sup>2</sup> für verschiedene Wohnungstypen (1,5-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen), die dennoch hervorragend mit Standardmöbeln ausgestattet werden können. Die Wohnungen sind bis zu 14 m<sup>2</sup> kleiner als die üblichen Wohnflächen, die im öffentlichen Wohnungsbau zulässig sind. „Kleine Wohnungen sind in der Miete günstiger, verbrauchen weniger Energie und man kann mehr dringend benötigte Wohnungen in einem Haus bauen. Damit ist dies ein nachhaltiger Ansatz des Wohnungsbaus“, so HWS-Geschäftsführer Jörn von der Lieth. Alle 48 Wohnungen sind nach den Grundlagen des Universal Design ausgestattet: Der Neubau wird durch einen Aufzug erschlossen. Jede Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, die Badezimmer sind mit einem Handtuchheizkörper und bodengleichen Duschen (teilweise mit einer Badewanne) ausgestattet.



Quelle: HWS

Beim Tag der offenen Tür in der PC 30 konnten Musterwohnungen besichtigt werden

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



## Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

**Instandhaltung • Sanierung • Umbau**  
Sanierung von asbesthaltigen Fußböden (BT17.8)

Fon: 02366 1806-0 • Fax: 02366 35002 • Mail: [info@senftgmbh.de](mailto:info@senftgmbh.de) • Web: [www.senftgmbh.de](http://www.senftgmbh.de)

## Projekte in Hamburg und Leipzig

### PATRIZIA erweitert Immobilienbestand

Mit dem Bau und Erwerb von Wohngebäuden in Hamburg und Leipzig baut die PATRIZIA Immobilien AG ihren Immobilienbestand weiter aus.

Die Bauarbeiten für das Stadtquartier „Unter den Linden Hamburg“ mit rund 450 Wohnungen im Stadtteil Langenhorn gehen zügig voran. Auf dem Gelände der ehemaligen Klinik Ochsenzoll entstehen 77 Neubauwohnungen in vier Gebäuden und 53 Wohnungen in sieben denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2017 geplant.

Im Stadtzentrum Leipzigs hat das Unternehmen eine Projektentwicklung mit 74 Wohnungen erworben. Das Neubauprojekt „Residenz am Waldplatz“ im Stadtteil Zentrum-West weist sechs überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude auf. Die Fertigstellung ist für Mitte 2018 vorgesehen.



Die Residenz am Waldplatz in Leipzig

Quelle: PATRIZIA



Weitere Informationen:  
[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)

## HOWOGE in Berlin Alt-Hohenschönhausen Barrierefreier Gärtnerhof

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH realisiert zusammen mit dem Projektentwickler Ten Brinke Gruppe auf dem rund 8.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück des Gärtnerhofs 172 Mietwohnungen in Berlin Alt-Hohenschönhausen. Sämtliche Zugänge sind barrierefrei angelegt, alle Treppenhäuser erhalten einen Aufzug und auch die 31 Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei sein. „Der Gärtnerhof wird ein Wohnquartier für alle Generationen sein“, erläuterte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. Die Wohnungen variieren zwischen 1,5 und 4 Zimmern und sind zwischen 36 und 97 m<sup>2</sup> groß. Zentrum des Quartiers ist ein großzügiger, ruhiger Innenhof, der sich aus der U-förmigen Kubatur des 6-geschossigen Gebäudes ergibt. Sämtliche Wohnungen sind mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, die sich größtenteils zum Innenhof orientieren. Die Fertigstellung des „Gärtnerhofs“ soll Ende 2016 erfolgen.



Visualisierung des Gärtnerhofs

Quelle: HOWOGE, Rendering: Architekturbüro Kottmair



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

## Rückblick Holzbaukongress in Köln

Das Thema nachhaltiges Bauen von Mehrgeschossern in Holz wird auch in Nordrhein-Westfalen lebhaft diskutiert. Das wurde im Oktober 2016 auf dem 9. Europäischen Kongress in Köln deutlich. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen hybride Konstruktionen mit leistungsstarker Verbundtechnologie.

Heutzutage ist im Wohnungsbau Schnelligkeit gefragt. Diese Schnelligkeit kann z. B. durch Vorfertigung erzielt werden, wie sie anhand von Projekten der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilien-Dienstleistungen mbH demonstriert wurde.

Professoren der Hoch- und Fachhochschulen Aachen, Bern, Bielefeld, Dortmund, Köln, Ostwestfalen-Lippe und Rosenheim hatten die Veranstaltung in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW organisiert. Nach Angaben der Veranstalter nahmen etwa 430 Gäste an dem Kongress teil, darunter Ingenieure, Architekten und auch 180 Studenten.

Wie werden wir Wohnungen in Zukunft planen und bauen? Welche neuen Perspektiven eröffnet Holz als nachhaltiges Baumaterial? Und welche Möglichkeiten erschließen sich durch die Verwendung von Holz im intelligenten Verbund zweier oder auch mehrerer Materialien? Die unterschiedlichen Einblicke sowohl in Wohnbauvorhaben als auch in Verwaltungsbauprojekte führten geradewegs zum hybriden Bauen. Deutlich wurde im Rahmen der Veranstaltung immer wieder: Ein höherer Vorfertigungsgrad benötigt zwar unter Umständen mehr Zeit in der Planung, kann aber andererseits dazu beitragen, dass die Risiken auf der Baustelle erheblich minimiert werden. Ein mögliches Fazit des Kongresses lautete: Im Bereich Holzbau sehen die Akteure einer spannenden Zukunft entgegen.



Weitere Informationen:  
[www.forum-holzbau.de](http://www.forum-holzbau.de)

## Modulbauweise

# 3-geschossiges Bürogebäude in Speyer

Die GEWO Wohnen GmbH realisiert im Auftrag des Caritasverbands der Diözese Speyer erneut ein Modulbauprojekt mit ALHO. Nachdem die beiden Partner bereits mehrere Kindergärten fertig gestellt haben, entsteht nun ein 3-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude.

Vor Ort werden täglich bis zu zehn Raumelemente mit einem entsprechend ausgelegten Kran an ihren vorbestimmten Platz befördert und miteinander verschweißt. Anschließend erfolgen die abschließenden Arbeiten wie der modulübergreifende Innenausbau, die haustechnischen Installationen sowie das Anbringen von Wärmedämmverbundsystem und Putzfassade, Dach und Photovoltaikanlage.

Die Montage des ersten Bauabschnitts fand Anfang August 2016 statt. Die Übergabe an die Nutzer ist bereits für Dezember 2016 geplant. In nur fünf



Die vorgefertigten Module werden auf der Baustelle miteinander verschweißt

Quelle: ALHO Holding GmbH



Das Gebäude wird aus 99 Einzelmodulen zusammengesetzt

Monaten entsteht aus den präzise im Werk vorgefertigten 99 Einzelmodulen ein modernes Gebäude, das auf drei Etagen lichtdurchflutete Büros und Aufenthaltsflächen für 140 Angestellte des Caritasverbandes der Diözese Speyer bietet. Das barrierefreie Gebäude mit Besprechungsräumen und Kantine besteht aus zwei separaten Riegeln, die mit jeweils eigenen Etagenküchen und Sanitärbereichen versehen sind. Der mit einer Pfosten-Riegel-Fassade verglaste Eingangsbereich verbindet die beiden Bauteile in der Mitte und sorgt bei Nutzern und Besuchern für Übersichtlichkeit und gute Orientierung.

Betreiber und Stadt versprechen sich von dem modernen Gebäude vor allem auch Vorteile in puncto Wirtschaftlichkeit und Effizienz. Heizung und Kühlung werden über eine hocheffiziente Wärmepumpe erfolgen. Über eine Photovoltaikanlage wird außerdem Strom zur Verfügung gestellt.

Weitere Informationen:  
[www.gewo-speyer.de](http://www.gewo-speyer.de)

## NEUBAUTEN IN WANDSBEK

### Richtfest hier – Kompromiss dort

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG (WHW) hat in der Lesserstraße Richtfest gefeiert. Hier entstehen 31 frei finanzierte Neubauwohnungen mit 25 Tiefgaragenplätzen. Dies sei ein Grund zur Freude, sagte Gastredner Andreas Breitner, Direktor des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW). Getrübt würde diese Freude aber durch eine problematische Situation an anderer Stelle in Wandsbek.

Die WHW plant in der Josephstraße den Bau von 66 Wohnungen, davon 33 geförderten Wohnungen. Voraussetzung hierfür ist allerdings der Abriss der dort befindlichen und nicht unter Denkmalschutz stehenden Eckhaus-Altbebauung mit insgesamt 24 Kleinwohnungen. Die betroffenen Genossenschaftsmitglieder haben den geplanten Abriss akzeptiert und leben bereits in Übergangswohnungen. Obwohl ein renommierter Denkmalschutzgutachter bescheinigt hatte, dass die Gebäude durch Kriegszerstörung und veränderten Teil-Wiederaufbau ihre geschichtliche Bedeutung verloren hätten, stimmte der Bezirk

– aufgrund der „städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung des baulichen Bestandes“ – für eine Erhaltungsverordnung und verhinderte so bislang den Bau.

Ein von der WHW entwickelter Kompromissvorschlag sieht vor, beide Hinterhäuser zu erhalten und dort jeweils ein Multiparksystem zum Einstellen von Kfz und Fahrrädern zu installieren. Die Fassaden und die Kubatur der Gebäude würden vollständig erhalten bleiben. Auch das vorhandene Satteldach des Gebäudes Josephstraße 10 a-b könnte so angeglichen werden, dass es äußerlich dem abgewalmten Dach des Gebäudes Josephstraße 12 a-b entspricht. Die WHW würde auf rund sechs der ursprünglich geplanten Wohnungen verzichten, könnte so aber immer noch 60 Wohnungen bauen. Die Genossenschaft hofft nun, dass der Bezirk seine Zustimmung zu den geänderten Plänen gibt.



Weitere Informationen:  
[www.whw1897.de](http://www.whw1897.de) und [www.vnw.de](http://www.vnw.de)



Quelle: Torsten George

Bei Vorträgen und Diskussionen beteiligte sich das Publikum rege



## Systembauweise und serielles Bauen

### Werkstatt „Kostengünstiger Neubau“

Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft hat in Kooperation mit dem GdW am 2. und 3. November 2016 in Berlin zum zweiten Mal die sog. Werkstatt veranstaltet. Das Thema der diesjährigen Werkstatt lautete: „Kostengünstiger Neubau – Systembauweise & Serielles Bauen“. Über 40 Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft, Verbänden sowie Industrie und Dienstleistung diskutierten gemeinsam über neue Ansätze.

**HB** – Führungskräfte aus 20 Wohnungsunternehmen diskutierten mit der forschungstreibenden Industrie zum Thema kostengünstiger Neubau und erarbeiteten Wege, wie sich Industrie- und Wohnungsunternehmen gegenseitig unterstützen sowie zu neuen Lösungen kommen können. Denn die Aufgabe ist enorm: In Deutschland müssen, laut Pestel Institut, bis 2025 jährlich ca. 400.000 Wohnungen neu gebaut werden – knapp die Hälfte davon Sozial- und bezahlbare Mietwohnungen.

GdW-Präsident Axel Gedaschko zeigte in seinem Vortrag zu Beginn des ersten Veranstaltungstages die Diskrepanz zwischen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf auf und vertrat die These, dass durch Nachverdichtung und Aufstockung allein nicht genügend Wohnraum geschaffen werden könne.

#### Networking beim Business-Lunch

Um den Teilnehmern eine Möglichkeit zu geben, sich dem Thema kostengünstiger Neubau anzu-

nähern und sich gegenseitig kennenzulernen, fand anschließend ein Business-Lunch mit vier Thematischen statt. Ulrike Silberberg, DW-Chefredakteurin, moderierte den Thementisch „Prozessoptimierung bei Finanzierung, Planung und Umsetzung“. Ihr Fazit: Alle am Bau beteiligten Akteure müssen frühzeitig auf Augenhöhe zusammenkommen, um die Herausforderungen des kostengünstigen Neubaus bewältigen zu können. wi-Chefredakteurin Katharina Burkardt und DW-Redakteur Olaf Berger



Zwei Workshops wurden in diesem Jahr erstmalig im sog. World-Café-Format angeboten



In Vier-Augen-Gesprächen konnten Wohnungswirtschaft und Industrie die Unterhaltungen vertiefen



Abends kochten die Teilnehmer gemeinsam zwei der vier Gänge ...



... und ließen es sich anschließend schmecken

boten jeweils einen Thementisch „Modulbauweise und Vorfertigung“ an. Hier ging es um Partnerschaften von Industrie- und Wohnungsunternehmen, die Entwicklung von Baukästen und Konfiguratoren, um neue Standards, Typen und Systeme, die Vielfalt ermöglichen sowie um Skaleneffekte und das Poolen von Aufträgen. Andere Prozesse und Strukturen am Bau sowie ein Bewusstseinswandel hin zum typisierten Bauen seien dringend erforderlich. Am Thementisch von Helene Bockhorst, ebenfalls DW-Redakteurin, diskutierten die Teilnehmer über „Planung im Gebäude“. Im Fokus standen hier die Themen Wohnungsgrößen, technische Gebäudeausrüstung und die Gefahr, an den Bedürfnissen der Mieter „vorbeizuplanen“.

### Kommunikation stand im Vordergrund

Anschließend regte ein Crossover-Vortrag zu einem Blick über den Tellerrand an: Der Vortrag des Luftfahrtexperten Andreas Dallmanns mit dem Titel „Motivation, Prozesse und Integration“ ermöglichte es den Teilnehmern, von einer anderen Branche zu lernen. Im Rahmen von zwei Workshops zu den Fragestellungen „Welche Prozesse können/müssen wir ändern?“ und „Müssen wir Standards neu definieren und wenn ja, welche?“ tauschten sich die Teilnehmer intensiv aus. Die Workshops fanden im World-Café-Format statt. Danach konnten Wohnungswirtschaft und Industrie - wie bereits letztes Jahr - unter vier Augen vertiefend ins Gespräch kommen. Abends waren alle Teilnehmer eingeladen, im Kreuzberger Kochatelier unter fachkundiger Anleitung gemeinsam zu kochen und die Gespräche in einem informellen Rahmen fortzusetzen. Zwei der vier Gänge wurden von den Werkstatt-Teilnehmern gemeinsam vorbereitet.

### Hochkarätige Vorträge auch am zweiten Tag

Michael Neitzel (InWIS) sprach in seinem Vortrag über den Bedarf an Wohnraum, die Förderprogramme der Bundes- und Landesregierungen sowie die Realität der Baukostensenkungskommission. Holzbau-Experte Ludger Dederich von der Hochschule Rottenburg-Neckar prangerte anschließend den „länderübergreifenden DIN-Wahnsinn“ an. Und schließlich lieferte Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, ein Best-Practice-Beispiel aus dem Bereich des kostengünstigen Wohnungsbaus. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Vortags und ein gemeinsames Mittagessen rundeten die Veranstaltung ab. Das Feedback der Teilnehmer war positiv. Für 2017 ist die dritte Werkstatt geplant. ■



Weitere Informationen:  
[www.dw-werkstatt.de](http://www.dw-werkstatt.de)

## Ergebnis einer Lernkurve

# Gesündere Kindertagesstätte inklusive

Die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH hat eine weitgehend öffentlich geförderte Wohnanlage in zukunftsfähigem Standard errichtet. Die integrierte Kindertagesstätte wurde Mitte 2016 für ihre gesunde Raumlufthaus ausgezeichnet.



**Volker Lehmkühl**  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Sentinel Haus Institut GmbH  
Herrenberg

Das Ensemble am Kuthsweg im innenstadtnahen, früheren Düsseldorfer Industriestadtteil Lierenfeld umfasst 41 Mietwohnungen, davon eine Wohngruppe für zehn Bewohner sowie die viergruppige Kindertagesstätte „Zaubersterne“, die aktuell von 65 Kindern besucht wird. Der Anteil geförderter Wohnungen beträgt beachtliche 70%. Trotzdem, oder besser gesagt, gerade deshalb, legten die Verantwortlichen großen Wert auf zukunftsfähige Kriterien: „Wir sind Bestandshalter. Deshalb müssen unsere Wohnungen auch noch in zehn Jahren und länger den dann geltenden

Standards entsprechen“, betont Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Geschäftsführung der Rheinwohnungsbau GmbH, die aktuell rund 6.250 Wohnungen überwiegend in Düsseldorf und in Duisburg im Bestand hat.

Mit dem Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 sind die voraussichtlichen Anforderungen der ab 2018 geltenden EU-Gebäuderichtlinie an Niedrigstenergiegebäude bereits heute erfüllt. Dafür sorgen mit Polystyrol, bzw. Steinwolle bei der Kita, gedämmte Wände aus großformatigem Kalksandsteinmauerwerk (KS-Quadro), dreifach verglaste Fenster, teilweise mit Schallschutzverglasung, sowie Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden übernimmt die Wärmeversorgung, eine thermische Solaranlage mit 65 m<sup>2</sup> Vakuumröhrenkollektoren deckt etwa 50% des Warmwasserbedarfs.

Der Zuschnitt der Wohnungen in den als Dreispännern beziehungsweise mit Laubengängen organisierten Gebäuden wirkt bewusst auf eine Gemischte Mieterschaft, die sich in unterschiedlichen Lebensphasen befindet. Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind 28 bis 92 m<sup>2</sup> groß. Von der barrierefreien Ausstattung mit bodenebenen Duschen, Aufzug und Balkon sowie ebenerdigen Zugang zum neu geschaffenen, begrünten Innenbereich profitieren Senioren ebenso wie junge Familien. Da die Südseite zur Straße weist, sind die Schlaf- und Wohnräume weitestgehend zum ruhigen Innenbereich auf der Nordseite orientiert.

### Planerische Herausforderung Kita-Integration

Die auf zwei Geschosse verteilte Kita direkt in den Komplex zu integrieren, stellte den Projektleiter der Rheinwohnungsbau, Tobias Schmidt, vor neue



Panoramafotografie der Straßenseite am Kuthsweg

Quelle aller Fotos: Sentinel Haus Institut, Foto: Stefan Overath



Im früheren Düsseldorfer Industriestadtteil Lierenfeld sind 41 Mietwohnungen entstanden

Aufgaben: „Die Zugangssituation wurde so gewählt, dass die ankommenden und gehenden Kinder und deren Eltern die Bewohner möglichst wenig beeinträchtigen.“ Acht Kurzzeitparkplätze für sog. Elterntaxis, ein getrennter Zugang mit eigenem Briefkasten und Klingel sowie entsprechende Schallschutzstandards bei den Trennwänden zu den Wohnungen sorgen für eine reibungslose Koexistenz. Auch das Volumen der Abfallbehälter und deren Standort wurde an den erhöhten An-

fall benutzter Windeln angepasst, da die Kita auch unter 3-Jährige aufnimmt. Trotzdem ist die Kita optisch in die Hauszeile eingebunden, sodass eine einheitliche Anmutung erreicht wurde.

Innen ist die Kindertagesstätte auf den ersten Blick eine Betreuungseinrichtung wie viele andere: Freundlich und mit leuchtenden Farben gestaltet, ergonomisch auf dem neuesten Stand – wie sich das für einen Neubau gehört. Was man nicht sieht: Die Einrichtung wurde jetzt für ihre sehr

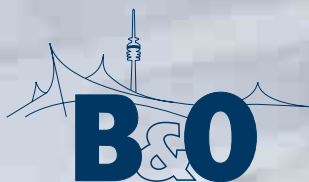
gute Raumluftqualität durch ein unabhängiges Institut ausgezeichnet.

**Raumluftqualität besser als vom Umweltbundesamt empfohlen**

Grundlage der gesundheitlichen Qualitätssicherung ist das vielfach realisierte Konzept des Freiburger Sentinel Instituts (SHI). Es sieht die gezielte Auswahl zertifizierter, emissionsarmer Baustoffe für innenraumluftrelevante Bau- ▶



V. r.: Peter Bachmann, Geschäftsführer Sentinel Haus Institut, übergibt den Sentinel-Gesundheitspass an Thomas Hummelsbeck, Vorsitzender der Geschäftsführung der Rheinwohnungsbau. Mit dabei: Kitaleiterin Nicole Hanning, Projektleiter Tobias Schmidt und Ralf Hincke, Prokurist und Abteilungsleiter Technik (beide Rheinwohnungsbau)



**DIE ZUKUNFT DER**

# **WOHNUNGSSANIERUNG**

## **B&O STEHT FÜR PROZESSINNOVATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

- Mobile Grundrisserstellung in Minuten
- Modulare Modernisierungsangebote in Sekunden
- Erprobt bei 5.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- Umgesetzt mit B&O-Monteuren
- B&O-Koordination lokaler Handwerker

**Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit MagicPlan.  
Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: [www.bo-gruppe.de](http://www.bo-gruppe.de)**



**MagicPlan**







Die viergruppige Kindertagesstätte „Zaubersterne“ wird von 65 Kindern besucht

teile vor. Schulungen für Planer und Handwerker im emissionsarmen Bauen gehörten ebenso zu dem Vorhaben wie eine regelmäßige Baubetreuung durch einen Wohngesundheitskoordinator (WoGeKo). Beide Aufgaben hatte das Solinger Büro CO-Architekten durchgeführt. Die abschließende Raumluftmessung auf Formaldehyd und die große Gruppe der flüchtigen organischen Verbindungen (VOC) erfolgte durch TÜV Rheinland. Die Messwerte rechtfertigen den überschaubaren Aufwand: Sie unterschreiten deutlich die Empfehlungswerte des Umweltbundesamtes und der Weltgesundheitsorganisation.

Thomas Hummelsbeck ist von dem Konzept überzeugt: „Die Luftqualität von Innenräumen, insbesondere beim Bau von Kitas und Schulen, ist ein so sensibler Faktor für den Erfolg, dass es für

uns selbstverständlich war, dieses Projekt nach den Kriterien des Sentinel Haus Instituts umzusetzen. Und die vor der Übergabe an den Nutzer ‚Zaubersterne‘ e. V. gemessenen hervorragenden Werte haben uns darin bestätigt“, sagte er bei der Übergabe des Zertifikates durch Peter Bachmann, Geschäftsführer des Sentinel Haus Instituts.

Das Vorgehen war für Architekt Tobias Schmidt ebenso Neuland wie für die beteiligten Handwerker: „Da musste schon einiges an Überzeugungsarbeit und Aufklärung geleistet werden, auch was das Rauchen und die Ordnung auf der Baustelle betrifft“, sagt der Projektleiter der Rheinwohnungsbaubau. Denn um Schadstoffe im Objekt grundsätzlich zu minimieren, ist z. B. das Rauchen auf einer Baustelle nach dem Sentinel-Konzept verboten und Arbeiten mit hochdrehenden Werk-

zeugen wie Winkelschleifern müssen außerhalb des Gebäudes erfolgen. Positiv wirkte sich die gesteigerte Achtsamkeit auf die Sauberkeit auf der Baustelle aus. Abfälle wurden konsequent entsorgt, Material lagerte außerhalb der späteren Kitaräume und Stäube wurden mit geeigneten Saugern entfernt. „Die Baustelle war wirklich sauber“, freut sich Tobias Schmidt, der bei sich selbst eine erhöhte Aufmerksamkeit hinsichtlich Raumluftbelastungen festgestellt hat. „Eigentlich habe ich den typischen Neubaugeruch immer gemocht, heute weiß ich, dass es sich hierbei überwiegend um Raumluftschadstoffe handelt.“

Das Projekt ist auch ein Beispiel für die Lernkurve, die die Beteiligten absolvierten. „Als wir vor fast vier Jahren erste Überlegungen zum Projekt anstellten, erschien vieles kompliziert und aufwändig. Doch gemeinsam haben wir es geschafft, die Prozesse sehr praxisgerecht und straff zu organisieren“, sagt SHI-Geschäftsführer Peter Bachmann. Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren unter anderem den Bau zahlreicher Kindertageseinrichtungen betreut und mit dem Forschungsprojekt „Gesündere Bildungsräume“, gemeinsam mit TÜV Rheinland, wichtige Erkenntnisse auch zur gesünderen Sanierung und Gebäudeunterhaltung von Bildungsbauten gewonnen. Diese sind u. a. in den Ausbau und die Weiterentwicklung der Onlineplattform „Bauverzeichnis Gesündere Gebäude“ eingeflossen. ■

 Weitere Informationen:  
[www.rheinwohnungsbaubau.de](http://www.rheinwohnungsbaubau.de),  
[www.gesündere-gebäude.de](http://www.gesündere-gebäude.de)

## VIEL MEHR ALS EINE DATENBANK

Das „Bauverzeichnis Gesündere Gebäude“ ist mehr als eine einfache Produktliste. Als multifunktionale Plattform verknüpft es unterschiedliche Bereiche miteinander: Bauprodukte, Experten und Fachkräfte, Investoren und deren geprüft gesündere Gebäude. So haben Nutzer und Projektbeteiligte einen guten Überblick.

Die umfangreiche Auswahl geprüfter gesundheitsoptimierter Bauprodukte, Bauteile, Möbel, Raumausstattungen und Reinigungsmittel ist Kern der Datenbank. Als Besonderheit können gesundheitlich geprüfte Bauteilaufbauten vom Fußboden bis zum Dach recherchiert werden.

 Weitere Informationen:  
[www.sentinel-bauverzeichnis.eu](http://www.sentinel-bauverzeichnis.eu)



Was man nicht sieht: Die Einrichtung wurde für ihre sehr gute Raumluftqualität ausgezeichnet

## Grenzenloses Europa

# Neue Standards für den Wohnungsbau: das Hunziker-Areal in Zürich

In Zürich-Leutschenbach hat die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ eine Siedlung mit 450 Wohneinheiten errichtet. Hier erprobt sie wegweisende gemeinschaftliche und ökologische Wohnformen.



**Gabriele Kunz**  
freie Journalistin  
Hamburg

Leutschenbach ist vor allem durch das Schweizer Fernsehen und seine Wetterstation bekannt. Bis vor wenigen Jahren dominierten hier Industrie und Gewerbe. Jetzt wandelt sich der Stadtteil zum Dienstleistungs- und Wohnstandort. Auf dem mehr als 40.000 m<sup>2</sup> großen Hunziker-Areal befand sich früher die Betonfabrik Hunziker. Das Gelände gehörte der Stadt Zürich. 2010 gestattete sie der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“, das Grundstück gegen Bezahlung für eine bestimmte Zeit zu nutzen. „Mehr als wohnen“ ist ein Zusammenschluss von 54 Stadtzürcher Baugenossenschaften und entstand 2007 im Rahmen der Hundertjahrfeier des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich.

„Mehr als wohnen“ bebaute das Hunziker-Areal zusammen mit fünf Architekturbüros aus Zürich. Jedes der 13 Häuser ist bewusst unterschiedlich gestaltet und erfüllt Minergie-P-Standard, das Schweizer Äquivalent des Passivhausstandards. In die Erdgeschosse sind Gewerbebetriebe eingezogen: Restaurants, Büros und Läden. Seit 2014/2015 stellt die Siedlung Wohnraum für rund 1.200 Menschen bereit. Die Palette reicht von der 1- bis zur 12 ½-Zimmer-Gemeinschaftswohnung. Sog. Satelliten-Wohnungen bieten Mietern ein eigenes Zimmer mit WC, Dusche und Kochnische sowie eine große Gemeinschaftsküche. Es gibt Zusatzzimmer für ältere Kinder oder Familienangehörige. Hinzu kommen ein Gästehaus mit 20 Zimmern, Gemeinschaftsräume und Freiflächen



Früher Industrieareal, heute eine gute Wohnadresse: Die energieeffizienten Bauten geben einer aktiven Nachbarschaft ein Zuhause

Quelle: Ursula Meisser



Modernes, städtisches Wohnen ist heute oft gemeinschaftliches Wohnen für Menschen mit einem ökologisch orientierten Lebensstil - wie im Hunziker-Areal in Zürich

außerhalb der Häuser, die für Feste oder zum Anpflanzen von Gemüse genutzt werden können.

#### Günstige Mieten, gemischte Mieterschaft

Die Genossenschaft legt großen Wert auf eine bunt gemischte Mieterschaft und orientiert sich dabei an der sozialen Mischung des Kantons Zürich. 40 Wohnplätze sind für Menschen mit Behinderungen reserviert, mehr als 60 für Studierende. Familien mit kleinen Kindern sind eher überrepräsentiert, Senioren unterrepräsentiert. „Wir versuchen, bei Wiedervermietungen die unterrepräsentierten sozialen Gruppen speziell zu berücksichtigen“, erklärt Anna Haller von „mehr als wohnen“.

Die Kaltmiete liegt umgerechnet bei rund 16 €/m<sup>2</sup> und damit rund 30% unter dem marktüblichen Preis. Hinzu kommen der Genossenschaftsbeitrag

in Höhe von umgerechnet mindestens 914 € sowie ein Pflichtanteil von umgerechnet rund 230 €/m<sup>2</sup>. In 20% der Wohnungen leben Geringverdiener, deren Mieten durch die Stadt Zürich subventioniert werden. Für die Wohnungen gelten Belegungsvorschriften. Da sich die Bewohner Gemeinschaftsräume teilen, steht ihnen weniger individuelle Wohnfläche zur Verfügung: pro Person 34 statt der heute in der Schweiz üblichen 45 m<sup>2</sup>. Die Siedlung ist so gut wie autofrei. Nur wer beruflich auf ein Auto angewiesen ist - weil er nachts arbeitet oder Waren ausliefern muss - kann einen der 106 Parkplätze in der Tiefgarage beantragen.

#### Gemeinschaft statt anonyme Nachbarschaft

Die Baugenossenschaft möchte, dass sich die Bewohner vernetzen und bei der Gestaltung des

Quartierslebens freiwillig mitarbeiten. Als Informationsdrehscheibe fungiert die ständig besetzte Rezeption des Gästehauses. Hier können die Mieter Räume reservieren, Autos mieten, Schäden melden oder Pakete abholen. Die Rezeption betreut auch die Onlineplattform Hunzikernetz, das die Bewohner nutzen, um Inserate aufzugeben, Dienstleistungen anzubieten und zu tauschen. Mit dieser Rezeption, so Anna Haller, hat die Baugenossenschaft sehr gute Erfahrungen gemacht. Die freiwillige Mitarbeit geschieht in Quartiergruppen aus jeweils fünf oder mehr Bewohnern. Mittlerweile gibt es mehr als 30 dieser Gruppen, die u. a. eine Gemüsegenossenschaft und einen Lebensmittelladen betreiben. Begleitet und organisiert werden die Mitwirkungsprozesse von einer eigens dafür eingestellten Leiterin Partizipation.

#### Vision: „2000-Watt-Gesellschaft“

Auch in Sachen Energieeffizienz verfolgt die Baugenossenschaft ehrgeizige Ziele. Die Siedlung soll den Ansprüchen der „2000-Watt-Gesellschaft“ gerecht werden. Das von der ETH Zürich entwickelte Konzept sieht vor, den durchschnittlichen Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß erheblich zu senken und fossile durch erneuerbare Energieträger zu ersetzen. Bis 2018 soll das Hunziker-Areal als 2000-Watt-Areal im Betrieb zertifiziert werden. Gut ein Jahr nach dem Einzug der Bewohner liegen die ersten Ergebnisse vor: Die Siedlung erfüllt bezüglich Gebäudeinfrastruktur und Mobilität die Vorgaben der „2000-Watt-Gesellschaft“. Nachholbedarf besteht noch auf den Gebieten Konsum und Ernährung. Ob es „mehr als wohnen“ gelingt, den Lebensstil der Bewohner durch Angebote wie Repair Café, Gärtnerei oder Bioladen zu ändern, wird sich zeigen.

### HUNZIKER-AREAL

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Bauherr und Eigentümer:</b>  | Baugenossenschaft „mehr als wohnen“   |
| <b>Architektur:</b>             | Arge Futurafrosch, Duplex Architekten, Müller Sigrüst Architekten, Architekturbüro Miroslav Sik, Pool Architekten |
| <b>Wohneinheiten:</b>           | 450   |
| <b>Grundstücksfläche:</b>       | 40.200 m <sup>2</sup> im Baurecht der Stadt Zürich  |
| <b>Wohnfläche:</b>              | 41.000 m <sup>2</sup>   |
| <b>Hauptnutzfläche:</b>         | 47.800 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gemeinschaftsfläche:</b>     | 6.000 m <sup>2</sup>  |
| <b>Baukosten:</b>               | umgerechnet rund 178 Mio. €   |
| <b>Baukosten/m<sup>2</sup>:</b> | umgerechnet rund 3.427 €  |
| <b>Fertigstellung:</b>          | 2014/2015   |
| <b>Primärenergiebedarf</b>      | Minergie-P-Standard   |

 Weitere Informationen:  
[www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch)

## Energiewende

### Initiative für Halles Energiezukunft

Im Oktober 2016 wurde die „Energie-Initiative Halle (Saale)“ von Unternehmen aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Forschung, weiteren Institutionen und der Stadt Halle (Saale) gemeinsam mit der EVH GmbH und den Stadtwerken Halle gegründet. In den kommenden Jahren sollen Lösungen für relevante Energiefragen vor Ort gefunden werden. Besonders im Fokus stehen dabei Win-win-Situationen für die Beteiligten und die Klimaschutzziele Halles (siehe auch DW 2/2016, S. 28). Besonderes Augenmerk gilt der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und zielgerichteten EVH-Investitionen in deren Wärmeerzeugungs- und Verteilanlagen innerhalb der nächsten zehn Jahre. Damit soll einerseits die ökologisch hochwertig erzeugte Wärmemenge im Fernwärmesystem stabil gehalten und andererseits der sehr gute Primärenergiefaktor erhalten werden. Beides hat unmittelbaren Einfluss auf Kosten und Preise der Energieversorgung. Denn das ist neben der Ökologie das wichtigste Ziel: „Die Preise für Wärme und Energie sollen für die Bürger bzw. Mieter bezahlbar bleiben“, erläutert dazu Guido Schwarzendahl, Vorstand des Bauvereins Halle & Leuna eG.

Hinzu kommen Angebote für die Bevölkerung, sich finanziell an regionalen erneuerbaren Energieprojekten zu beteiligen. Beispielsweise könnten sich Bürger in Zukunft an Photovoltaikanlagen auf Großfreiflächen beteiligen. Die Partner der Initiative setzen im Gegenzug dort weiter auf Fernwärme, wo es technologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Halle gehört damit zu einer der ersten Kommunen bundesweit, die den im neuen Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz 2016 (KWKG 2016) manifestierten politischen Willen zur Energiewende praktisch umsetzen. Verbunden war die Unterzeichnung mit dem ersten Spatenstich für einen neuen

Energie- und Zukunftsspeicher. Zu den Mitgliedern der „Energie-Initiative Halle (Saale)“ zählen u. a. die folgenden Unternehmen aus Wohnungs- und Energiewirtschaft:

- Bauverein Halle & Leuna eG
- GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH
- Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle - Merseburg e.G.
- Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft e.G.
- Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
- FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG
- Hallesche Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT eG
- Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G.
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Eigene Scholle“ eG
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Halle eG
- Wohnungsgenossenschaft Gesundbrunnen Halle eG
- Stadtwerke Halle GmbH
- EVH GmbH
- TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum Halle GmbH / BIO-Zentrum Halle GmbH
- KSB AG Halle sowie
- die Stadt Halle (Saale).



Quelle: Stadtwerke Halle

Weitere Informationen:  
[www.energieinitiative-halle.de](http://www.energieinitiative-halle.de)

## CO<sub>2</sub>-Einsparung

### Fahrzeugflotte der WBL ist umweltfreundlich



Die neue Fahrzeugflotte der WBL

Nicht nur bei Neubau und Modernisierung setzt die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) auf Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung. Sie hat auch ihren Fuhrpark vollständig auf umweltfreundliche Fahrzeuge umgestellt.

Mit drei voll elektrisch betriebenen Fahrzeugen, fünf Erdgas-Autos sowie einem Hybridfahrzeug ist das WBL-Team täglich auf den Straßen in und um Ludwigsburg unterwegs. Die Elektroautos können mit vollgeladener Batterie eine Strecke von 160 km zurücklegen. Auf 100 km verbrauchen sie 11,7 kWh (kombiniert) bei einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 0 g/km. Auch die Erdgas-Fahrzeuge überzeugen mit geringen Ausstoßwerten. Darüber hinaus bewährt sich ein E-Bike für Fahrten im Stadtgebiet. Mit ihren umweltfreundlichen Automobilen will WBL einen Beitrag für saubere Stadtluft leisten und ihr Image als nachhaltig handelndes Unternehmen festigen.

Weitere Informationen:  
[www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)



Podiumsdiskussion auf dem Energieforum West 2016

## Terminhinweis

# Energieforum West 2017

Am **23. und 24. Januar 2017** veranstalten EBZ, VdW Rheinland Westfalen und EUMB Poeschk in der Philharmonie Essen erneut das Energieforum West. Die Veranstaltung soll ein zentrales branchenübergreifendes Forum bieten, in dem sich unterschiedliche Akteure über Fragen von Energieeffizienz und Klimaschutz austauschen können.

Im Programm vorgesehen sind u. a. eine Podiumsdiskussion über energetische Fragestellungen im politischen Diskurs, ein Vortrag über die Frage, warum die Sanierungsquote von WEGs bisher Verbesserungspotenziale aufweist, und Best-Practice-Beispiele zum Wohnen im Passivhaus. Die Veranstalter weisen darauf hin, dass das Programm aufgrund der Aktualität der Inhalte fortlaufend überarbeitet wird.

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

## Normgerechte Elektroinstallationen Überspannungsschutz



Zum Oktober 2016 sind die überarbeiteten Normen DIN VDE 0100-443 und DIN VDE 0100-534 in Kraft getreten. In allen neuen Wohn- und Zweckbauten ist demnach ein Überspannungsschutz einzubauen. Zuvor war dies bereits u. a. in Industrie und Gewerbe, öffentlichen Gebäuden und Krankenhäusern vorgeschrieben. Konkret betrifft die Neuerung Bereiche, in denen „Ansammlungen von Personen“ zu erwarten sind - etwa große

Wohngebäude, Büros, Schulen oder Kirchen. Weiterhin nennt die Norm Bereiche, die von „Einzelpersonen“ genutzt werden - wie Wohngebäude und kleine Büros, wenn in diesen Gebäuden Betriebsmittel der Überspannungskategorie I oder II installiert sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um Gebäude- und Heizungssteuerungen, Telefonanlagen oder Rollladensteuerungen. Eine Arbeitshilfe zum Thema Überspannungsschutz kann z. B. auf der Website des Unternehmens Obo Bettermann kostenlos heruntergeladen werden.

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

# Der Trockenschutz für Kellerräume.



**Die automatische Kellertentfeuchtung AKE 100** mit leistungsstarkem Abluftventilator, integrierter Feuchte-differenz-Steuerung sowie Außen- und Innenfühler sorgt in Kellerräumen bis 25 m<sup>2</sup> für ein trockenes und die Gebäudesubstanz schützendes Klima.

- Permanenter Abgleich der absoluten Feuchte im Innen- und Außenbereich
- Automatischer Betrieb, wenn die absolute Feuchte innen größer ist als außen
- Erster Hersteller mit integrierter Steuerung
- Frostschutzfunktion: Abschalten bei Temperaturen unter 3°C
- Optional Zuluftventilator ECA 11 E
- Manuelles Anschalten über Taster
- Einfache Installation, Kernlochbohrung 105 mm, bzw. 120 mm bei Einbau mit Wandhülse WH 100

[www.maico-ventilatoren.com](http://www.maico-ventilatoren.com)



Ich beschäftige  
mich nicht mit  
dem, was getan  
worden ist.  
Mich interessiert,  
was getan werden  
muss.

**Marie Curie. 1867–1934**

Eine der bedeutendsten Naturwissenschaftlerinnen Europas.  
Vorreiterin der modernen  
Physik und Chemie.

**kieback&peter**

## Energetische Sanierung

### Studie: Handlungsbedarf für WEG

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) stellen in Deutschland mit 9,1 Mio. von insgesamt 40,5 Mio. Wohnungen die zweitgrößte Eigentümergruppe. Diese Eigentumswohnungen verteilen sich auf rund 1,8 Mio. Wohngebäude. Deren Sanierungsquote liegt mit rund 0,7% noch unter dem aktuell niedrigen Durchschnitt. Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), Bochum, hat gemeinsam mit der Wüstenrot Immobilien GmbH (WI) nach Gründen dafür gesucht. Die Ursachen für das schlechte Abschneiden der WEG sind vielschichtig. „Die Eigentümer, ihre Wünsche und Bedürfnisse, aber auch ihre finanziellen Möglichkeiten sind oftmals sehr unterschiedlich. Dementsprechend sind die unterschiedlichen Interessen nur schwer unter einen Hut zu bringen und gemeinschaftliche Beschlüsse scheitern“, erklärte Jochen Dörner, Geschäftsführer der WI bei der Vorstellung der Ergebnisse. Es geht vor allem bei älteren Gebäuden um größere Investitionen, die ohne Sonderumlagen nicht finanzierbar sind, weil die angesammelten Instandhaltungsrücklagen nicht ausreichen. Wenn die Finanzierung über Sonderumlagen nicht darstellbar ist, bleibt als Alternative eine Darlehensfinanzierung bei einer Bank. Hier müssten laut Wohnungseigentumsgesetz alle Eigentümer zustimmen – fehlt nur eine Zustimmung, wäre der Beschluss gerichtlich anfechtbar.

Die Gesetzgebung stammt aus dem Jahr 1951; mehrere Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wurden seither novelliert. Um das Modernisierungsthema aber praxisgerechter zu machen und damit den dringend notwendigen Maßnahmen den Weg zu bahnen, seien Neuregelungen kurzfristig notwendig, sagte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Erstens bedürfe es einer Anpassung des § 22 Abs. 2 WEG, da nur in Ausnahmefällen der durch den Gesetzgeber vorgeschriebene (doppelt qualifizierte) Mehrheitsbeschluss erreicht werden kann. Es sollte überlegt werden, die Vorschrift dahingehend zu ändern, als dass Modernisierungsmaßnahmen mit 75% der in der Eigentümerversammlung vorhandenen Stimmen verabschiedet werden können, um damit eine Stimmmehrheit zu definieren, die in der Praxis auch realistisch erzielt werden kann. Zweitens sollten im Wohnungseigentumsgesetz keine konkreten Vorgaben zur „Angemessenheit“ einer Instandhaltungsrücklage, etwa durch eine Mindestrücklage und ein Verbot der Zweckentfremdung, vorgehalten werden. Zu guter Letzt würde eine Harmonisierung der Vorgaben der KfW mit den Vorschriften der EnEV Abhilfe schaffen.

Im konkreten Fall einer Eigentümergeinschaft wird aufgezeigt, wie sich fehlende Instandhaltung bzw. Modernisierung auf den aktuellen Marktwert auswirkt. Ein Sachverständiger hat den Verkehrswert des Gebäudes vor und nach Durchführung von notwendigen baulichen Maßnahmen ermittelt. Grundlage war die Beschreibung der Maßnahmen und die Kostenermittlung des Wohnungseigentumsverwalters.

Die Eigentümergeinschaft besteht aus 30 Eigentumswohnungen und 30 Garagen, die 1972 in einer westdeutschen Großstadt gebaut wurden. Das Durchschnittsalter der Eigentümer beträgt 60 Jahre. Die geschätzten Kosten für sieben dringende bauliche Maßnahmen, wie etwa die Flachdachsanierung, Austausch der Fenster oder Wärmedämmung der Fassade, liegen bei 970.000 €. Das Konto der Instandhaltungsrücklage weist ein



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



Quelle: Wisennot Immobilien GmbH

Eine energetische Sanierung ist auch für eine WEG sinnvoll - um Kosten zu sparen und langfristig den Wert der Immobilie zu wahren

Guthaben von 202.000 € auf. Damit könnten jedoch nur rund ein Fünftel der Kosten finanziert werden. Die Lücke von 768.000 € müsste durch eine bare Sonderumlage der Eigentümer finanziert werden. Im Durchschnitt würde die Sonderumlage pro Eigentümer rund 26.000 € betragen; eine große Herausforderung, die jedoch auch große Chancen bietet, wie die Ermittlung der Verkehrswerte verdeutlicht:

Im jetzigen Zustand mit dem festgestellten Instandhaltungs- und Modernisierungstau beträgt der Verkehrswert 2,4 Mio. € - das sind 968 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach Durchführung der baulichen Maßnahmen mit Kosten von 970.000 € würde der Verkehrswert auf 3,9 Mio. € steigen. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wäre das ein Marktwert von 1.573 €. Der Wert des ganzen Gebäudes mit Grundstück würde damit um 1,5 Mio. € steigen. Im Durchschnitt der 30 Eigentumswohnungen macht das 50.000 € pro Wohnung aus. Selbst wenn man die Sonderumlage von 26.000 € pro Wohnung dagegenrechnet, verbliebe noch eine Wertsteigerung.

„Das Praxisbeispiel ist symptomatisch für ältere Eigentümergemeinschaften: Über viele Jahre wurde zu wenig Instandhaltungsrücklage angesammelt. Die Empfehlung kann deshalb nur lauten, frühzeitig Baufachleute einzuschalten und über ein Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept den Finanzierungsbedarf zu ermitteln sowie die Instandhaltungsrücklage daran ausrichten, damit größere Finanzierungslücken vermieden werden. Auch das sinkende Rentenniveau und die Einschränkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie bei Kreditvergabe an Ältere sollte man unbedingt im Blick haben“, sagte Jochen Dörner. Neben der klassischen Instandhaltungsrücklage könne auch ein Bausparvertrag eine gute Alternative für vorausschauend planende WEG sein.

# qanteon

Die leichteste Revolution der Welt.



## Und wie einfach man es bedient.

### Qanteon. 2016

Das erste integrierte Gebäude- und Energiemanagementsystem der Welt.  
Vorreiter für die Revolution der Gebäude-Automation.

Senken auch Sie  
Energiekosten in einer neuen  
Dimension – informieren  
Sie sich unter

**[www.qanteon.de](http://www.qanteon.de)**



# kieback&peter

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Dezember 2016



## Projekt BETA Nord Umlagefähigkeit über die Betriebskosten

Wohnungsunternehmen sind Betreiber einer Vielzahl von technischen Anlagen. Mit dem Projekt BETA Nord sollen Einsparungsmöglichkeiten geprüft werden, indem die Betriebsführung der Anlagen effizienter gestaltet werden soll (vgl. Betriebskosten aktuell, DW 9/2016, S. 41). Entscheidend bei der Anlagenoptimierung ist, ob die dabei entstehenden Kosten der Einrichtung und des laufenden Betriebs der Anlagen über die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Dazu regelt § 7 Abs. 2 HeizkV: „Zu den Kosten gehören ... die Kosten der Bedienung, Überwachung ...“. Darunter fallen u. E. auch die laufenden BETA-Kosten. Die Einrichtungskosten einer derartigen Anlage sind nicht auf die Mieter umlegbar, da sie einmalig beim Vermieter anfallen. Die laufenden Leistungen, z. B. das Monitoring für den Betrieb der Anlage, fallen laufend (monatlich) an und dürfen ersten rechtlichen Prüfungen zufolge umgelegt werden können. Die Anlagenoptimierung unterliegt dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Die geplante Energieeinsparung durch die Optimierung der Anlagen muss zu einer Einsparung von Betriebskosten beim Mieter führen. Ist die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben, sind die Tatbestandsvoraussetzungen der BetrKV nicht gegeben und die Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden. Bevor die Anlagenoptimierung an den Markt geht, werden in Pilotobjekten die tatsächlichen Energieeinsparungen und die damit entstehenden (möglichen) Betriebskosten geprüft, bevor im zweiten Schritt dann die Betriebskostenabrechnung auf den Messwerten einer derartig optimierten Anlage erfolgt.

## Zum 1. September 2016 in Kraft getreten Messstellenbetriebsgesetz

Ab dem 1. Januar 2021 erhält der Gebäudeeigentümer gemäß dem neuen Messstellenbetriebsgesetz das Recht zur Wahl eines Messstellenbetreibers („Liegenschaftsmodell“). Voraussetzung ist, dass er alle Zählpunkte einer Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen ausstattet und neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens einen zusätzlichen Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder Heizwärme über das Smart-Meter-Gateway bündelt (Bündelangebot). Bei Ausübung dieses Auswahlrechts enden laufende Verträge entschädigungslos, wenn deren Laufzeit mindestens zur Hälfte abgelaufen ist, frühestens jedoch nach einer Laufzeit von fünf Jahren. Die Mieter können vom Anschlussnehmer alle zwei Jahre die Einholung von Bündelangeboten verlangen. Der Eigentümer muss die Kosten für die Installation der intelligenten Stromzähler selbst tragen.

## 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.



Quelle: WohnCom GmbH, Berlin

Die Referenten Reinhard Zehl, Petra Memmler, Michael Pistorius (v. l.)

## Betriebskosten-Benchmarking Arbeitskreis Nord tagte in Hamburg

18 Teilnehmer kamen am 24. Oktober 2016 in Hamburg zusammen, um sich über vielfältige Themen im Zusammenhang mit dem Betriebskosten-Benchmarking auszutauschen und informieren zu lassen. Reinhard Zehl, Geschäftsführer der veranstaltenden WohnCom GmbH, Berlin, erläuterte die bestehende Kooperation mit dem VNW und verwies darauf, dass die WohnCom bundesweit zwischenzeitlich rund 3 Mio. Wohnungen in ihrem Datenbestand hat. Er erläuterte das Berechnungs- und Auswertungsverfahren des Benchmarkingsystems auf Basis der Geislinger Konvention als Regelwerk. Er stellte die neue Möglichkeit vor, ohne Zusatzaufwand gleichzeitig unternehmenseigene Kostenarten, aber auch deren Übersetzung in die Geislinger Konvention in einer Bildschirmmaske auswertbar und nachvollziehbar zu machen. Auch eine vorgeschaltete Innensicht z. B. mit Filterung über verschiedene Organisationsebenen eines Unternehmens ist eine Variante des Betriebskosten-Benchmarkings, ohne sofort an einem externen Benchmarking teilnehmen zu müssen. Für Interessierte erneuerte er das Angebot eines kostenlosen Testverfahrens. Zusätzlich wurden die Teilnehmer des Arbeitskreises Nord in einem Werkstattbericht von Petra Memmler, VNW-Referentin für Technik und Energie, über die Aktionen ALFA-Nord und BETA-Nord informiert, bei denen es vorrangig um die Effizienzsteigerung von Heizungsanlagen durch energetische Betriebsführung geht. Abgerundet wurde das Anwendertreffen mit einem Vortrag von Michael Pistorius, ehemaliger Referent im VNW, über Aktuelles und Interessantes aus dem Betriebskostenrecht.



Weitere Informationen:

[www.vnw.de](http://www.vnw.de) und [www.wohncom.de](http://www.wohncom.de)



## Selbstabrechnung

# Digitale Fernauslesung

Aktuell stattet der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) seinen gesamten Bestand von mehreren tausend Wohnungen mit neuer, digitaler Zählerfernauslesetechnik zur verbrauchsgerechten Erfassung von Wasser und Wärme aus. Die Abrechnung führt der SBV künftig selber durch. Begleitet wird die Wohnungsgenossenschaft bei der Umrüstung von dem Beratungsunternehmen Smarvis. Die Technik stammt vom Erfurter Messgeräte-Hersteller Qundis.

Die zuständige Projektleiterin beim SBV, Johanna Paulsen, ist zuversichtlich, dass den Mietern künftig eine bessere Servicequalität geboten wird: „Durch die Umrüstung kennen wir die Gebäudesituation nun sehr genau und können dank unterjähriger Fernauslesung bei Problemen mit Messgeräten direkt ausrücken.“

Insgesamt installierte der SBV Flensburg mehrere zehntausend Messgeräte (Heizkostenverteiler, Wärmezähler, Warm- und Kaltwasserzähler) sowie die zur Fernauslesung notwendigen Netzwerkkomponenten (Netzwerkknoten und Gateways). Nach Abschluss der Planungsarbeiten wurde das sechsköpfige Projektteam intensiv geschult. Anschließend erfolgten die Installation der Messtechnik sowie die Anbindung der Abrechnungssoftware. „Die Selbstabrechnung sichert uns eine signifikante regionale Wertschöpfung. Qualität und Quantität der Abrechnung sowie auch die System- und Datenhoheit liegen in unserer Hand. Die Mitglieder können nun auch bei Rückfragen zur Heiz- und Wasserkostenabrechnung den SBV-Mitarbeiter ansprechen, den sie ohnehin schon kennen“, so Johanna Paulsen.



Quelle: Dewanger

Neubauten Mühlenholz 25-29, Flensburg



Quelle: Ista

Wärme- und Wasserverbrauch können per Fernauslesung einfach erfasst werden

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

## PETER KAY - AUFGESPIESST

### EnEV - Höhere Mieten aus Liebe zur Umwelt?



Quelle: Kasper Fuglsang

Obwohl die EnEV 2016 am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, werkelt das Bundeswirtschaftsministerium bereits an der nächsten Verschärfung. Ist dies überhaupt sinnvoll? Zahlreiche Studien, Gutachten und Praxisbeispiele belegen, dass die Baukosten mit jeder neuen energetischen Anforderung steigen, weitere Energieeinspareffekte aber marginal bis verschwindend gering sind. Die Folge: Der Grenznutzen nimmt ab und schlägt in eine

Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme um. Der eigentliche Grundgedanke der EnEV, eine energetische und gleichzeitig ökonomische Optimierung von Gebäuden zu erreichen, gerät zur Farce. Den Preis für immer höhere energetische Anforderungen zahlen letztlich die Mieter mit höheren Mieten und gestiegenen Betriebs- und Instandhaltungskosten, die u. a. auch durch die in Effizienzhäusern notwendigen Lüftungsanlagen entstehen. Eine wirtschaftliche Vertretbarkeit ist nicht gegeben, weder

beim Bauherrn und Vermieter, noch beim Mieter. Die politisch gewünschte „Warmmietenneutralität“ lässt sich in der Realität kaum umsetzen. Es erinnert an Wahrnehmungsverweigerung, wenn die Anhänger weiterer Effizienzsteigerungen diesen „Praxis-Schock“ nicht anerkennen. Wir brauchen in Deutschland deutlich mehr kostengünstigere Wohnungen. Wenn aber das Effizienzhaus 55 ab 2021 zum Mindeststandard werden sollte, entfernt man sich weiter von diesem Ziel. Deshalb muss die EnEV neu gestaltet werden. Dabei ist insbesondere eine Lebenszyklusbetrachtung (Carbon Footprint) bei Wohngebäuden erforderlich, in die auch der CO<sub>2</sub>-Verbrauch von der Herstellung bis zur „Entsorgung“ der Gebäude einbezogen wird. Dies ermöglicht Technologieoffenheit. Darüber hinaus sollte für Wohnungsunternehmen der Quartiersansatz (Flottenverbrauch) eine Rolle spielen. Insbesondere die dezentrale, CO<sub>2</sub>-arme Erzeugung von Strom und Wärme muss dem Vermieter positiv zugerechnet werden. Gleichzeitig brauchen wir eine nutzerfreundliche, robuste und wartungsarme Technik, die die nächste Betriebskostenabrechnung nicht zur unangenehmen Überraschung für unsere Mieter werden lässt.

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 2 · Dezember 2016

## Interview mit Olaf Schütze und Christoph Kostka

### Günstige Gaspreise durch Settlementpreise der EEX



Quelle: VNW



Quelle: privat

Seit Oktober 2012 beschafft der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) als bundesweit erster Immobilienverband für seine Mitgliedsunternehmen Gas auf Basis strukturierter Trancheneinkäufe an der Leipziger Energiebörse (EEX). Welches Fazit VNW und E.ON Energie Deutschland als Dienstleister nach den ersten vier Jahren Vertragsdauer ziehen, erklären Christoph Kostka (l.), beim VNW u. a. für Energieeinkauf verantwortlich, und Olaf Schütze, Leiter Vertrieb Geschäftskunden Hamburg bei E.ON.

**Seit 2012 beschafft E.ON in Abstimmung mit dem VNW Teilmengen (Tranchen) zur Deckung des Gesamtbedarfs der teilnehmenden Mitgliedsunternehmen an zuvor definierten Bestellzeitpunkten. Insgesamt 80 VNW-Mitglieder mit einer Gesamt-Gasmenge von rd. 800 Mio. kWh/a nehmen teil. Wie lautet Ihr Fazit für den Rahmenvertrag?**

**Olaf Schütze:** Wir sind sehr zufrieden. Diese Zufriedenheit sehe ich auch beim VNW, sonst hätte er den bis März 2016 befristeten Vertrag nicht um weitere drei Jahre verlängert.

**Christoph Kostka:** Wie schon bei unserer Allgemeinstrom-Beschaffung zeigt sich auch hier, dass mit einer gebündelten Nachfrage erhebliche Preis-Hebeleffekte zu erzielen sind.

**Welche Vorteile hat der Trancheneinkauf aus Ihrer Sicht? Schließlich werden Sie so doch nie den niedrigsten Preis erzielen?**

**Christoph Kostka:** Bei der Beschaffung in Tranchen ist eine klare Strategie wichtig. Da sich die Tranchenpreise immer im Markt, d. h. zu den

Settlementpreisen der EEX entwickeln, erzielen wir einen marktgängigen Durchschnittspreis – in den letzten vier Jahren lagen wir sogar immer etwas darunter.

**Wären die VNW-Mitglieder mit einem zu einem bestimmten Zeitpunkt fixierten Festpreis nicht noch besser gefahren?**

**Olaf Schütze:** Was wäre der richtige Zeitpunkt gewesen? Eine Festpreisvereinbarung ist eine andere Strategie. Solange die Preise nach dem Abschluss eines Festpreises steigen sind alle zufrieden. In den letzten Jahren hatten wir jedoch fallende Preise. Hiervon profitieren die Mitgliedsunternehmen des VNW und damit auch die Mieter. Aufgrund der niedrigen Marktpreise haben wir jedoch für die VNW-Mitglieder, die es wünschen, ein alternatives Festpreisangebot mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren unterbreitet, von dem etwa 30 Unternehmen Gebrauch gemacht haben.

**Christoph Kostka:** Die Mitgliedsunternehmen sind den Mietern verpflichtet – auch durch das

Wirtschaftlichkeitsgebot. Zocken geht nicht. Wir müssen marktgerechte Preise sicherstellen, wenn's geht besser sein. Der Rahmenvertrag gewährleistet das, ebenso wie der zuletzt angebotene Festpreis.

**Laut Vertrag tragen Sie das Risiko verbrauchbedingter Mehr- bzw. Minder-mengen. Wie bekommen Sie dieses Risiko – Stichwort: warme oder besonders kalte Winter – in den Griff?**

**Olaf Schütze:** Auf Basis der Verbrauchsmengen des Vorjahres nehmen wir eine Temperaturbereinigung vor, um die Bestellmengen für das folgende Lieferjahr möglichst präzise zu ermitteln. Die granulare Tranchenbeschaffung ermöglicht uns zusätzlich, relativ flexibel nachzusteuern.

**Christoph Kostka:** Und Sie brauchen gute Einkäufer mit viel Erfahrung. Die haben wir!

**Danke für das Gespräch!**

Die Fragen stellte Dr. Peter Hitpaß.



Die Betriebskostentagung soll künftig jährlich stattfinden

## Abgerechnet wird zum Schluss Betriebskostentagung in Berlin

Betriebskosten im Spannungsfeld von bezahlbarem Wohnen und Wirtschaftlichkeit, von staatlichen Vorgaben und Verbraucherschutz – das waren die zentralen Themen der ersten bundesweiten Fachtagung zu den Betriebs- und Wohnkosten Anfang November in Berlin. Auf der vom Ifnl Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) in Kooperation mit dem BBU und der WohnCom durchgeführten Veranstaltung beteiligten sich rund 60 Teilnehmer intensiv am Erfahrungsaustausch. Auf positive Resonanz stieß die Idee eines Experten-Netzwerkes. Unter dem Motto „Niemand ist so schlau wie wir alle zusammen“ sollen sich Betriebskostenexperten zusammenschließen und zur Beantwortung typischer aber auch komplexer Fragen aus dem Betriebskostenalltag zur Verfügung stehen. Ifnl-Direktor Prof. Dr. Andreas Saxinger war zufrieden: „Die gute Resonanz und die mit einer Durchschnittsnote von 1,8 insgesamt sehr gute Beurteilung bestärken uns, dieses Format fortzuführen.“



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

## Neue Entscheidung BGH zur Umlage von Gartenpflegekosten

Eine Kostenumlage ist nicht möglich, wenn Garten- oder Parkflächen für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind. Das hat der BGH mit Urteil vom 10. Februar 2016 (Az. VIII ZR 33/15) entschieden.

Der Vermieter legte im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung u. a. die Kosten für die Gartenpflege auf seine Mieter um. Die Mieter verweigerten die Bezahlung dieser Kosten mit dem Einwand, dass die Kosten für die Pflege des die Wohnanlage umgebenden Parks („Wohnpark am See“) nicht umlagefähig seien, weil es sich um einen öffentlich zugänglichen Park handele.

Das Gericht stellt klar: „Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden.“

**Anmerkung:** Unabhängig davon gehören grundsätzlich die Kosten der Beseitigung einer Verunreinigung von Garten- oder Rasenflächen zu den umlagefähigen Gartenpflegekosten. Dabei spielt es keine Rolle, ob Verunreinigungen durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind, und ob das Verhalten von Mietern oder Dritten als „rechtswidrige Handlung“ zu qualifizieren ist. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlage sowie eine wiederkehrende Beseitigung von Müll voraus.

### ARBEITSKREIS GEISLINGER KONVENTION

## Führungsstruktur und Arbeitsweise konstruktiv diskutiert

Anfang November war der Arbeitskreis Geislinger Konvention in Berlin zu Gast beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Aus der umfangreichen Tagesordnung ragte insbesondere eine Grundsatzdebatte zur künftigen Führungsstruktur und Arbeitsweise des Arbeitskreises heraus. Die Mitglieder des Arbeitskreises waren sich einig, auch weiterhin über den Vorsitz eine enge Anbindung an die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) zu gewährleisten. Darüber hinaus wird das von Prof. Dr. Andreas Saxinger geleitete Ifnl Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung an der Hochschule die Arbeit des Arbeitskreises inhaltlich und organisatorisch unterstützen. Inhalte und Ziele des Arbeitskreises sollen konkreter definiert und stärker kommuniziert werden.

Das Für und Wider einer „Flatrate-Miete (Brutto-Miete)“ als Ausweg aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma und die große Bedeutung des Betriebskostenmanagements in diesem Zusammenhang wurden intensiv diskutiert

– allerdings ohne abschließende Ergebnisse. Positive Nachricht am Rande: Die Rechte an der Wort-Bild-Marke „Geislinger Konvention“ wurden auf weitere zehn Jahre beim Deutschen Patent- und Markenamt gesichert.

### Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

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

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg

## Lösung im Seecontainer

# Heizkessel auf dem Dach

Fast drei Jahrzehnte nach seinem Bau sollte ein 66-Parteien-Wohnhaus im Hamburger Stadtteil Neuallermöhe eine neue zentrale Wärmeversorgung erhalten. Aufgrund der Umstände vor Ort wurde die neue Anlage in zwei Seecontainern auf das Dach des Gebäudes gesetzt. Die Wärmeversorgung der Mieter besorgen dabei dezentrale Wohnungsstationen.



**Florian Lieb**  
Schaal Trostner  
Kommunikation GmbH  
Stuttgart

Alles Gute kommt von oben - im Fall eines Mehrfamilienhauses in Hamburgs Henriette-Herz-Ring trifft dies sogar zu. Zumindest was die Trinkwas-

sererwärmung angeht. Denn die neue zentrale Wärmeversorgung des 66-Parteien-Wohnhauses ist jetzt auf dem Dach beheimatet. Und dies stil-echt - wie es sich für eine Hansestadt gehört - in zwei Seecontainern.

Der Henriette-Herz-Ring gehört zu Hamburgs jungem Stadtteil Neuallermöhe im Bezirk Bergedorf. Mit fast 155 km<sup>2</sup> ist Bergedorf der größte von Hamburgs sieben Bezirken. Und besitzt zugleich mit 807 Einwohnern/km<sup>2</sup> die geringste Bevölke-

rungsdichte. In Neuallermöhe sieht das anders aus. Hier, in jenem Gebiet der Marschlande, wo im 12. Jahrhundert einst die Flussinseln eingedeicht wurden, teilen sich immerhin über 5.600 Menschen den km<sup>2</sup>. Und damit sieben Mal so viele wie in Bergedorf. Als Folge liegen in Neuallermöhe laut Hamburgs statistischen Amt etwa sechs von zehn Sozialwohnungen des Bezirks Bergedorf. Und mit 56% ist jede zweite Wohnung in Neuallermöhe eine Sozialwohnung - das ist der höchste Anteil



Quelle aller Fotos: Danfoss GmbH

So, als hätte er schon immer dazugehört: Der Seecontainer auf dem Dach, der die Primärversorgung des 66-Parteien-Komplexes im Henriette-Herz-Ring besorgt, fügt sich in das Gesamtbild des Mitte der 1980er Jahre gebauten Objektes ein

aller Hamburger Stadtteile. Auch im Henriette-Herz-Ring entstand Mitte der 1980er Jahre ein Gebäudekomplex im Rahmen des sozialen Wohnbaus. Er verfügt über 28 beziehungsweise 38 Wohneinheiten und wird heute von der Firmengruppe Meravis betreut.

Jede der Wohneinheiten wurde - wie damals üblich - mit Gas-Kombithermen für Heizung und Trinkwarmwasser ausgestattet. Die waren jedoch nach fast drei Jahrzehnten sanierungsbedürftig und entsprachen nicht den aktuellen Ansprüchen an Energieeffizienz und Umweltschutz.

### Primärversorgung brauchte eine Lösung

Zur fälligen Sanierung waren neue Brennwert-Gasthermen in jeder einzelnen Wohnung vorgesehen. Dazu hätten jedoch bis zu drei Thermen an einen Schornsteinzug angeschlossen werden müssen. Daraufhin legte der zuständige Schornsteinfeger sein Veto ein. Der Fachplaner Claus Schellhorn sollte eine geeignete Alternative für die neue Heiztechnik finden.

Aufgrund des feuchten Untergrundes am Standort des Gebäudes hatte der Bauherr in den 1980er Jahren aus Sicherheitsgründen auf den Bau eines Kellers verzichtet. Aber auch ein Dachgeschoss lässt der Wohnkomplex im Henriette-Herz-Ring für das Unterbringen der Heiztechnik vermissen. „Also blieb uns nur der Weg aufs Dach“, bringt Schellhorn des Rätsels Lösung. Auf dem Dach des Wohnhauses finden sich nun zwei 20-Fuß-See-Container in den Maßen von 5,9 m Länge, 2,34 m Breite und 2,38 m Höhe. In ihnen ist zur zentralen Wärmeversorgung jeweils ein Gas- ▶



Da es dem Gebäude aufgrund des feuchten Untergrundes an einem Keller mangelt und auch ein Dachgeschoss fehlt, findet sich die Primärversorgung nach der Sanierung in zwei Seecontainern auf dem Flachdach des Hauses



Die verwendete Wohnungsstation erspart gegenüber Gasthermen die Ausgaben für die Wartung und Überprüfung durch den Schornsteinfeger. Und ihre dezentrale Trinkwassererwärmung macht zudem eine regelmäßige Legionellenprüfung überflüssig

**!nnotec**  
facility-services

Bei jedem Wetter.

### Der Winter ist da ....

... und bringt entsprechende Witterung mit. Dass dies zu Widrigkeiten führen kann, macht auch den Zauber jahreszeitlicher Veränderungen aus. Mit den **Innotec Facility-Services** haben Sie die Wahl, wie viel Jahreszeit Sie an sich heranlassen wollen - innen und außen, technisch und strategisch, ambulant und ganzjährig. **Und wir können noch mehr ...**

www.innotec-gruppe.de



Fachplaner Claus Schellhorn hatte die Idee, die zentrale Wärmeversorgung des Wohnhauses in zwei Seecontainer auf das Dach zu verlegen

Brennwertkessel von Brötje untergebracht. Zur Versorgung mit Heizwasser- und Trinkwarmwasser erhielt jede Wohneinheit eine dezentrale Wohnungsstation von Danfoss. Mit einer Erdleitung erfolgt die Gasversorgung seither

Differenzdruck die optimale Funktion der Thermostatventile an den Heizkörpern sicherstellt. Die Vorlauftemperatur zu den Heizkörpern ist derweil immer identisch mit der Primärheizkreis-Vorlauftemperatur. Das kalte Trinkwasser

### Die Zahl der Feuerstätten wurde von 28 und 38 - in Summe 66 - auf zwei reduziert. Durch den Austausch der alten Gasthermen und die Verringerung der Feuerstätten reduzierte sich auch die CO<sub>2</sub>-Emission der Wohnanlage.

bis an die Gebäudefassade und wird per Steigleitung an der Stirnseite bis zum Dach und dann zur neuen Heizzentrale weitergeleitet. Von dort führen wiederum Verteilleitungen für Heizungs-vorlauf und Rücklauf mit 200% Dämmung über das Dach. Durch die vorhandenen Abgasschornsteine reichen die Verteilleitungen schließlich in die jeweilige Wohnung. Dort installierte der zuständige Heizungsbauer anstelle der alten Gas-Kombithermen die Wohnungsstationen.

#### Wohnungsstationen schützen vor Verkeimung

Die zentrale Wärmeversorgung in den Dachcontainern erfolgt nun über die beiden bodenstehenden Gas-Brennwertgeräte. Da anstelle des Abgasrohres die Heizungsanschlüsse für Vor- und Rücklauf zu installieren waren, mussten bei der Wohnungsstation die neuen Heizungs-Primäranschlüsse von oben zugänglich sein. Auch die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser sowie für den Vor- und Rücklauf des Heizwassers waren auf die Standardmaße der gängigen Gas-Kombithermen abzustimmen.

Jede der Wohnungsstationen enthält einen Differenzdruckregler, der durch einen konstanten

wird über den Wärmeübertrager erhitzt. Hierbei legt ein thermo-hydraulischer Regler die Temperatur durchflussunabhängig fest - aufgrund des eingebauten Differenzdruckreglers ohne Hilfsenergie.

Und da die hydraulische Regelung schnell schließt, schützt sie den Wärmeübertrager vor Verkeimung und Kalkablagerungen. Eine regelmäßige Legionellenprüfung entfällt, da das Leitungsvolumen unter drei Litern liegt.

#### Kein Mietausfall durch schnelle Installation

Die technischen Voraussetzungen waren also gelöst, aber eine weitere Herausforderung blieb: die neue Technik zu installieren, während die Mieter in den Wohnungen bleiben konnten. Der Bauablauf und Monteureinsatz war hierbei so geplant, dass stets ein Wohnungsstrang - sprich ein bis drei Wohnungen übereinander - gleichzeitig mit neuen Steigsträngen für das Heizwasser versehen wurden. Darüber hinaus musste der Heizungsbauer die alten Gasthermen gegen Wohnungsstationen austauschen. Eine Frage sorgfältiger Vorbereitung und Organisation. „Die Installateure hielten sich im Schnitt gerade mal drei Stunden in jeder Wohnung auf“, berichtet Schellhorn.

#### Kosten

Weil der Aufwand für die Wartung und Überprüfung durch den Schornsteinfeger geringer ist, liegen die Betriebskosten unter denen einer Lösung mit Gasthermen. So wurde in dem Wohnhaus die Zahl der Feuerstätten auf zwei reduziert. Und der Austausch alter Gasthermen hat zusätzlich noch einen Umweltschutzaspekt, reduziert die geringere Zahl an Feuerstätten doch zugleich die CO<sub>2</sub>-Emission. Ausgehend von der Leistungsreduzierung sinken die CO<sub>2</sub>-Emissionen auf diese Weise um ca. 80%. Im Fall des Gebäudes im Henriette-Herz-Ring kommt so nicht nur das Gute von oben, es wird auch Gutes „für oben“ getan. ■

#### PROJEKTDDETAILS

##### Objekt:

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 38 bzw. 28 Wohneinheiten im Henriette-Herz-Ring, Hamburg

##### Bauherr:

Meravis, Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg

##### Fachplaner:

Claus Schellhorn, Ingenieurbüro Versorgungstechnik - technische Gebäudeausrüstung, Hamburg

##### Heizungsbauer:

Brakelmann & Neckel GmbH & Co. KG, Marschacht

##### Hersteller:

Danfoss GmbH, Offenbach (Wohnungsstation); August Brötje GmbH, Rastede (Heizungsanlage)

**Alles einfach.**

**Einfach alles.**

Das webbasierte ERP-System.

Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungs-  
unternehmen und Immobilienverwaltungen  
alle Möglichkeiten der zukunftsweisenden  
Web-Technologie.

- höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- orts- und geräteunabhängiges Arbeiten
- schnelle Anpassung an wechselnde Anforderungen

Sicher. Modern. Zukunftsfähig.

## Haufe-FIO axera

# Neue Marke für webbasierte Softwaregeneration

Die Haufe Gruppe und die Fio Systems AG starten eine Kooperation. Die modular aufgebaute ERP-Software Haufe-FIO axera deckt die wohnungswirtschaftlichen Prozesse wie z. B. Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Zahlungsverkehr, Mahn- und Klagewesen sowie Mitglieder-, Bestands- und WEG-Verwaltung umfassend ab. Die Software ermöglicht den Anwendern einen bankenunabhängigen Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten. Und sie erfüllt die gestiegenen Anforderungen an mobiles Arbeiten unabhängig von Ort und Endgerät. Ziel der langfristig ausgerichteten Partnerschaft ist es, die ERP-Software gemeinsam weiterzuentwickeln. Die Softwarelösung richtet sich gleichermaßen an Immobilienverwaltungen und Wohnungsunternehmen mit Beständen von 200 bis 200.000 Wohneinheiten.

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

## Verwaltung von Rauchwarnmeldern Lösung für digitales Brandschutzmanagement



Quelle: Hekatron

Die Diva-e Digital Value Enterprise GmbH hat für den Brandschutz-Spezialisten Hekatron ein neues Webportal zur digitalen Verwaltung von Rauchwarnmeldern entwickelt. Mess- und Facility-Management-Dienstleister sowie Brandschutz- und Wartungsbeauftragte können jetzt über das cloudbasierte Webportal auf Kunden-, Liegenschafts- sowie Wartungsdaten zugreifen und diese bearbeiten und verwalten. Im Rahmen der Digitalisierungsstrategie setzt Hekatron die Zusammenarbeit mit Diva-e auch nach der Liveschaltung des neuen Webportals Anfang Oktober 2016 fort. Zukünftig sollen nicht nur professionelle Dienstleister von einem digitalen Brandschutzmanagement aus einer Hand profitieren. Daher wurde die Entwicklung einer App beauftragt, um Rauchwarnmelder über mobile Endgeräte zu managen, die im Alarmierungsfall unmittelbar eine entsprechende Benachrichtigung senden. Die App soll im Frühjahr 2017 verfügbar sein.

Weitere Informationen:  
[www.genius-web.de](http://www.genius-web.de)



Quelle: RIB

LM = IIA-Modell, stellt die Beziehungen her zwischen dem einzelnen Fachmodulen (FM) wie z.B. 3D-Kollisionsmodell und Leistungsverzeichnis

## BIM-Prozess Praxisgerechter Einstieg

Wesentliches Merkmal von BIM (Building Information Modelling) ist das fachübergreifende Arbeiten am Bauwerksmodell. Anhand von Informationen wird digital modelliert und aus dem virtuell Modellierten entsteht das reale Bauwerk, das über Bauleistungen gemäß VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) beschrieben und realisiert wird. Eine bekannte Hürde für den Einstieg in die praktische Umsetzung ist der verhältnismäßig große Aufwand, der bei der erstmaligen Verknüpfung von räumlichem Bauteilgefüge und Fachinformationen bzw. Bauleistungsbeschreibungen zu erfüllen ist. Die RIB-Lösung mit BIM-Leistungsverzeichnis (LV)-Container bietet die Möglichkeit, das nach DIN SPEC-spezifizierte LV verknüpft mit dem BIM-Modell als integriertes Datenmodell für den gesamten Angebots-, Vergabe-, Kalkulations- und Abrechnungsprozess in allen Phasen des Projektverlaufs einzusetzen. Von der Leistungsbeschreibung und Kostenermittlung über die Ausschreibung und Vergabe bis zur Ausführung und Abrechnung erfolgt ein praktischer 3D-Datenaustausch.

Weitere Informationen:  
[www.rib-software.com](http://www.rib-software.com)

## Entwicklungslösung von Aareon und Treureal Software für Fremdverwalter

Ein neues Verwaltertemplate, das in Zusammenarbeit zwischen der Aareon AG und der Treureal entwickelt wurde, basiert auf der ERP-Lösung Wodis Sigma. Es zielt darauf ab, in seinen Strukturen und angebotenen Modulen vor allem den Anforderungen gerecht zu werden, denen Property-Management- und Verwaltungsunternehmen mit wechselnden Portfolios unterliegen. Dirk Tönges, Sprecher der Geschäftsführung bei der Treureal, zum Hintergrund der Entwicklung: „Die bisherigen Softwareangebote werden vor allem Wohnungsunternehmen oder Bestandshaltern mit wenig Veränderungen in den Beständen gerecht. Property Manager haben jedoch immer wieder wechselnde Anforderungen und benötigen ein Angebot, das modular auf wechselnde Anforderungen angepasst werden kann.“ Das Template kommt in einer ersten Stufe bei ausgewählten Kunden zum Einsatz und wird im ersten Quartal 2017 am Markt verfügbar sein.

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



# SYSTEMBAU BEI B&O

## 12 MONATE VON IDEE BIS EINZUG

### B&O verkürzt Bauzeiten durch intelligenten Holzbau seit 2008:

- Enge Abstimmung zwischen Bauherr, Behörden und Bauunternehmen
- Simultane Planung und vorgefertigte Module sparen Zeit

**Quartal 1**

**Quartal 2**

**Quartal 3**

**Quartal 4**



Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem B&O-Ansprechpartner: [www.bo-gruppe.de](http://www.bo-gruppe.de)

## GdW

## Zwei langjährige Referenten scheiden aus



Quelle: GdW



Monika Kegel und Thomas Schaefers geben nach langjähriger Tätigkeit ihre jeweiligen Ämter beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ab und gehen in den Ruhestand. Ihr Nachfolger ist Dr. Matthias Zabel.

**Monika Kegel** war von 1979 an beim Prüfungsverband der Arbeiterwohnungs-genossenschaften (AWG) in Berlin Ost als Justiziarin tätig; von März 1990 bis Ende 1990 dann beim Rechtsnachfolger, dem Verband der Wohnungs-genossenschaften der DDR. Seit 1991 ist sie für den GdW tätig, zunächst von 1990 bis 1999 im Berliner Büro des GdW unter der Leitung von Dr. Angelika Riemer. Zu ihren Aufgaben zählte die Klärung von Rechtsfragen der neuen Länder, insbesondere Altschuldenhilferecht und Anpassung des Vermögens- und Eigentumsrechts, Mietenüberleitung, sowie Rechtsfragen im Rahmen des Stadtumbau Ost. Ab 1999 war sie in der Rechtsabteilung tätig. Seit 2005 ist sie für Genossenschaftsrecht

zuständig. Zunehmend war sie dabei auch im Bereich Genossenschaftswesen/Wohnungsgenossenschaften tätig sowie für die Betreuung der BAG der Wohnungsgenossenschaften zuständig. Seit 2010 leitet sie das Referat Genossenschaftswesen/Genossenschaftsrecht. Sie begleitete u. a. die umfangreiche Novellierung des Genossenschaftsgesetzes 2006, den „Genossenschaftspreis Wohnen“ 2008, 2010 und 2015 und das Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 mit dem Genossenschaftskongress des GdW.

**Thomas Schaefers** ist seit 1990 für den GdW tätig und hat unterschiedliche Referate geleitet, darunter auch das Referat „Wohnungswirtschaftliche Statistik“ von 1990 bis 1992 und das Referat „Genossenschaftswesen/Wohnungsgenossenschaften“ von 1990 bis 2005. In den letzten elf Jahren war er neben dem Referat „Berufliche Bildung/Personalentwicklung“ (u. a. Reform der Berufsbilder und Entwicklung der Azubi-Kampagne) auch bis 2015 für die Gremien im Büro des Präsidenten verantwortlich. Seit einem Jahr ist er außerdem der sog. Umzugsbeauftragte des GdW für dessen neue Büroimmobilie in Berlin, Klingelhöferstraße, die Ende 2017 bezogen werden soll.

**Dr. Matthias Zabel** (r.) ist seit Oktober 2015 als Referent für den GdW tätig. Seine Fachgebiete sind Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen, berufliche Bildung und Personalentwicklung. Seit 2012 lehrt er an der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) sowie der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW). Er promovierte an der juristischen Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin im Fachgebiet Gesellschaftsrecht.

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

## LITERATURTIPP

## Umbruch in der Chefetage



Quelle: Haufe Lexware

Neue Generationen von Führungskräften setzen auf Kooperation statt auf Top-Down-Führung, sie sind vernetzt, wendig und agieren kundennah. Auch erobern immer mehr Frauen mit ihrem eigenen Führungsstil die Chefetagen.

Wolfgang Zimmermann hat mit „Umbruch in der Chefetage“ einen hilfreichen Leitfadens für diejenigen verfasst, die sich gegen verkrustete und längst überholte Strukturen in Unternehmen auflehnen. In den drei Kapiteln „Heldendämmerung“, „Machtverschiebungen“ und „Re-Start“ begleitet er die Leser auf dem Weg zu einem neuen Teamverständnis und bietet im abschließenden Kapitel Raum für die Gestaltung eines eigenen, neuen Führungskonzepts. Besonderes Augenmerk legt der Autor auf die zukünftige Zusammenarbeit von Männern und Frauen.

**Umbruch in der Chefetage. Wolfgang Zimmermann, Haufe Lexware, 224 Seiten, 29,95 €, ISBN-13: 9783648090190**

## GEWOFAG

## Zweiter Geschäftsführer berufen



Quelle: GEWOFAG

Die Münchner GEWOFAG hat zum November 2016 **Max Straßer** als zweiten Geschäftsführer neben Dr. Klaus-Michael Dengler in die Unternehmensführung berufen. Max Straßer übernimmt die Zuständigkeit für die Bestandsverwaltung und den Kundenservice sowie das Ressort Services, in dem die Handwerker- und Hausmeisterleistungen, die sozialen Aufgaben und die technischen Services verortet sind. Beide Geschäftsführer gemeinsam kümmern sich um das Ressort Dienstleistung.

Dr. Klaus-Michael Dengler wird als Sprecher der Geschäftsführung u. a. die Strategie des Konzerns verantworten. Er wird federführend die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und die Koordination aller Geschäftsbereiche übernehmen. In sein Aufgabengebiet fällt die Leitung des Finanzmanagements, des Ressorts Recht sowie das Planen und Bauen.



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

## Günstige Wohnungen

# WOGEDO stellt Mitgliederrekord auf

Die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (WOGEDO) hat einen Mitgliederrekord vermeldet: Erstmals in der Geschichte der Düsseldorfer Genossenschaft wurden über 10.000 Mitglieder erfasst. Begonnen hat die Geschichte der WOGEDO vor fast 100 Jahren mit 152 Mitgliedern – doch die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen blieb. Zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 konnte die Wohnungsgenossenschaft nun 10.226 Mitglieder zählen – so viele wie nie zuvor. Allein in den letzten zwei Jahren kamen rund 1.000 Mitglieder hinzu. „Viele Menschen aus Düsseldorf und Umgebung suchen angesichts der großen Dominanz renditegetriebener Investoren nach einem Gegenmodell und wenden sich den Genossenschaften zu“, sagt WOGEDO-Vorstand Andreas Vondran. Das Gegenmodell der WODEGO lautet: Nur die Miete nehmen, die sie tatsächlich braucht, nicht die, die sie am Markt bekommen könnte. Die Durchschnittsmiete der rund 4.500 WOGEDO-Wohnungen liegt aktuell bei 5,82 €/m<sup>2</sup> monatlich und damit weit unter der Durchschnittsmiete auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt.



Quelle: Henning, HGMB

In Düsseldorf-Gerresheim hat die WOGEDO 54 günstige Wohnungen realisiert

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

## Endlich kann Ihr Controller zum Lachen in den Keller gehen.

Hocheffiziente Anlagen von Wilo rechnen sich – erst recht mit staatlicher Förderung.

Jetzt austauschen und  
**30%**  
Förderung sichern!



**DEUTSCHLAND  
MACHT'S  
EFFIZIENT.**

Entscheiden Sie sich für mehr Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in Ihrem Unternehmen. Mit hocheffizienten Pumpen und Pumpensystemen von Wilo reduzieren Sie den Strombedarf Ihrer Heizungsanlage um bis zu 90 % – und erwirtschaften langfristig eine deutlich bessere Rendite als mit einer gängigen Kapitalanlage.

Optimale Energieeffizienz geht jetzt ganz einfach: Wilo-Energy Solutions unterstützt Sie mit gezielter Beratung rund um den proaktiven Pumpentausch. Der Staat fördert Ihre Investition mit 30 % der Nettokosten für Pumpen und Installation bis max. 25.000 Euro pro Maßnahme/Wärmeerzeuger.

Alles Wichtige zu Ihren Renditechancen: [www.pumpenforderung.de](http://www.pumpenforderung.de)

GDW

## Wohnungswirtschaft kooperiert mit Ebay Kleinanzeigen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat einen Kooperationsvertrag mit dem Onlineportal Ebay Kleinanzeigen geschlossen. „Für Wohnungsunternehmen wird es durch die Kooperation noch leichter, ihre angebotenen Wohnungen zu präsentieren, und für Wohnungssuchende einfacher, die passenden neuen vier Wände zu finden“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die im GdW organisierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen werden künftig die Leistungspakete von Ebay Kleinanzeigen für Immobilieninserate nutzen. Mit der Kooperation will es der GdW seinen Mitgliedsunternehmen erleichtern, Ebay Kleinanzeigen als Vertriebsweg zu erschließen. „Von der Erweiterung unseres Kooperationsnetzwerks profitieren sowohl unsere 3.000 Mitgliedsunternehmen als auch alle Wohnungssuchenden, die in unseren rund sechs Millionen Wohnungen so noch leichter ein neues Zuhause finden können“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko.



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

altoba

## Vorstandsmitglied verabschiedet



Quelle: Sinje Haselöder

**Petra Böhme**, Vorstandsmitglied der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), hatte ihren letzten öffentlichen Auftritt auf dem Jahresempfang der Genossenschaft im Oktober 2016. In ihrem Grußwort würdigte Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, ihre Leistung. Zum Jahresende geht Petra Böhme nach 25 Jahren im Dienst der Hamburger Genossenschaft in den Ruhestand. Sie engagiert sich weiterhin als Vor-

standsvorsitzende für den gemeinnützigen Verein „Vertrautes Wohnen“. Petra Böhme ist seit September 2001 Mitglied des Vorstands der altoba. Von 2010 bis 2015 war die staatlich geprüfte Betriebswirtin Vorstandsvorsitzende des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Als Vorstand bei der altoba war Petra Böhme zuletzt u. a. für die Themen Personal sowie Kommunikation und Soziales zuständig. Bis 2014 war sie verantwortlich für die Leitung und Weiterentwicklung des Bereichs Unternehmensfinanzierung inklusive der hauseigenen Spareinrichtung, deren Einlagen während dieser Zeit auf eine Summe von über 141 Mio. € anstiegen.

Der Vorstand der altoba besteht künftig weiterhin aus dem Vorstandsvorsitzenden Burkhard Pawils sowie dem Vorstandsmitglied Thomas Kuper.



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

Berufsstart

## Sieben Auszubildende bei der wbg

Die Aus- und Weiterbildung von qualifizierten Mitarbeitern ist auch für die wbg Nürnberg GmbH ein wichtiges Thema. Sieben junge Menschen haben im September 2016 ihre Ausbildung bei dem Wohnungsunternehmen begonnen. Fünf von ihnen absolvieren eine dreijährige Ausbildung zu Immobilienkaufleuten. Erstmals bildet das Unternehmen zusätzlich zwei Bauzeichner aus, um auch in diesem Bereich auf qualifizierte Nachwuchskräfte aus dem eigenen Haus setzen zu können. Bei der wbg Nürnberg sind nun insgesamt 15 Auszubildende beschäftigt. Die angehenden Immobilienkaufleute durchlaufen alle Abteilungen, während die angehenden Bauzeichner vor allen die technischen Abteilungen kennenlernen. Nach der Ausbildung ist eine Übernahme der neuen Fachkräfte möglich.



Quelle: wbg

Die sieben Auszubildende der wbg



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

LITERATURTIPP

## Mietrecht von A-Z



Quelle: Haufe Lexware

Sowohl Vermieter als auch Mieter sind in Sachen Rechtslage häufig überfragt, Konflikte sind somit vorprogrammiert. Rudolf Stürzer und Michael Koch, Fachanwälte bei Haus + Grund München, haben für den neuen TaschenGuide „Mietrecht von A-Z“ aus tausenden Anfragen, die sie jährlich als Berater erhalten, die 100 häufigsten ausgewählt.

Komprimiert und verständlich, praxisnah und fundiert bieten die Autoren hilfreiche Grundlageninformationen und rechtssichere Vorinformationen. Das spart nicht nur Zeit, sondern im Zweifelsfall auch Geld.

**Mietrecht von A-Z. Rudolf Stürzer und Michael Koch,**  
Haufe Lexware, 126 Seiten, 7,95 €, ISBN-13: 9783648090008

## Neue Dachmarke hanova für Hannover



Quelle: GBH

Visualisierung der neuen hanova-Konzernzentrale

Weitere Informationen:  
[www.gbh-hannover.de](http://www.gbh-hannover.de)

## BID-Studie Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

Die Chancen, die die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft bietet, sind vielfältig. Dies geht aus der Studie „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft: Chancen und Risiken“ hervor, die die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der EXPO REAL an Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, überreicht hat.

In der Studie werden „smarte Gebäude“ neben den Kunden und den Immobilienunternehmen als zentraler Bereich identifiziert. Erforderlich für die gewünschte individualisierte Gebäudenutzung sei eine digitale und nachhaltige Bewirtschaftung. „Smarte Gebäude stehen künftig nie im alleinigen Fokus, sondern müssen immer im Zusammenhang mit smarten Quartieren und der smarten Stadt betrachtet werden“, sagte der BID-Vorsitzende Andreas Ibel.

Im 6. Kapitel der Studie bewerten Experten die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Im Innovationsfeld „Betriebliche Optimierung“ konstatieren sie große Fortschritte. Im Innovationsfeld „Big Data“ erkennen sie erhebliche Potenziale, aber auch datenschutzrechtliche Unsicherheiten. Angesprochen wird auch die Etablierung von „Mieter-Gateways“ als zentrale Infrastrukturknoten für Smart Home, AAL, Multimedia und Haustechnik. Leitgedanke ist eine offene Plattform, die von Wohnungsunternehmen, Geschäftspartnern und Mietern genutzt werden kann.

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

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und die union-boden gmbh treten künftig unter dem Namen hanova auf – eine Zusammensetzung der Wörter Hannover und Innovation. „Der neue Markenname ist eine sprachlich einfache und klare Erklärung unseres Alltagsgeschäfts. Wir gestalten und bauen für ein liebenswertes Leben in Hannover“, sagt GBH- und union-boden-Geschäftsführer Karsten Klaus. Die GBH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover, union-boden das größte Parkraumunternehmen der niedersächsischen Hauptstadt. Die beiden Unternehmen hatten sich 2012 zu einem kommunalen Gleichordnungskonzern zusammengeschlossen. Im alltäglichen Geschäftsbetrieb werden GBH und union-boden mit ihren jeweiligen Töchtern GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH und EXPO GRUND auch weiterhin als eigenständige Gesellschaften agieren. Die Unternehmen unter der Dachmarke hanova ziehen im Dezember 2016 in die neue Konzernzentrale am Klagesmarkt. Hier hat die GBH für rund 50 Mio. € ein 7-geschossiges Bürohaus und sieben Wohngebäude realisiert.



### KIRCHHOF PROWOH®

Willkommen auf den  
KIRCHHOF PROWOH®  
Arbeitskreisen



Wir beraten Sie gerne vor Ort

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

## Bauverein Breisgau

# Aufsichtsrat beschließt Trennung vom Vorstandsvorsitzenden



Quelle: Bauverein Breisgau

Der Aufsichtsrat der Bauverein Breisgau eG hat entschieden, den Vorstandsvorsitzenden **Markus Schwamm** seines Amtes zu entheben und mit ihm über die Auflösung des Vertragsverhältnisses zu verhandeln. Grund für die Trennung sind nach Angaben des Bauvereins unterschiedliche Auffassungen über die strategische Ausrichtung der Wohnungsgenossenschaft. Schwamm wurde im April 2016 in den Vorstand bestellt und hatte

zunächst den strategisch-operativen Geschäftsbereich übernommen, im Juli folgte der Vorstandsvorsitz.

Bis ein Nachfolger für Markus Schwamm gefunden ist, übernimmt Reinhard Disch alleine die Leitung der Genossenschaft. Der Vorstand und langjährige Vorstandsvorsitzende verantwortet die erfolgreiche Entwicklung des genossenschaftlichen Unternehmens seit 21 Jahren. Die Bauverein Breisgau eG ist Freiburgs größte Wohnungsgenossenschaft sowie eine der ältesten und mitgliederstärksten Genossenschaften Deutschlands. Sie vermietet rund 5.000 Wohnungen in und um Freiburg und zählt 20.000 Mitglieder.

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

## Familienfreundlicher Arbeitgeber altoba erhält erneut Hamburger Familiensiegel

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) wurde zum sechsten Mal in Folge mit dem Familiensiegel der „Hamburger Allianz für Familien“ ausgezeichnet. Das Siegel erhalten Unternehmen, die sich besonders für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf engagieren. Die altoba bietet ihren Mitarbeitern seit 2014 ein externes Unterstützungsprogramm an. Rund um die Uhr können sich die Mitarbeiter anonym an ein Beratungsunternehmen wenden und Fragen zu finanziellen Angelegenheiten, Versicherungen, familiären Herausforderungen und beruflichen Angelegenheiten stellen. Zudem können die Mitarbeiter flexible Arbeitszeiten und Teilzeitmodelle in Anspruch nehmen. Beim Wiedereinstieg nach familienbedingten Auszeiten werden die Mitarbeiter ebenfalls unterstützt.



Mitarbeiter der altoba

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

## BBSR Handel mit großen Wohnungsbeständen erlahmt

Der Handel mit größeren Wohnungsbeständen ab 800 Einheiten hat stark abgenommen: In der ersten Jahreshälfte 2016 kam es zu 19 Transaktionen, bei denen lediglich 34.000 Wohnungen gehandelt wurden. Zu diesem Ergebnis kommt eine Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Nach mehreren Jahren mit einer hohen Marktdynamik sei der Trend nun gebrochen, vermeldete das BBSR. In der ersten Jahreshälfte 2016 kam es lediglich zu einem Verkauf mit mehr als 5.000 Einheiten; ein Verkauf eines Portfolios mit mehr als 10.000 Wohnungen fand überhaupt nicht statt. Die Zahl der Transaktionen in der Größenordnung 100 bis 800 Wohnungen bleibt hingegen konstant: In den ersten sechs Monaten wurden 2016 bei 38 Verkäufen 10.800 Wohnungen gehandelt.

„Die Entwicklung des Handelsgeschehens hängt nach wie vor von den verfügbaren Wohnungsbeständen und möglichen Übernahmeoptionen ab“, sagte BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Die wachstumsorientierten Wohnungsunternehmen verfügen über ein hohes Maß an Liquidität, das sie zur Ausweitung ihres Portfolios nutzen.“

Da der deutsche Wohnungsmarkt nach wie vor als sicherer und gewinnbringender Anlagemarkt gelte, könne auch weiterhin mit einem regen Interesse an deutschen Wohnungsportfolios gerechnet werden. Das zeigten die jüngsten Entwicklungen um ein Portfolio mit tausenden Wohnungen.

Es seien allerdings kaum große Portfolios am Markt verfügbar, sodass sich der Handel in den kommenden Monaten weiterhin auf kleinere Bestände konzentrieren werde, prognostizierte Herrmann.

In der Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst das BBSR seit Ende der 1990er Jahre den Verkauf von Mietwohnungsbeständen und ganzen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

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

## Nassauische Heimstätte

# 600 Besucher beim Nachhaltigkeitstag

Der 4. Hessische Tag der Nachhaltigkeit stand unter dem Motto „Beobachten - Erleben - Schützen: Hessen aktiv für Biologische Vielfalt“.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt beteiligte sich mit einem Event auf dem Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim. So zählen z. B. zu den Artenschutz-Maßnahmen in den Siedlungen des Wohnungsunternehmens zählen Nisthilfen für bedrohte



Vogelarten wie den Mauersegler oder für Fledermäuse, Insektenhotels und Bienenweiden. Auf dem Außengelände wurden Angebote für eine nachhaltige Mobilität präsentiert. Dort konnten die rund 600 Besucher E-Bikes, Pedelecs und Elektroautos ausprobieren oder sich über Möglichkeiten einer nachhaltigen Mobilität informieren.

Stadtmobil, einer der Carsharing-Partner der Nassauischen Heimstätte, präsentierte seine Flotte und bot anlässlich des Tages ein vergünstigtes Einstiegsangebot für die Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte an.

„Mit dem Nachhaltigkeitstag wollten wir vor allem unseren Mitarbeitern, aber auch interessierten Bürgern zeigen, was wir schon geleistet und was wir in den nächsten Jahren noch vorhaben“, so Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. „Nachhaltigkeit ist kein nice-to-have für die Unternehmensgruppe. Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Bestandteil, wenn nicht eine strategische Fortentwicklung unseres Kerngeschäfts.“ Denn Nachhaltigkeit bedeute Zukunftssicherung.



Rund 600 Besucher kamen zum Nachhaltigkeitstag der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt am Main

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

Schumacher

Dienstleistungsgruppe

Lattemann & Geiger Dienstleistungsgruppe

**Digital.**  
**Transparent.**  
**Effizient.**

**Reporting in Echtzeit und  
Online abrufbar.  
Innovatives  
Freiflächenmanagement.**

📶 **Ihr eigenes Kundenportal**

📶 **Sichere Kommunikation**

📶 **Rechtssichere Dokumentation**

📶 **Digital Aktuell**

📶 **Kostentransparenz**

Mit 28 Standorten und Stützpunkten  
bietet das 3-fach zertifizierte  
Unternehmen ein bundesweites Netz.

Hauptzentrale

Zum Hafen 22 | 56841 Traben-Trarbach  
Telefon 06541.8379-0 | Fax 06541.8379-99  
[info@gs-betriebe.de](mailto:info@gs-betriebe.de) | [www.gs-betriebe.de](http://www.gs-betriebe.de)



Quelle: Deutsche Bahn



## Personalentwicklung, Fort- und Weiterbildung

# Die Zukunft der Arbeit – ein Transformationsprozess

Die Arbeitswelt verändert sich. Oft führen Disruption und Digitalisierung zu einer Abwehrhaltung gegenüber dem Wandel – dabei birgt die Zukunft der Arbeit viele Chancen. Durch gezieltes Training und die Befähigung von Mitarbeitern kann – branchenunabhängig – ein hoher Mehrwert generiert und Motivation in der Belegschaft erzeugt werden.

**Dr. Ursula Schütze-Kreilkamp**  
Leiterin Personalentwicklung  
Deutsche Bahn

Arbeitswelten der Zukunft – selbst in den populären sozialen Medien, Tageszeitungen und Talkshows wird derzeit über die „Zukunft der Arbeit“ diskutiert. Die Deutsche Bahn will diese Veränderung aktiv gestalten und hat sechs Digitalisierungsoffensiven ins Leben gerufen. Eine davon ist die Initiative „Arbeitswelten 4.0“. Rund 80 Experten – Eisenbahner, Betriebsräte, Wissenschaftler und Unternehmer – entwickeln Prototypen und neue Ansätze, mit denen sich der Konzern schon jetzt auf die Arbeit der Zukunft vorbereitet.

### Arbeitswelten von morgen

Ein Prototyp beschäftigt sich z. B. mit dem Reiseerlebnis der Kunden in den Zügen: Wie muss Gastfreundschaft zukünftig aussehen, um den Wünschen der Kunden zu genügen? Welches neue Serviceverständnis ist von den Mitarbeitern in den Zügen gefragt, wenn die Fahrscheinkontrolle durch Self Check-Ins wegfällt? Und die Südostbayernbahn in Mühldorf am Inn hat z. B. damit begonnen, die traditionell-hierarchische Rollenverteilung abzuschaffen. Die Mitarbeiter im Vertrieb organisieren sich selbst: Aufgabenverteilung, Dienstpläne oder Urlaubsplanung. Die Folge: Motivation und Zufriedenheit steigen, die Arbeit wird effizienter organisiert.

Doch was bedeutet diese „Zukunft der Arbeit“ für die Personalentwicklung und die Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern? Die kurze Antwort lautet: Sie stellen eine große Herausforderung und auch eine große Chance dar.

### Herausforderungen und Chancen

Organisationen und Arbeit haben sich schon immer verändert und werden es weiter tun. Die erste industrielle Revolution begann mit der Mechanisierung, insbesondere durch Wasser- und Dampfkraft. Die zweite industrielle Revolution wird mit Massenfertigung, der Nutzung elektrischer Energie sowie der Verschmelzung von Produktion und Forschung verbunden. Auch diese Revolution hat die Branche der Verkehrsunternehmen wie auch der Immobilienwirtschaft stark verändert. So erhöhte sich zwar der Standard in vielen Lebensbereichen, jedoch waren damit auch Risiken, hohe Investments und infrastrukturelle Herausforderungen verbunden.

Zurzeit befinden wir uns in der dritten industriellen, der elektronischen Revolution. Die Computernutzung trägt zu einer erheblichen Arbeitsreduktion bei. Administrativer Aufwand und langwierige Prozesse konnten durch Standardisierung und Digitalisierung verkürzt, anschaulich gemacht und geteilt werden. Obwohl am Anfang viele Bedenken bestanden, sind das Internet und die Weiterentwicklung der computerisierten, digitalen Welt nicht mehr aus unserem Leben wegzudenken.

### Wandel

Und noch ein Wandel steht an: die vierte Revolution. Organisationen, Unternehmen, Vereine und auch Genossenschaften befinden sich in einer digitalen Transformation. Menschen, Maschinen und Produkte „kommunizieren“. Trotz bereits vorhandener Vernetzung durch Internet, E-Mail und Social-Media-Plattformen besteht nach wie vor ein starker Handlungsbedarf, Berührungsängste, Unsicherheiten und Widerstände bei Mitarbeitern und Führungskräften weiter abzubauen. Viele befürchten, von „der Technik“ ersetzt zu werden. Viele Menschen fühlen sich überfordert. So kommt

es bei manchen zu durchaus nachvollziehbaren Abwehrhaltungen. Wie geht man als Arbeitgeber damit um? Wie kann man seine Mitarbeiter unterstützen? Wo darf und kann man auch Engagement verlangen? Wie verändern sich Berufsbilder? Mitarbeitern und ihren Fähigkeiten kommt eine neue oder veränderte Rolle zu, wenn sich die Arbeitswelt durch die Digitalisierung rasant entwickelt.

### Führung und Befähigung

Wissen und verstehen erzeugt Sicherheit. Führung und Ausrichtung auf gemeinsame Ziele vermittelt Orientierung. Mitgenommen werden, teilnehmen, teilhaben und mitgestalten erzeugt und unterhält Motivation und Bindung. „Personalentwicklung“ übersetzt Inhalte in Formate, unterstützt Mitarbeiter und Führungskräfte in der persönlichen und organisationalen Transformation.

In der neuen Arbeitswelt wird es neben Linienorganisationen auch Projektorganisationen geben. Die Tendenz zu fluiden Gesamtorganisationen wird steigen. Dies bedeutet, dass die Personalentwicklung Führungskräfte und Mitarbeiter befähigen muss, diese Zunahme an Verantwortung, Selbstmanagement und (Groß-)Projektmanagement unternehmerisch realisieren zu können. Veränderte Meetingstrukturen brauchen veränderte Räume. Die Wände der Einzelbüros stehen der Notwendigkeit des schnellen, unkomplizierten und übergreifenden Austauschs im wahrsten Sinne des Wortes im Wege. Räume des Miteinander, Räume der Transparenz, der unkomplizierten Kommunikation, Räume des Rückzugs, des „Zu-Sich-Gehens“, Räume der transparenten Vertraulichkeit – all dies muss von den Architekten, den Immobilienisten gestaltet und entworfen werden. Räume unterstützen Inspiration, Orientierung, Sicherheit, Freiheit. Hier trifft Personalarbeit auf äußere Umsetzungsmöglichkeit und erfährt die gegenseitige Spiegelung. ■

## Lebenslang lernen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

### Erfolgsfaktor Lernfitness – ein Projektbericht

Der demografische Wandel macht die Personalrekrutierung auch für Unternehmen der Wohnungswirtschaft schwieriger. Ein attraktives Personalentwicklungsangebot wird so zum Wettbewerbsvorteil in der Konkurrenz um die besten und klügsten Köpfe. Eine Rolle spielen auch Weiterbildungen sowie Konzepte, die ältere Arbeitnehmer für neue Anforderungen fit machen. Warum man lebenslang lernen sollte, verdeutlicht ein Modellprojekt unter Beteiligung von GdW-Unternehmen.



**Prof. Dr. Christian Stamov-Roßnagel**  
Lehrstuhl Organisational  
Behaviour, Psychology & Methods  
Jacobs University Bremen gGmbH  
Bremen

Die Anforderungen an Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft nehmen zu – und damit der Bedarf an Personalentwicklung. Auch wird die Personalrekrutierung wegen demografiebedingten Nachwuchsmangels schwieriger. Im „Konkurrenzkampf“ um die besten Köpfe spielen Weiterbildungen eine wichtige Rolle, die häufig unter „Lernen lernen“ firmieren. Sie sollen Beschäftigte fit machen für die Anforderungen des lebenslangen Lernens.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ging einen innovativen Weg mit einem Modellprojekt, in dem vier Mitgliedsunternehmen aus Berlin, Bremen, Kiel und Köln mit der Jacobs University Bremen kooperierten. Ausgangspunkt war die gut belegte Erkenntnis, dass die leichter Schritt halten mit den wachsenden Lernanforderungen am Arbeitsplatz,

die etwas für ihre Lernfitness tun. Wenig bekannt ist dabei, dass Lernfitness nicht zwangsläufig mit dem Alter abbaut. Zwar lässt das Gedächtnis ein wenig nach, aber schwerer wiegen die Zweifel, die ausgerechnet erfahrene Beschäftigte häufig an ihrer Lernfähigkeit hegen – und die die Weiterbildungsmotivation dämpfen. Die gute Nachricht: Solche Zweifel lassen sich mit bewährten, aber in der Personalentwicklung bislang selten eingesetzten Methoden gut ausräumen. Hier setzte das Modellprojekt an. Lernfitness ist nicht in erster Linie ein gutes Gedächtnis, sondern vor allem eine intelligente Kombination trainierbarer Kompetenzen, mit denen Beschäftigte ihr Lernen selbst in die Hand nehmen können (siehe Abbildung 1).

#### Vorne anfangen: Bestandsaufnahme zu Lernklima und Lernfitness

Die Lernfitness Beschäftigter hängt wesentlich vom Lernumfeld eines Unternehmens ab. Die Unterstützung durch Führungskräfte, das generelle Weiterbildungsangebot und das Lernklima – diese Einflussgrößen prägen die Sicht von Beschäftigten auf ihre Lernfähigkeit und mithin ihre Lernfitness.

Das Projekt startete deshalb mit einer Umfrage bei den vier Mitgliedsunternehmen (insgesamt 484 Teilnehmer, 17-64 Jahre, Schnitt 41,9 Jahre). Ziel war die Ableitung von Ansatzpunkten der Entwicklung auf die Bedarfe der Teilnehmer abgestimmter Trainings. Die Teilnehmer bewerteten ihren Lernerfolg im Unternehmen sowie zentrale unternehmensseitige und persönliche Stellgrößen dieses Lernerfolgs, von denen je drei statistisch signifikant auf den Lernerfolg einzahlten (siehe Abbildung 2 auf S. 50).

*Lernklima* steht für die Einschätzung, welchen Stellenwert ein Unternehmen aus Sicht der Beschäftigten lebenslangem Lernen und Weiterbildung beimisst. Das *Altersklima* gibt an, als wie lern- und leistungsfähig Beschäftigte über 50 im Unternehmen im Durchschnitt wahrgenommen werden. *Führungskräfteunterstützung* bezog sich auf die erlebte Unterstützung durch direkte Vorgesetzte für die Teilnahme an Weiterbildungen. *Lernüberzeugung* stand für die Überzeugung, zum erfolgreichen Lernen grundsätzlich in der Lage zu sein, während die Lernkontrolle sich auf die Fertigkeit bezog, sich selbst angemessene Lernziele setzen und das eigene Lernen in Richtung Zielerreichung steuern zu können. *Veränderungsbereitschaft* bezeichnete die individuelle Bereitschaft, sich schnell und flexibel auf neue Arbeitsumstände einzustellen. Die Umfrageergebnisse zeichneten ein recht klares Bild (siehe Abbildung 3 auf S. 50).

Die vier Projektunternehmen wiesen ein insgesamt eher günstiges Lernklima auf. Je nach Unternehmen stimmten bis zu 72% der Befragten der Aussage zu, dass im Unternehmen die Überzeugung herrsche, dass beständiges Lernen wichtig sei für gute berufliche Leistung. Auch das Altersklima war in den Projektunternehmen eher positiv aus-

ABB. 1: KOMPETENZEN TRAINIEREN

#### Lernfitness heißt ...

... den eigenen Lernbedarf ermitteln

... sich effektive Lernziele setzen

... passende Lernwege wählen

... den eigenen Lernfortschritt steuern



## Interview mit Martina Heger

### „Lernen lässt sich lernen“

Der Abschlussbericht für das Projekt „Mobile Personalentwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Entwicklung von Lernkompetenz“ liegt dem GdW und seinen Regionalverbänden mittlerweile vor. Die Personalleiterin des kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens Gewobag, die zugleich Mitglied im GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung/Personalentwicklung ist, berichtet u. a. über ihre Erfahrungen mit den vom Gutachten empfohlenen Trainings im Unternehmen.

**Die Branche diskutiert Personalentwicklungsfragen bisher ja vor allem im Hinblick auf die Ausbildung von Nachwuchskräften – von Ausbildung bis Studium. Hat die Wohnungswirtschaft einen Nachholbedarf in Bezug auf die Qualifizierung und Weiterbildung ihres Mitarbeiterstamms?**

Was in vielen Unternehmen derzeit fehlt, sind junge Mitarbeiter – Menschen, die neue Ideen und Sichtweisen mitbringen, die vielleicht auch mal die eingefahrenen Wege infrage stellen. Auch bei der Gewobag liegt das Durchschnittsalter bei 45 Jahren. Gleichzeitig entwickeln sich Technik und Gesellschaft rasant weiter. Doch auch unsere älteren Mitarbeiter sind gut qualifiziert und weitergebildet. Jetzt geht es jedoch darum, dass sie sich Möglichkeiten erschließen, um weiter am Ball zu bleiben.

**Was können oder sollten Wohnungsunternehmen künftig anders machen?**

Geht es darum Hemmnisse zu überwinden, Neues zu lernen, Innovationen voranzubringen, traut man dies eher den Jüngeren zu. Den Alten, meint man, fällt das Lernen schwer. Doch das stimmt so nicht. Es ist eher die Selbsteinschätzung, die ältere Mitarbeiter hemmt. Diese Bremsen zu lösen, wird umso wichtiger, je höher die Anzahl der älteren Kollegen in den Unternehmen steigt. Die Gewobag hat deshalb zusammen mit der Jacobs University Bremen in einem Pilotprojekt zu einem Lernfitnessstraining eingeladen. Zwölf Mitarbeiter haben genauer überprüft, wie sie

lernen wollen, sie haben Strategien entwickelt, um sich Neues einfacher und mit mehr Spaß anzueignen.

**Die Gewobag war eines der Pilotunternehmen, in denen Belegschaftsbefragungen und Lerntrainings stattfanden. Was haben Sie aus den Studienergebnissen gelernt? Was setzen Sie persönlich im Unternehmen um bzw. werden Sie umsetzen?**

Unsere Kollegen haben gute Methoden gelernt, um erfolgreich zu sein und bei Misserfolgen nicht gleich aufzugeben. Wichtig ist, sich immer wieder selbst zu motivieren, die eigenen Ressourcen zu aktivieren und mit den Kollegen zu reden, um die anstehenden Aufgaben zu bewältigen. Wenn neue Aufgaben auf Menschen zukommen, reagieren viele erst einmal mit Abwehr. „Ach je, das schaffe ich nicht“, „das kann ich nicht“, „das will ich auch nicht“. Diese Gedanken blockieren das Denken und Handeln. Aber man kann die Sichtweise ändern: Es gilt, den Fokus auf die Frage des „Wie“ zu lenken und die Bereitschaft zu entwickeln, auch neue Schritte zu gehen.

Die Gewobag hat die Lernfitnessstrainings daher auch nach dem Abschluss des Pilotprojektes weiter für die Belegschaft angeboten.

**Eine der Empfehlungen des Projekts ist, das unternehmensspezifische Lernumfeld zu ermitteln sowie die dazu zur Verfügung stehenden Ressourcen zu prüfen. Wo sehen Sie dabei Herausforderungen für die Branche?**

Räume zum Lernen und Zeit zum Ausprobieren zu schaffen, ist aus unserer Sicht ein Schlüssel zum Erfolg. Diese Erkenntnis nimmt die Gewobag ernst. Wir bieten unseren Mitarbeitern an, zu lernen und möchten ganz besonders die Älteren motivieren. Zahlreiche Kursangebote zu inhaltlichen Themen wie Mietrecht oder zu Arbeitsmethoden wie z. B. Zeitmanagement werden regelmäßig über das firmeneigene Intranet angeboten. Es gibt verschiedene Formate wie kleine Seminare und große Lehr- oder Studiengänge. Wer sich für einen berufsbegleitenden Lehrgang oder ein Studium entscheidet, wird von der Gewobag unterstützt und gefördert, das Alter ist dabei nebensächlich.

**Welche weiteren Möglichkeiten und Instrumente sehen Sie – neben den Lerntrainings –, die bereits länger im Unternehmen beschäftigten Mitarbeiter zu qualifizieren? Was könnte ggf. insbesondere kleinere Unternehmen ansprechen?**

In regelmäßigen Mitarbeiterentwicklungsgesprächen werden alle dazu ermutigt, sich laufend weiterzubilden. Es wird in diesem Rahmen gemeinsam überlegt, was sollte gelernt werden, in welcher Form und wie soll das Erlernte in die Gewobag zurückgespiegelt werden. Ein Leben lang zu lernen – und nicht nur am Anfang der Laufbahn auf Vorrat – ist Teil der Unternehmenskultur geworden.

**Herzlichen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.

geprägt und wurde tendenziell von Beschäftigten über 50 am besten bewertet.

Bei der Führungskräfteunterstützung gab zwar die Mehrheit der Befragten (57,5%) an, dass Füh-

rungskräfte die Möglichkeiten zur Weiterbildung auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter abstimmen – aber bis zu 37,5% widersprachen dieser Aussage. Dies legte nahe, dass es in Sachen Füh-

kräfteunterstützung einen Optimierungsbedarf gab.

Bei den persönlichen Stellgrößen gaben bis zu 93% der Befragten eine hohe Lernüberzeu- ▶

ABB. 2: STRUKTURELLE UND INDIVIDUELLE STELLGRÖSSEN

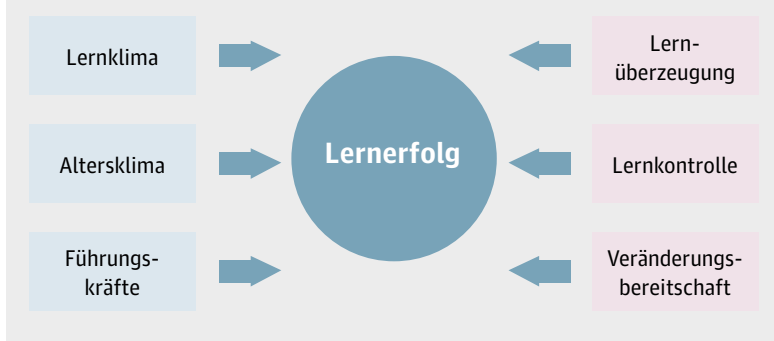


ABB. 3: ERFOLGSFAKTOREN UND AUSBAUPOTENZIALE

| + | Günstig   | - | Ausbaufähig   |
|---|---|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Praktisch keine Alterseffekte</li> <li>• Eher positives Lern- und Altersklima</li> <li>• Günstige Lernüberzeugungen</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lernkontrolle steigerungsfähig</li> <li>• Eher geringe Unterstützung durch Führungskräfte</li> </ul> |

gung an und die Mehrheit (bis zu 63%) berichtete, auf Strategien der Lernkontrolle zurückzugreifen. Positiv: Es fanden sich keine Altersunterschiede, ältere Beschäftigte berichteten vergleichbare Lernkontrollfertigkeiten. Allerdings gaben je nach Unternehmen bis zu 48,6% der Befragten an, ihre Lernziele nicht oder nur selten zu planen - was Ausbaupotenzial bei der Lernkontrolle nahelegte. Insgesamt wird die Lernsituation bei den Mitgliedsunternehmen als gut bewertet, die Altersneutralität bildete eine tragfähige Grundlage für den nachhaltigen Aufbau von Lernfitness. Als Ziele entsprechender Trainings zeichneten sich die Stärkung der Lernkontrolle ab sowie die Fertigkeit, Unterstützung durch Führungskräfte einzufordern.

**Lernfitnessstrainings**

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme wurden Lernfitnessstrainings entwickelt, die am individuellen „Lernmodell“ - also der Auffassung über das optimale Vorgehen beim Lernen und dessen Möglichkeiten und Grenzen - der Teilnehmer ansetzten. Die Bestandsaufnahme hatte gezeigt, dass ein Großteil der Befragten vom Wissen über Methoden der Lernkontrolle und Lerntechniken profitieren würde. Zugleich bezweifelte fast ein Drittel der älteren Beschäftigten die Leistungsfähigkeit ihres Gedächtnisses - was dazu führen kann, dass Lernanstrengungen vorzeitig abgebro-

chen oder gar nicht erst aufgenommen werden. Die Veränderung des Lernmodells bestand aus den drei Schritten:

- des Aufbaus von Änderungsmotivation,
- der eigentlichen Intervention in Form gezielter „Lernexperimente“ und strukturierter Selbstreflektion und
- der Transfersicherung.

Diese drei Schritte wurden auf drei Trainingseinheiten à 180 Minuten innerhalb von zehn Arbeitstagen verteilt. Demzufolge wurde das Training mit zwei Gruppen (insgesamt 20 Teilnehmer) bei einem der Mitgliedsunternehmen durchgeführt. Bei einem weiteren Mitgliedsunternehmen vermittelte eine der Trainerinnen internen Trainern die Grundlagen zur eigenständigen Durchführung von Lernfitnessstrainings.

Im Verlauf der Trainings erarbeiteten sich die Teilnehmer nicht nur Wissen darüber, warum mit dem Alter einhergehende Gedächtniseinbußen meist überschätzt werden und ihr Einfluss auf berufliches Lernen geringer ist als gemeinhin angenommen. Sie lernten Lerntechniken als wesentliche Lernressource kennen und überzeugten sich in anschaulichen „Lernexperimenten“ von deren Mehrwert. Deutlich wurde, dass bereits einfache Techniken die Lernleistung um fast 15% steigern können. Ein dritter wesentlicher Punkt: die Besprechung von Möglichkeiten, im Training gewonnene Einsichten in den Berufsalltag zu übertragen. Leitlinie war die Entwicklung einer

Selbstmanagement-Strategie des Lernens. Die Teilnehmer erhielten zwei computerbasierte Übungsprogramme, mit denen sie auch über das Training hinaus ihre Lern- und Gedächtniskapazität in Eigenregie trainieren können. Zur Evaluation der Trainings wurde eine Stichprobe aus zwölf Teilnehmern mit 83 Nichtteilnehmern verglichen: Sieben Monate nach den Trainings lag in dieser Onlinebefragung der Fokus auf der Einschätzung des eigenen Lernerfolgs, der Lernfitness und Lernüberzeugung. Als Kernergebnis lässt sich festhalten, dass die Trainingsteilnehmer insofern vom Training profitierten, als ihr Lernerfolg zwischen der Eingangsbefragung (Mittelwert 2,86 auf einer fünfstufigen Skala) und der Evaluationsmessung (Mittelwert 4,21) signifikant anstieg. In der Kontrollgruppe nahm der empfundene Lernerfolg leicht ab. Die Evaluation war mit sieben Monaten bewusst lange nach den Trainings angesetzt, um zu verhindern, dass sie nur kurzlebige „Stimmungseffekte“ erfasst. Im Umkehrschluss heißt das, dass die Trainingswirkung potenziell längerfristiger Natur ist. Bemerkenswert ist auch, dass sich der Unterschied zwischen Eingangsanalyse und Evaluationsmessung trotz der geringen Stichprobengröße statistisch absichern ließ, was für einen eher starken Effekt des Trainings spricht.

**Fazit und Ausblick**

Die Ergebnisse dieses Projekts sind ermutigend, wenngleich sie wegen der geringen Teilnehmerzahl noch keine Grundlage für die unmittelbare Übersetzung in eine Modelllösung bieten mögen. Einer der Projekterträge ist auf jeden Fall ein „Ressourcen-Check“ zur Ermittlung des unternehmensspezifischen Lernumfelds. Er liefert Unternehmen wichtige Impulse, wie sie das lebenslange Lernen optimal unterstützen können, und trägt so zur Gestaltung einer lebenslang lernförderlichen Arbeitsumgebung bei. Zweiter Projektertrag ist ein Lernfitnessstraining, das ohne Weiteres in das Weiterbildungsangebot von Mitgliedsunternehmen übernommen werden kann. Es stellt zugleich auf die Bedarfe der Immobilienwirtschaft ab und ist wissenschaftlich fundiert.

Die Jacobs University Bremen steht dem GdW und seinen Mitgliedsunternehmen auch über das beschriebene Projekt hinaus beratend zur Verfügung. Die Befragungs- und Trainingsinstrumente werden kontinuierlich weiterentwickelt und im Rahmen von Kooperationen gern zur Verfügung gestellt. ■

 Weitere Informationen: [www.jacobs-university.de](http://www.jacobs-university.de)



**EIN KLIICK - EIN TERMIN**

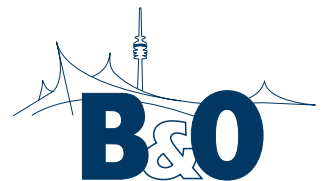
**ONLINE-SCHADENMELDUNG VON B&O**

## B&O VERKÜRZT DEN INSTANDHALTUNGS- PROZESS AUFS WESENTLICHE

- Direkte Online-Terminvereinbarung
- Integration in Ihre Mieter-App oder Mieterportal
- Schadenmeldung mit Foto
- 24/7 telefonische Erreichbarkeit
- Über 1.000 eigene Handwerker deutschlandweit

**B&O bietet vielfache Instandhaltungsmodelle für die Wohnungswirtschaft.  
Lassen Sie sich von den Vorteilen selbst überzeugen.**

Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem B&O-Ansprechpartner:  
[www.bo-gruppe.de](http://www.bo-gruppe.de)



## Handlungskompetenzen weiterentwickeln

# Bedarfsorientierte Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft – ein zukunftsfähiges Konzept

Die demografische Entwicklung der Gesellschaft macht vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Ein Anstieg des Durchschnittsalters der Mieter, bauliche Anpassungen an veränderte Bedürfnisse der Mieter und Besonderheiten, die das Altern mit sich bringt – all dies sind Herausforderungen, denen sich die Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaften stellen müssen.



**Kerstin Börner**  
Lehrstuhl Arbeitswissenschaft  
und Innovationsmanagement  
TU Chemnitz



**Danny Ruffert**  
Lehrstuhl Arbeitswissenschaft  
und Innovationsmanagement  
TU Chemnitz

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland ist durch eine steigende Lebenserwartung und geringe Geburtenzahlen gekennzeichnet. Die-

se Entwicklungen führen dazu, dass auch in den Wohnungsunternehmen das Durchschnittsalter der Mieter ansteigt und es mehr ältere Menschen

gibt. Die aktuelle Sozialbefragung unter den 220 Genossenschaften des Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) ergab ein Durchschnittsalter von 61,5 Jahren, wobei die Gruppe der 71- bis 80-Jährigen mit 24% die größte Altersgruppe bildete. Bei den älter werdenden Menschen besteht Studien zufolge der Wunsch danach, so lange wie möglich selbständig in der Wohnung und dem Wohnumfeld zu leben.

Mit der Erarbeitung praktikabler Lösungen für ein lebenswertes Altern in der Gesundheits- und Dienstleistungsregion „Mittleres Sachsen“ beschäftigt sich das Forschungsprojekt Chemnitz+ (siehe Infokasten). Die Projektsäule Befähigung verfolgt dabei das Ziel, relevante Akteure, wie z. B. Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaften, in die Lage zu versetzen, dass sie einen wirksamen und effizienten Beitrag zu einem selbstbestimmten Leben von Menschen in der eigenen Wohnung leisten können.

### **Berufliche Handlungskompetenz der Mitarbeiter stetig weiterentwickeln**

Einen Schwerpunkt bildet die bedarfsorientierte Weiterbildung von Mitarbeitern der Wohnungswirtschaft im Zusammenhang mit dem beruflichen Umgang mit älteren Mietern. Zur Bedarfsermittlung wurden Fokusgruppengespräche mit Mitarbeitern von Wohnungsgenossenschaften (z. B. aus den Bereichen Wohnservice, Wohnberatung und Technik) und mit Mietern durchgeführt. Weiterhin fanden Experteninterviews mit Führungskräften (z. B. Bereichsleiter, Vorstände) statt, um die Bedarfsermittlung zu vervollständigen. Die erhobenen Bedarfe wurden analysiert und in einem Projektworkshop mit Projekt- und Transferpartnern reflektiert und priorisiert.

## CHEMNITZ+

Das Projekt „Chemnitz+ Zukunftsregion lebenswert gestalten“ ist eines von fünf durch das Bundesforschungsministerium (BMBF) geförderten regionalen Gesundheits- und Dienstleistungsnetzwerken in Deutschland. Das Projekt hat eine Laufzeit von vier Jahren (11/2014-10/2018) und wird vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) geleitet und koordiniert. Projektpartner sind die Technische Universität Chemnitz, ATB Arbeit, Technik und Bildung gGmbH, Begleitetes Wohnen e. V., IHD gGmbH, Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG, SFZ Förderzentrum gGmbH, Sozialamt Chemnitz, ACX GmbH und Klinikum Chemnitz gGmbH (siehe auch DW 4/2016, S. 60).

Die Ausgangsthese lautet: Im Zentrum eines lebenswerten Alters steht die eigene Häuslichkeit, umgeben von einer effektiven und bedarfsgerechten Infrastruktur, die es erlaubt, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu leben. Ziel des Projekts ist deshalb die Entwicklung, Erprobung und Evaluation einer integrierten gesundheitlichen Versorgung in der Modellregion „Mittleres Sachsen“ mit unterstützenden und aktivierenden, am individuellen Bedarf ausgerichteten Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten für ein langes und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung und im Wohnumfeld. Dies erfolgt in den Projektsäulen Befähigung, Teilhabe, Begleitung und Unterstützung.



Weitere Informationen zum Projekt Chemnitz+:  
[www.zukunftsregion-sachsen.de](http://www.zukunftsregion-sachsen.de)



Quelle: TU Chemnitz

Mitarbeiter der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft (CSg) im Alterssimulationsanzug beim Betrachten und Erfühlen verschiedener Fliesenoberflächen

Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für die Konzeption und Ausarbeitung der bedarfsorientierten Weiterbildungsmaßnahmen. Diese orientieren sich an der Erweiterung der beruflichen Handlungskompetenz der Mitarbeiter. Dazu zählen unter anderem die Maßnahmen „Alter erleben“, „Kommunikation mit Älteren“ und „Informationsgestaltung für Ältere“. Die Maßnahmen bilden unabhängige Module, die entsprechend der Zielgruppe angepasst und nach dem jeweiligen Bedarf ausgewählt werden können. Alle Maßnahmen sind Bestandteile eines Kompetenzbaukastens, der die berufliche Handlungskompetenz der relevanten Akteure erweitert und somit zu einer erhöhten Expertise der Akteure bei der Bewältigung demografieorientierter Themen beiträgt.

#### Wie fühlt es sich an, alt zu sein?

Um insbesondere die Bedürfnisse älterer Menschen in der Wohnung und im Wohnumfeld zu erkennen, wurde die Maßnahme „Alter erleben“ erarbeitet. Die Teilnehmer werden mit Hilfe eines Alterssimulationsanzuges in die Situation eines älteren Menschen versetzt. Durch die Simulation verschiedener typischer altersbedingter körperlicher Veränderungen, wie Einschränkung des Sehens, Hörens und Fühlens sowie Reduzierung von Kraft und Beweglichkeit, können die

Teilnehmer selbst erfahren, wie es sich anfühlt, alt zu sein. Ein Ziel dieser ersten Maßnahme ist zum einen die Sensibilisierung für die ältere Kundenklientel und zum anderen das sprichwörtliche „Augenöffnen“ für Situationen, die letztendlich den selbstbestimmten Verbleib in der Wohnung gefährden oder unterstützen können. Beispielsweise kann durch die Einschränkungen des Sehens erlebt werden, inwieweit die Beleuchtung in der Wohnung bzw. im Wohnhaus optimal gestaltet ist. Gleiches gilt für Objekte in der Wohnung – Läufer oder Türschwellen stellen im Anzug potenzielle Stolperfallen dar.

Die Einschränkungen des Hörens stehen beim Wohnen in engem Zusammenhang mit der Klingelanlage, aber auch zu Signalen von Rauch- und Feuermeldern. Es kann vorkommen, dass entsprechende Anlagen nicht die nötige Lautstärke erreichen, um Bewohner auf die vorliegenden Situationen aufmerksam zu machen. Neben der Veränderung der Leistungsfähigkeit der Sinne kommt es auch bei den konditionellen und koordinativen Fähigkeiten zu einem Abbau. Besonders betroffen sind hierbei Muskelkraft, Ausdauer und Beweglichkeit. Ziel sollte es sein, eine dauerhafte Mobilität älterer Menschen und damit Teilhabe am Alltag zu gewährleisten, weswegen die Wohnungswirtschaft sich bemüht, Wohnung und Wohnumfeld weitestgehend barrierearm zu

gestalten bzw. die Mieter durch Hilfsmittel zu unterstützen.

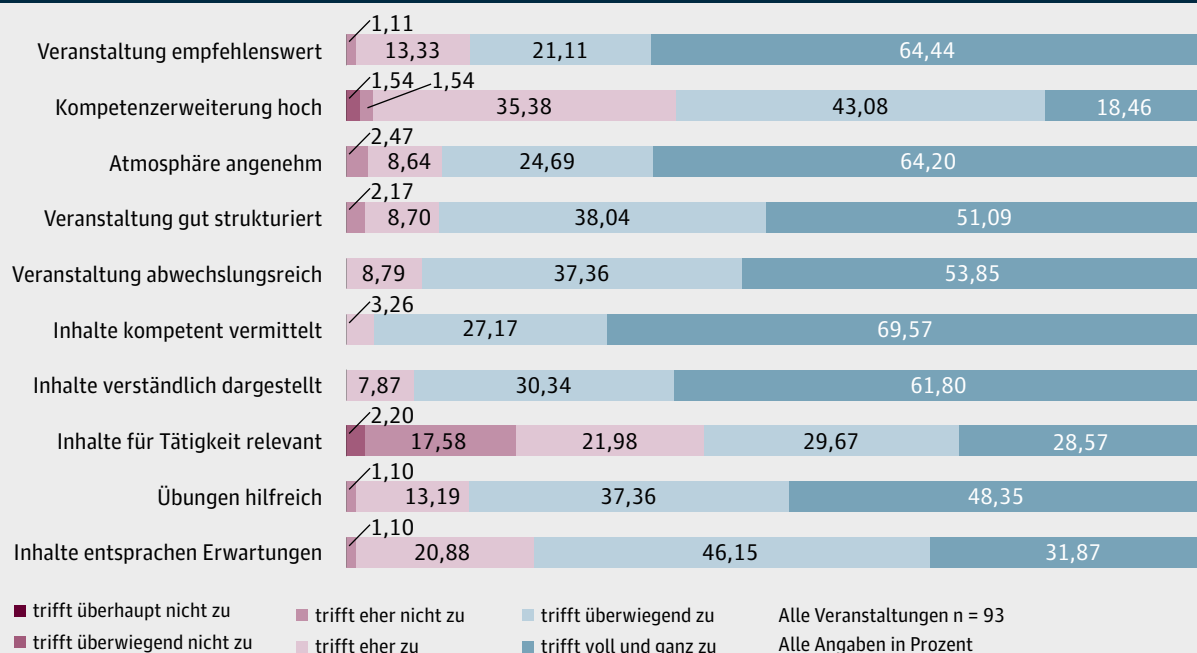
Die Erfahrungen aus der Schulung zeigen, dass die Teilnehmer Situationen zum Wohnen im Alter anders wahrnehmen, mehr Verständnis für ältere Menschen aufbauen und die Erfahrungen in ihrer beratenden und unterstützenden Tätigkeit für den älteren Kunden einsetzen können.

#### Kommunikationsbarrieren aus dem Weg räumen

Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften pflegen als Vermittler und Dienstleister einen engen Kontakt zur Kundenklientel. Beratende Tätigkeiten stehen dabei genauso im Mittelpunkt wie Servicegespräche oder in nicht unerheblichem Maße auch Seelsorge. Die Mitarbeiter müssen in jedem Fall souverän auf die entsprechenden Situationen reagieren. Das Modul „Kommunikation mit Älteren“ nimmt sich zum Ziel, Teilnehmer für verschiedene Kommunikationssituationen fit zu machen und vor allem Besonderheiten bei der Kommunikation mit Älteren aufzuzeigen.

Die altersbedingten körperlichen Veränderungen haben Einfluss auf die Kommunikation, z. B. Einschränkung des Gesichtsfeldes, Nachlassen des Hörvermögens oder eine Verringerung der Aufmerksamkeitsspanne. Diese individuellen Situationen zu erkennen und richtig zu deuten ist die ►

**NUTZEN DER SCHULUNG FÜR DIE TEILNEHMER**



Grundlage, um erfolgreich mit älteren Menschen kommunizieren zu können. In der Schulung werden diese Veränderungen thematisiert und können durch Hilfsmittel, z. B. Brille mit Gesichtsfeldeinschränkung oder Kapselgehörschützer, von den Teilnehmern selbst erfahren werden. Anhand von praktischen Übungen und Gesprächssituationen werden ausgewählte Sachverhalte verdeutlicht. Die Teilnehmer bekommen Kommunikationsempfehlungen für ihre praktische Tätigkeit an die Hand, die je nach Situation eingesetzt werden können, denn Kommunikation ist so individuell wie die Menschen selbst.

**Informationen gezielt an den Mann bringen**

Eine weitere Maßnahme beschäftigt sich mit der altersgerechten Informationsgestaltung. Diese betrifft vor allem Mitarbeiter in Wohnungsgenossenschaften, die im Bereich Öffentlichkeitsarbeit, Service oder Beratung tätig sind und z. B. Veranstaltungen planen, die Mitgliederzeitung erstellen oder Broschüren/Informationsmaterial für Mieter auswählen. In vielen Fällen sind schriftliche Informationen wie Flyer, Hinweisschilder oder Havariepläne nicht an die Bedürfnisse der Zielgruppen angepasst. Die Teilnehmer erlernen in diesem Modul, auf was bei der Gestaltung oder Auswahl von Informationsmaterial geachtet werden sollte. Hintergrund sind die altersbedingten Veränderungen, z. B. Nachlassen der Sehstärke oder verminderte Kontrast- und Farbwahrnehmung. Diese Veränderungen werden anhand von plakativen Beispielen aufgezeigt und den Teilnehmern Empfehlungen für die praktische Umsetzung der Informations-

weitergabe vermittelt. Diese reichen von Hinweisen zu Schriftgröße oder Layoutgestaltung bis hin zu inhaltlichen und sprachlichen Richtlinien.

**Und? Was bringt's?**

Seit der Umsetzung der bedarfsorientierten Weiterbildungsmaßnahmen haben 93 Teilnehmer die Schulungen besucht. Neben Mitarbeitern von Wohnungsgenossenschaften waren dabei auch weitere professionelle Akteure aus dem Umfeld der älteren Mieter beteiligt, z. B. Pflegekräfte, Hauswirtschaftler und Handwerker. Das Spektrum reichte dabei von Auszubildenden bis hin zu langjährig erfahrenen Mitarbeitern. Die Schulungsmaßnahmen wurden zweistufig evaluiert, d. h. eine Befragung zur Veranstaltung und der potenziellen Nutzung von Inhalten im Arbeitsalltag direkt im Anschluss der Schulungsmaßnahme und eine zweite Befragung zur retrospektiven Nutzung ca. vier bis sechs Wochen nach der Veranstaltung. Insgesamt wurden die Veranstaltungen durchweg positiv bewertet, wie die Abbildung oben zeigt.

Besonderes Augenmerk gilt dabei den Inhalten. 81% der Teilnehmer gaben nach der Veranstaltung an, dass die Inhalte für ihre Tätigkeit relevant sind. Je häufiger die Teilnehmer mit älteren Menschen zu tun haben, desto mehr geben sie an, die erlernten Inhalte potenziell für ihre alltägliche Arbeit anwenden zu können (r=0,591; p<0,01; n=64). Ein ähnliches Bild zeigte sich auch in der Nachbefragung. Die Teilnehmerquote betrug 58% im Vergleich zur Ersterhebung und konnte nachweisen, dass die in der Schulung vermittelten Inhalte auch tatsächlich in der alltäglichen Arbeit ange-

wendet wurden (r=0,677; p<0,01; n=37). Diese Ergebnisse zeigen nicht nur die Notwendigkeit des Einsatzes der bedarfsorientierten Weiterbildungsmaßnahmen, sondern ebenso die nachhaltige Wirkung der vermittelten Inhalte.

Die Erfahrung aus den durchgeführten Schulungen offenbart, dass der eingeschlagene Weg in die richtige Richtung führt: Nicht nach dem Gießkannenprinzip, sondern bedarfsorientiert, eng mit der Praxis verbunden und nah am Geschehen, so dass sich die Teilnehmer in berufsbezogenen Situationen weiterbilden und neu erworbenes oder aufgefrishtes Wissen direkt in ihrer arbeitstäglichen Praxis anwenden können. Die Wissensvermittlung und -anwendung erzielt eine nachhaltige Wirkung über die eigentliche Schulung hinaus, wenn die Teilnehmer aktiv eingebunden sind, z. B. durch das „Lernen durch Erleben“ sowie den Einsatz praxisorientierter Methoden und Werkzeuge. Dieses Vorgehen, Wissen und Informationen direkt anzuwenden und zu verinnerlichen, ermöglicht es, ausgetretene Pfade zu verlassen, Perspektiven zu wechseln und Nachhaltigkeit zu erzeugen. ■

**WEITERFÜHRENDE LITERATUR**

- Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (Hrsg.) 2015: Selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter: Eine volkswirtschaftliche Analyse. Dresden. Download unter [http://bit.ly/Wohnen\\_im\\_Alter](http://bit.ly/Wohnen_im_Alter)



## Werte vorleben und vermitteln

# Die Bedeutung von ethischen Standards bei der Mitarbeiterführung für die Fort- und Weiterbildung

Seit dem Beginn der Finanzkrise im Jahr 2007 werden vermehrt Stimmen laut, die eine gerechtere Wirtschafts- und Arbeitswelt, insbesondere einen ethisch korrekten Führungsstil von Managern fordern. Somit stellt sich die Frage, welche Relevanz ethische Standards für Führungskräfte haben und wie Nachwuchskräfte in der Wohnungswirtschaft einen ethikorientierten Führungsstil erlernen können.



**Dr. Hans-Michael Brey**  
Geschäftsführender Vorstand  
BBA - Akademie  
der Immobilienwirtschaft e. V.  
Berlin



**Julia Loeser**  
Referentin für  
Unternehmenskommunikation  
BBA - Akademie  
der Immobilienwirtschaft e. V.  
Berlin

Ethik gehört zu den anspruchsvollsten Disziplinen der Philosophie und befasst sich mit den Voraussetzungen sowie der Bewertung menschlichen Handelns. In der Antike galt die Philosophie, so Dieter Frey und Lisa Katharin Schmalzried (2013), als die „Mutter aller Wissenschaften“, die durch das Erstarken der Naturwissenschaften dann aber im Laufe der Jahrhunderte an Bedeutung verlor. Aufklärungs-, Zivilisations- und Rationalisierungsprozesse der Moderne führten zu einer Pluralität und Ambivalenz von Vorstellungen und Konzepten.

Nicht erst seit den Verwerfungen der jüngsten Finanzkrise wird zunehmend ein ethisch korrekter Führungsstil von den verantwortlichen Managern gefordert. Die Frage, die im Raum steht, ist, in welchem Spannungsfeld unternehmerisches Gewinnstreben und moralische Werte stehen. Ethisch korrektes Verhalten, was immer das auch im Einzelfall sein mag, ist wichtiger denn je. Vor dem Hintergrund einer zunehmend sensibleren Öffentlichkeit kann nichtwertekonformes Handeln Folgen für den Marktwert, das Image, ►



Wie ist es um die eigenen Charaktereigenschaften und moralischen Werte bestellt? Ein Merkmal einer erfolgreichen Führungskraft ist, dass sie auch ihr eigenes Verhalten kritisch reflektiert

Quelle: BBA

die Legitimität von Produkten, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen haben.

### Von Leitplanken und Wertvorstellungen

Doch woran orientiert sich jeder Einzelne? Was sind die zentralen Werte - abgesehen von den großen Begriffen, wie Humanität, Solidarität und Verantwortung? Welche Folgen hat wirtschaftliches Handeln für den Menschen, die Umwelt und das Gemeinwesen?

Im beruflichen Alltag werden Wertvorstellungen gebraucht und auf die Probe gestellt. Wie wichtig es ist, eigene Wertvorstellungen zu leben, formulierte bereits Aristoteles: „Hohe Moralbegriffe sind Gewohnheitssache. Wir werden gerecht durch gerechtes Handeln, maßvoll durch maßvolles Tun, tapfer durch tapferes Verhalten.“ Eben dieses moralische Handeln steht - angelehnt an Immanuel Kant, der fragte: „Was sollen wir tun?“ - im Zentrum moderner Vorstellungen von (Unternehmens-)Ethik. Somit ist die angewandte Ethik von Relevanz für das tägliche Leben, die, so Frey/Schmalzried (s. o.), jeweils einen Lebensbereich herausgreift und Antworten zu geben versucht. Ethische Theorien sollen moralische Überzeugungen erklären - und stellen im Ergebnis ein Grundgerüst für das eigene Handeln dar.

Demnach bedeutet eine gelungene Führung, andere Menschen beim Definieren von Aufgaben und Zielen anzuleiten und ihnen eine Orientierung zu geben, um allen Beteiligten im Ergebnis

Sicherheit in Entscheidungssituationen vermitteln zu können. In ihrem Alltag steht eine Führungskraft dabei jeden Tag vor einer Vielzahl von Aufgaben und Entscheidungen, die sie nicht nur treffen, sondern ihren Mitarbeitern auch vermitteln sollte.

Ein an ethischen Grundprinzipien ausgerichteter Führungsstil verspricht eine Form von Hilfestellung bei schwierigen Entscheidungssituationen. Eine an ethischen Fragen orientierte Führungskraft wäre in diesem Zusammenhang in Bezug auf die Entscheidungen und Handlungen, die an ihren Status als Führungskraft gekoppelt sind, eine moralisch integre Person. Relevant sind sowohl genuin moralische Werte wie die Menschenwürde als auch nicht genuin moralische Werte wie das Streben nach Gewinn. Hierbei baut Moral bei ethikorientierter Führung nicht auf einer bestimmten Moraltheorie auf. Vielmehr wird auf unterschiedliche Konzepte oder Philosophen zurückgegriffen.

Großer Beliebtheit erfreuen sich z. B. die Ideen Immanuel Kants, dessen Theorien u. a. den kategorischen Imperativ beinhalten, der wiederum den Kern seiner Ethik der Pflichten und das zentrale Prinzip seiner Moraltheorie bildet. Demnach möge ein jeder nur nach der Maxime handeln, von der er zugleich wolle, dass sie allgemeines Gesetz werde. Der kategorische Imperativ ist dabei weniger eine einzuhaltende Norm als vielmehr eine Art Prüfkriterium, das Menschen dazu anhält, ihre Handlungen dahingehend zu hinterfragen,

ob es erstrebenswert wäre, dass jeder Mensch zu jeder Zeit so handelt.

### Vorbildfunktion?

Auch wenn Kants Perspektive im Führungsalltag nicht immer umsetzbar ist, kann das Bewusstsein dieses Grundsatzes das Führungsverhalten positiv beeinflussen. Der Argumentation folgend, müsste eine Orientierung an Kant Führungskräfte dazu anleiten, nicht nur selbstbestimmt verantwortlich zu handeln, sondern auch die Mündigkeit ihrer Mitarbeiter zu fördern. Die Relevanz von Wertvorstellungen betont z. B. auch Wendelin Wiedeking, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Porsche AG, der sinngemäß formulierte, dass ein Unternehmer, der erfolgreich führen will, Grundsätze benötige, zu denen er auch in schwierigen Zeiten stehe und die er nicht jeden Tag neu in den Wind hänge.

### Selbststudium

Die Vermittlung dieser Inhalte an Führungskräfte ist nicht einheitlich geregelt. Im Berufsleben übernehmen Angestellte häufig erst Personalverantwortung und besuchen anschließend die notwendigen Weiterbildungen zum Thema Mitarbeiterführung. Somit stellt sich die Frage, welche Theorien und Modelle sich als Inspiration für Führungskräfte eignen könnten.

Ein erfolgversprechendes Konzept beinhaltet mehr als nur einen Führungsstil. Eine an ethischen Grundsätzen orientierte Führungskraft sollte verschiedene Stile kennen und situationsspezifisch angemessen einsetzen können. Eine gute und bis heute aktuelle Basis für Führungskräfte bildet ein Studium der „Klassiker“, u. a. Aristoteles, Immanuel Kant oder auch Max Weber, die Inspiration für das eigene Handeln bieten. Denn „gute Führung“ ist zeitunabhängig; und die Erwartungen von Mitarbeitern an den Umgang untereinander und an die Kommunikation miteinander dürften derzeit überwiegend stabil sein.

### Wie führen? Wie handeln?

Anregungen für einen gerechten und partizipativen Führungsstil vermitteln beispielsweise die Grundsätze des Benediktinerordens (unter: [www.benediktiner.de](http://www.benediktiner.de)). Die auf Benedikt von Nursia zurückzuführenden Grundsätze des Ordens, der als der Älteste des westlichen Ordenslebens gilt, sind insbesondere in den Kapiteln „Der Abt“ und „Die Einberufung der Brüder zum Rat“ niedergelegt. Die Führung eines dem Abt unterstellten Klosters schlägt sich in seiner Funktion als Vorbild und Autorität gleichermaßen nieder. Der Abt hat alle seine Untergebenen gleich zu



Unternehmensethik wird zunehmend ein Thema. Gute Führung setzt sich aus verschiedenen Bausteinen zusammen, die es zu vermitteln gilt



Führungskompetenzen werden nicht „in die Wiege gelegt“: Ein Großteil der notwendigen Fähigkeiten für eine erfolgreiche Mitarbeiterführung kann erlernt werden

Quelle: BBA

behandeln. Für alle Bewohner des Klosters gelten dieselben Regeln. Bei wichtigen Entscheidungen ruft der Abt seine Ordensbrüder zur Beratung zusammen, die Entscheidung selbst trifft er auf dieser Basis – jedoch eigenständig und verantwortungsvoll.

Die Vorgehensweise bei den Benediktinern lässt sich auf jeden Bereich der Wirtschaft übertragen – und mit der von Max Weber geprägten Unterscheidung von Gesinnungs- und Verantwortungsethik verknüpfen. Die besagt, dass jegliches ethisches Handeln unter einer dieser zwei Maximen stehen kann. Demnach macht es einen Unterschied, ob ein Mensch nach bestem Wissen handelt, ohne in die Zukunft zu denken, oder, dem Grundsatz der Verantwortungsethik folgend, für die voraussehbaren Folgen seines Tuns in der Pflicht steht.

### Relevanz von Aus- und Fortbildung

Ethische Modelle und Theorien sind dann notwendig, wenn kritische Situationen eintreten. Gemäß der bekannten asiatischen Weisheit „Bei ruhigem Wetter kann jeder leicht Steuermann sein“, gilt: Führung ist schwierig, wenn die Umstände schwierig sind. Denn wie partizipativ und kooperativ ein Führungsstil auch sein mag, in kritischen Zeiten bedarf es klarer Entscheidungen, die von den Führungskräften durchgesetzt und verantwortet werden müssen. Führung stellt sich unter solchen Umständen als komplexer sozialer und kommunikativer Prozess dar, der solide Kompetenzen des Führenden erfordert – die zum Großteil erlernbar sind. Damit stellt sich die Frage: Wie ist es um die Ausbildung von Führungskräften in der Wohnungswirtschaft bestellt?

Im Rahmen des integrierten Bildungskonzeptes in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind Personalführungs- und Managementkompetenzen fester Bestandteil des Weiterbildungsangebotes der branchenspezifischen Bildungsträger, wobei Inhalte und Umfang variieren. So stehen bei der Weiterbildung zum Immobilien-Ökonom Führungskonzepte auf dem Lehrplan. In der akademischen Ausbildung werden die Themen Führung und Ethik vertieft behandelt: Wirtschaftsethik ist z. B. Bestandteil von Bachelorprogrammen wie dem Studiengang Wirtschaftswissenschaften mit der Spezialisierung Immobilienmanagement der bbw Hochschule in Kooperation mit der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin. Vertieft werden ethische Kompetenzen, z. T. erweitert um eine internationale Managementperspektive, in Masterstudiengängen wie dem Programm „Business Administration – Real Estate Management (MBA)“ der Berliner HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft, der BBA sowie der ZHAW School of Management and Law, Winterthur.

### Fazit

Erfreulich ist, dass Führungskompetenzen Bestandteil der Lehrpläne der branchenspezifischen Bildungsgänge sind. Dennoch hat ein ethikorientierter Führungsstil noch nicht den Stellenwert, den er benötigt. Ein Personalführungskonzept mit durchgängigen Leitlinien existiert bisher nicht. Dies wäre, gerade in Zeiten, in denen die Unternehmen vor besonderen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen stehen, hilfreich. Denn ein ethikorientierter Führungsstil hat laut eines Artikels der Onlineausgabe der Zeitschrift „Wirtschaftspsychologie aktuell“ aus

dem Juni 2015 positive Effekte auf die Mitarbeiter und den Unternehmenserfolg. Die positiven Einflüsse eines ethikorientierten Führungsstils belegt eine Metaanalyse, die Studien mit fast 30.000 Teilnehmern zusammenfasst und unter dem Titel „Ethical leadership: Meta-analytic evidence of criterion-related and incremental validity“ im Mai 2015 im Journal of Applied Psychology veröffentlicht wurde. Die Analyse zeige, laut Wirtschaftspsychologie aktuell, dass Mitarbeiter umso zufriedener und leistungsbereiter sind, je gerechter sie geführt werden. Weiterhin sind gemäß dem Forschungsprojekt, durch das 89 Studien rechnerisch zusammengefasst wurden, die Mitarbeiter motivierter und wollten seltener das Unternehmen verlassen. Als wichtiger Faktor wurde dabei Vertrauen identifiziert. Die Führungskräfte, die gerecht führten, wurden auch als vertrauenswürdig wahrgenommen – was für die Motivation, Leistungsfähigkeit und Zufriedenheit mitverantwortlich war. Laut der 2015 vom Roman Herzog Institut e. V. herausgegebenen Publikation „Ethische Grundlagen guter Führung“ von Dieter Frey sollten Führungskräfte sich bewusst sein, dass faire Rahmenbedingungen die Grundlage für Leistung und Qualität schaffen. Von einer stärkeren Ausprägung der ethikorientierten Führung könnten die Unternehmen und die Gesellschaft im Zeichen des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel gleichermaßen profitieren: Eine ethikorientierte Führung hilft nicht nur, die besten Köpfe in den Unternehmen zu halten, sondern auch, um die gesellschaftlichen Herausforderungen, die an die Branche herangetragen werden, erfolgreich zu meistern. ■



Quelle: UGH/HW

Der diesjährige „Boys' Day“ war für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein voller Erfolg - und die „Jungs“ waren sehr interessiert an den Arbeitsfeldern, die nicht den klassischen Männerberufen entsprechen

## THEMA DES MONATS

## Personalentwicklung, Fort- und Weiterbildung

# Ausbildung heute heißt: Am Ball bleiben!

Die Rahmenbedingungen im Bereich Recruiting werden auch für größere Wohnungsunternehmen schwieriger. Sie finden zwar noch ausreichend Arbeitnehmer oder Auszubildende, müssen sich aber etwas einfallen lassen, um die Aufmerksamkeit der umworbene Zielgruppen zu erhalten. So gibt es z. B. bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt nun eine Ausbildung zum Fachinformatiker, ein neues Ausbildungsangebot in Teilzeit für junge Mütter sowie einen eigenen Blog und spannende Projekte für Azubis.



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

IT-Systeme werden immer komplexer, Entwicklungszeiträume kürzer. Peter Schirra, Leiter des Bereichs Personal, Organisation und IT der Unter-

nehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, beschreibt die Situation aus seiner Sicht: „Auch gut ausgebildete Informatiker brauchen ihre Zeit, bis sie die spezifischen Softwarelösungen der Immobilienwirtschaft und unsere speziellen Hardwareanforderungen verstanden haben, diese einordnen und damit arbeiten können.“ Praktisch sei dies noch einmal ein gesonderter Ausbildungsgang. Folgerichtig entschloss sich das größte hessische Wohnungsunternehmen, selbst Fach-

informatiker für Systemintegration auszubilden. HR-Manager Schirra: „Wir haben z. B. eine Lösung erarbeitet, die es unseren Haus- und Siedlungsverwaltern ermöglicht, Wohnungsabnahmen, Schadens- und Reparaturaufnahmen sowie andere Tätigkeiten rund um die Bestände mithilfe eines Tablets zu bewerkstelligen, anstatt umfangreiche Papiervordrucke abzuarbeiten. Daran muss nun kontinuierlich weitergearbeitet werden, um stets aktuell zu sein.“ Für derart spezifische Entwick-

lungen brauche das Unternehmen Fachleute, die verstehen, welche täglichen Aufgaben ein Siedlungsbetreuer hat und wo ihn moderne IT jetzt und in Zukunft entlasten könnte. „Wir hoffen“, wünscht sich Schirra, „dass wir damit auch ein Stück Unabhängigkeit vom Arbeitsmarkt erhalten und in Zukunft die immer rarer werdenden Spezialisten frühzeitig an uns als Arbeitgeber binden können.“

### Höhere Qualität durch Kooperation

Der neue Ausbildungsgang reiht sich ein in eine Serie von Neuerungen, die die Unternehmensgruppe in den letzten Jahren zum Thema Ausbildung auf den Weg gebracht hat. Mit einer Tradition, die bis in die 1950er Jahre zurückreicht, gilt das Unternehmen als Vorreiter der dualen Ausbildung. Ein wesentlicher Schritt: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt greift bereits seit dem Ausbildungsjahr 2014/15 nicht mehr auf die örtlichen Berufsschulen in Frankfurt und Kassel zurück, sondern übertrug den schulischen Ausbildungsteil ihrer Immobilienkaufleute auf das in der Branche bekannte und renommierte Bochumer Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Statt regelmäßiger Berufsschultage während der Woche sieht das neue Konzept monatlich einen einwöchigen Blockunterricht und drei Wochen praktische Arbeit im Betrieb vor.

Simone Stock, im Fachbereich Personal und Organisation zuständig für die Ausbildung, begründet diesen Schritt: „Wir sind von der Qualität bei der EBZ absolut überzeugt.“ Die Lehre dauere dadurch zwar ein wenig länger als bisher, dafür sei das Niveau derart hoch, dass die Auszubildenden bereits im dritten Lehrjahr ein berufsbegleitendes Studium beginnen können.

Darüber hinaus erlaube der Blockunterricht eine höhere Flexibilität: „Um alle praktischen Themenfelder abzudecken, müssen die Auszubildenden des Standortes Kassel oft nach Frankfurt kommen, das ist jetzt viel besser möglich“, so Stock. Die Qualität der Ausbildung bei der Unternehmensgruppe liegt jetzt bereits weit über dem Branchenschnitt. Regelmäßig belegen die Absolventen des Wohnungsunternehmens die vordersten Plätze ihres Jahrgangs - wie etwa Vanessa Reuter und Daniel Rath, die im Jahr 2015 ihre Anschlussprüfung mit einem 1,0-Schnitt abschlossen und dafür die EBZ-Sommerakademie besuchen durften.

### Anreize für Alleinerziehende in Ausbildung

Explizit - und damit auch dem Landesauftrag folgend - widmet sich das Wohnungsunternehmen auch dem Berufsleben von Alleinerziehenden. Sie werden oftmals benachteiligt - besonders, wenn es um das Thema Ausbildung geht. Des-



Die junge Mutter Katarzyna Gagorowska (r.) startet ihre Ausbildung und wird dabei von ihrer Kollegin Ilhem Ben Arar (l.) unterstützt

Quelle: UGHHW

halb schloss die Unternehmensgruppe eine Ausbildungskooperation mit dem Verein zur beruflichen Förderung von Frauen (VbFF), Frankfurt am Main. Ziel dieser Kooperation: jungen alleinerziehenden Müttern eine reguläre Ausbildung zu ermöglichen. Simone Stock erläutert das Prinzip: „Die jungen Frauen haben bereits einen Ausbildungsvertrag mit dem VbFF geschlossen. Die Lehre zur Kauffrau für Büromanagement dauert

dem „Girls' Day“, versucht, jungen Männern traditionell von Frauen bevorzugte Berufe näherzubringen. Simone Stock erinnert sich: „Während wir am Anfang beim ‚Boys' Day‘ eher den männlichen Nachwuchs unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter begrüßen durften, bewerben wir den Tag jetzt auch in unseren Siedlungen.“ Neben den späteren Bewerbungen dürfe man die integrative und Identifikation stiftende Wirkung bei den Ju-

## „Abgesehen von der sozialen Verantwortung, die wir haben (...), müssen wir in Zukunft noch viel stärkere Anstrengungen unternehmen, Menschen in ein berufliches Umfeld zu integrieren.“

Peter Schirra

wie bei anderen drei Jahre, allerdings verläuft sie in Teilzeit, da sich die jungen Mütter parallel ja auch noch um ihre Kinder kümmern müssen.“ Die Unternehmensgruppe übernimmt einen Teil der Kosten und den praktischen Teil der Lehre. Schirra zu diesem Engagement: „Abgesehen von der sozialen Verantwortung, die wir als größtes Unternehmen der Branche in Hessen haben und zu der wir ja auch vertragsmäßig verpflichtet sind, müssen wir in Zukunft noch viel stärkere Anstrengungen unternehmen, Menschen in ein berufliches Umfeld zu integrieren. Die Branche kann es sich nicht leisten, Potenziale brach liegen zu lassen - ob das Migranten, Alleinerziehende oder ältere Arbeitnehmer sind.“

### Ausbildungsangebote unterstützen Quartiersarbeit

Oder Männer ... Die Nassauische Heimstätte beteiligt sich schon seit einigen Jahren am „Boys' Day“, der im Gegensatz zum weiblichen Pendant,

gendlichen nicht vernachlässigen. Peter Schirra: „Wer als Perspektive sieht, später bei uns zu arbeiten, engagiert sich auch früh in seinem Quartier.“ Eine ideale Kombination und Win-win-Situation auf allen Ebenen.

### Eigene Azubi-Projekte: vom Blog bis zum Fitness-Movement

Entsprechend überdurchschnittlich ist das Engagement der jungen Leute. Sie betreiben einen eigenen Blog ([www.naheimst-azubiblog.de](http://www.naheimst-azubiblog.de)), mit dem sie ihre Mitlernenden sowie die ganze Belegschaft über ihre Anliegen und Ideen informieren. Besonders großen Raum nehmen „Goodies“ sowie die eigenen Projekte ein.

Azubi Petar Kajinic etwa berichtet, was die Teilnehmer eines Rhetorikseminars gelernt haben - unter anderem Wissenswertes zu Atem, Sprache, Stimme und Körperhaltung. Besonders attraktiv war ein Projekt, mit dem sich die Azubis an der Aktion „Moveguide - wir machen den Betrieb ▶



Quelle: UGNHW, Foto: Adam Wyszynski

Das Klettern im Fun Forest galt nicht nur dem sportlichen Training der Auszubildenden - auch Reaktionsvermögen und vor allem Teamgeist sind dort gefragt

fit“ der Krankenkasse Barmer GEK beteiligten. Nach einem gemeinsamen Treffen einigten sich die angehenden Kaufleute darauf, zwei Informationsveranstaltungen zu den Themen Ernährung, Entspannung und Bewegung abzuhalten. Die Akti-

on war so gut konzipiert, dass die Auszubildenden der Unternehmensgruppe als Regionalsieger aus dem Wettbewerb hervorgingen.

„Eigene Projekte helfen den Berufseinsteigern, Verantwortung zu übernehmen und im Team von

der ersten Idee bis zur endgültigen Umsetzung alle Schritte selbst zu planen und zu realisieren“, erläutert Schirra. Das sei immens wichtig für das Unternehmen und die spätere eigene Karriere in der Branche. ■



Quelle: VdW Südwest

Beim Verbandstag des VdW Südwest wurde Julian Greß als Zweitbester seines Ausbildungsjahrgangs geehrt

### UNTERNEHMENSGRUPPE 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 670 Mitarbeiter. Mit 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regional-Centern, untergliedert in 13 Service-Center, betreut. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.



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

## Software aus der Wolke

# Cloud Computing in der Wohnungswirtschaft: kein Wolkenkuckucksheim

Software aus dem Internet – dieses Modell erweist sich für eine wachsende Zahl von Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als attraktive Alternative zum Eigenbetrieb.



**Dr. Hans-Dieter Radecke**  
freier Journalist  
Landshut

Das wohl berühmteste Urteil über die Perspektiven des Cloud-Konzepts stammt von dem Computerwissenschaftler Joe Weinman: „Letztlich ist die Cloud das jüngste Beispiel für kreative Zerstörung: Sie schafft Reichtum für die, die sie nutzen, und sie führt zum Untergang derjenigen, die dies nicht tun.“ Vielleicht neigt Weinman etwas zu dramatischen Zuspitzungen, aber die Vorteile des Cloud Computings haben sich in den letzten Jahren über alle Zweifel hinweg als real erwiesen.

Dies wird allein schon daran deutlich, dass wir alle die Cloud längst privat und beruflich (auch im B2B-Bereich) mit großer Selbstverständlichkeit nutzen, ob in Form von E-Mail und Datenspeicherpaketen der Telekommunikationsanbieter, durch Services wie Microsoft Office 365 oder Kollaborationstools wie Dropbox. Während das Thema Cloud noch vor rund fünf Jahren meist als Ja-Nein-Entscheidung diskutiert wurde, geht es heute, trotz aller Sicherheitsbedenken, in den meisten Fällen nur noch um das Wie der Cloud-Nutzung – zu überzeugend sind die Vorteile, insbesondere der Nutzung von Software über das Internet, also das SaaS (Software-as-a-Service)-Modell.

### Software nach Bedarf

Die Attraktivität des Cloud Computings beruht auf leicht einzusehenden Effizienzgewinnen und damit einem erheblichen Einsparpotenzial bei den Prozesskosten. Da Software unterschiedlichster Art die Basis jedes modernen Geschäftsmodells ist und mit zunehmender Digitalisierung an ►

### ABLAUF EINER CLOUD-TRANSAKTION



Quelle: Haufe

Bedeutung enorm wachsen wird, ist der Gedanke, Business-Software von einem „Versorger“ so wie Strom, Gas und Wasser in bedarfsgerechter Menge zu jeder Zeit und an jedem Ort zur Verfügung gestellt zu bekommen, sehr verlockend. Gerade kleine Unternehmen, die weder die erforderliche IT-Kompetenz haben noch die IT-Infrastruktur betreiben wollen oder können, werden durch die Möglichkeit, ihre Software per Internet zu nutzen, in die Lage versetzt, Geschäftsprozesse und -modelle umzusetzen, die sich sonst nur größere Unternehmen leisten können.

Die Unternehmensmitarbeiter greifen bei dieser Art von Cloud-Nutzung, die als Public Cloud bezeichnet wird, über ihre Endgeräte von ihrem Arbeitsplatz oder per Smartphone und Tablet von

die gesamte IT sowie alle Daten im eigenen Haus bleiben: die sog. Private Cloud. Dazu muss das eigene Rechenzentrum durch Leistungssteigerung in die Lage versetzt werden, die Anwendungen der festen und mobilen Arbeitsplätze über das Internet zugänglich zu machen – und zwar auf höchstem Qualitäts- und Sicherheitsniveau. In der Praxis gelingt dies selten, daher entscheiden sich die Unternehmen häufig für eine Mischform aus Private und Public Cloud, die Hybrid Cloud. Hier werden bestimmte Anwendungen, vor allem solche, die nicht ausgesprochen geschäftskritisch sind, von öffentlichen Anbietern bezogen, besonders kritische dagegen im eigenen Unternehmen bereitgestellt. Oft ist es keine leichte Aufgabe, die verschiedenen IT-Prozesse sauber

In vielerlei Hinsicht ist die Cloud gerade im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft eine vielversprechende Alternative zur in Eigenregie (On-Premises) betriebenen Software. Die Branche ist von vielen kleineren Unternehmen geprägt, die meist nicht die kritische Größe haben, ab der sich eigene IT-Ressourcen rechnen könnten.

Zudem finden sehr viele typische Prozesse wie Wohnungsabnahme, Instandhaltung, Schadenprotokollierung oder Vermietung direkt vor Ort an verschiedenen Standorten statt, was mobiles Arbeiten mit Anbindung an Datenbanken aus Effizienzgründen unerlässlich macht, denn nachträgliches Übertragen von Daten im Büro ist zeitaufwändig und fehleranfällig. Die zahlreichen Prozesse im Umfeld der Wohnungs- und Immobilienbranche wie Auftrags- und Rechnungsbearbeitung oder die Abwicklung von Schadensfällen weisen an vielen Stellen Medienbrüche auf, von Daten auf Notizzetteln über Faxantworten bis zu analogen Fotos und handschriftlich ausgefüllten Formularen. Ohne die Cloud ist die Integration mobiler und medienübergreifender Arbeitsprozesse kaum vorstellbar.

Allerdings gibt es vor allem bei kleineren lokal organisierten Wohnungsunternehmen sehr häufig eine erhebliche technische Hürde beim Einstieg in das Cloud-Modell, wie Peter Dümig, Senior Server Product Manager bei Dell EMC, anmerkt: „Wie in anderen Service-Branchen, beispielsweise im Gesundheitssektor, finden auch in der Wohnungswirtschaft oft eigenständige, meist von lokalen Anbietern entwickelte Softwarepakete Verwendung, die auf das jeweilige Unternehmen zugeschnitten und nicht auf mögliche Cloud-Nutzungsmodelle ausgelegt sind. Mit anderen Worten: Bei vielen Gesellschaften ist die Software einfach nicht Cloud-ready – und es ist nicht immer einfach, sie entsprechend umzugestalten.“ Die „gute alte“ Lösung, die sich über Jahre im stationären Betrieb im Unternehmen bewährt hat, lässt sich also nicht mal so eben nebenbei in eine Software verwandeln, auf die per Internet und Rechenzentrum zugegriffen werden kann.

Eine Möglichkeit, in dieser Situation trotzdem die Vorteile der Wolke zu nutzen, bietet das iPaaS (Integration Platform-as-a-Service)-Modell: IT-Anbieter stellen hierbei eine Plattform bereit, die in der Lage ist, unterschiedlichste Anwendungssoftware über die Cloud miteinander zu integrieren. Das In-House-System eines Nutzers (etwa Verwaltungssoftware und ERP- oder CRM-System) muss nicht „die Cloud-Sprache sprechen“, sondern kann über die entsprechende Plattform mit Cloud- und/oder anderen eigenständigen Lösungen reibungslos zusammenarbeiten.

**„Wie in anderen Service-Branchen, beispielsweise im Gesundheitssektor, finden auch in der Wohnungswirtschaft oft eigenständige, meist von lokalen Anbietern entwickelte Softwarepakete Verwendung, die auf das jeweilige Unternehmen zugeschnitten und nicht auf mögliche Cloud-Nutzungsmodelle ausgelegt sind. Mit anderen Worten: Bei vielen Gesellschaften ist die Software einfach nicht Cloud-ready – und es ist nicht immer einfach, sie entsprechend umzugestalten.“**

Peter Dümig, Senior Server Product Manager bei Dell EMC

jedem beliebigen Standort aus über geschützte Internetverbindungen auf Anwendungen, Datenbanken und Backupdateien zu, die in gut gesicherten Rechenzentren des Cloud-Providers liegen. Für alle Themen der dahinterstehenden Infrastruktur – Server, Speicher, Backupsysteme und Sicherheitsarchitektur sowie die Pflege und Aktualisierung von Hard- und Software – ist allein der Provider verantwortlich. Er stellt IT-Leistungen im vereinbarten Umfang und zu den vereinbarten Konditionen hinsichtlich Performance, Fehlerfreiheit und Sicherheit zur Verfügung und rechnet sie nach dem tatsächlichen „Verbrauch“ ab. Damit entfällt für das Nutzerunternehmen die Notwendigkeit, Technik und IT-Personal in erheblichem Volumen vorzuhalten – mit allen positiven Auswirkungen auf die Finanzen (wenn SaaS auch kein Schnäppchen ist!). Auftragsschwankungen spielen damit keine Rolle mehr, die Cloud bietet praktisch unbegrenzte Skalierbarkeit: Die angeforderte Leistung wird vom Provider entsprechend bedarfsgerecht hoch- oder heruntergefahren, die jeweilige Kapazitätsanpassung muss seine Infrastruktur stemmen. Zentrale, gesicherte und redundant ausgelegte Rechenzentren liefern zudem ein Sicherheitsniveau, wie es die wenigsten Unternehmen in Eigenregie garantieren können. Größere Unternehmen, die über eine eigene leistungsfähige IT-Infrastruktur verfügen, können ein Gegenmodell zur Public Cloud implementieren, bei dem

zu trennen und auf gleich hohem Niveau zu betreiben. Wenn es gelingt, ist die Umstellung auf hohe Servicequalität mit einer Aufwertung der IT-Abteilung verbunden.

Welche Cloud-Form auch gewählt wird, in der Praxis müssen auf Seiten des Nutzers einige Bedingungen für ihren erfolgreichen Einsatz erfüllt sein, die unter Umständen Probleme bereiten können. Selbstverständlich gehört dazu (außer bei einer Private Cloud) ein kompetenter, leistungsfähiger und vertrauenswürdiger Cloud-Anbieter. Dieser lässt sich mit guter Beratung und/oder Erfahrungswerten von Kunden wahrscheinlich immer finden. Inzwischen sind erfahrene Provider in erheblicher Zahl im Markt.

Hinzu kommen einige technische Voraussetzungen auf Seiten der Cloud-Nutzer. Zum einen muss eine schnelle und stabile Internetverbindung zur Verfügung stehen – in erstaunlich vielen Gebieten Deutschlands keine Selbstverständlichkeit, besonders abseits der Ballungsgebiete. Zum anderen geht es um die Software selbst, die per Cloud genutzt werden soll. Denn sie muss Cloud-fähig sein, also bestimmte technische Voraussetzungen erfüllen, um per Internet nutzbar zu sein.

#### **Das Cloud-Modell in der Wohnungswirtschaft**

Faktoren wie Unternehmensgröße, -struktur und -branche spielen eine Rolle, wenn es darum geht, den Nutzwert des Cloud Computings abzuwägen.



Als Alternative hierzu bietet es sich an, auf von vornherein für die Cloud-Nutzung entworfene Software umzusteigen, also fertige Lösungen nach dem SaaS-Modell über das Internet zu nutzen. Hier gibt es wiederum zwei unterschiedliche Kategorien von Lösungen.

Zum einen lässt sich traditionelle Software so umkonstruieren, dass sie über ein Rechenzentrum „bezogen“ werden kann. Damit wird sie zwar flexibler und bedarfsgerechter einsetzbar, aber noch nicht unabhängig von den verwendeten Endgeräten, und Vernetzbarkeit wie Mobilität bleiben eingeschränkt.

Die zweite Variante nutzt Software, die von Anfang an ausschließlich für die Cloud, also den alleinigen Zugriff per Internet, entwickelt wurde. Da das Problem der gewachsenen eigenständig entwickelten Anwendungen erkannt ist, gibt es immer mehr Softwarehäuser, die reine Cloud-Branchenlösungen, also ERP- und Verwaltungslösungen aller Art, auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickeln und anbieten.

Ein hochmodernes Beispiel für die letztgenannte Branchensoftwarevariante ist Haufe-FIO axera. Die Lösung optimiert sämtliche Vorteile der Cloud wie Mobilität, bedarfsgerechte Skalierbarkeit, Endgeräteunabhängigkeit, permanente Softwareaktualisierung oder Abbau aller Medienbrüche durch Vernetzung von unterschiedlichen Anwendungen.

#### Ausblick

Welches Cloud-Modell im Einzelnen zum Unternehmen passt, hängt von Größe und Geschäftsmodell ab. Dass die Cloud für die Wohnungswirtschaft künftig an Bedeutung gewinnen wird, scheint von Experten nicht bezweifelt zu werden. Sie verweisen auf vielfältige Veränderungen in der Branche, die die Komplexität der Prozesse erhöhen und die Anforderungen an die IT ständig anheben. Neue Regulierungen, verstärkte Forderung nach Transparenz, speziell was das Reporting bei Investitionen angeht, ausufernde Datenmengen, immer komplexere Software, ein heterogenes Marktumfeld mit zunehmender Vernetzung der Geschäftspartner und nicht zuletzt steigende Ansprüche hinsichtlich Flexibilität, Mobilität und Geschwindigkeit – dies alles bringt die Unternehmen unter Innovationszwang und verlangt nach einer schlanken, sicheren, hochverfügbaren und schnell an die individuelle Ist-Situation anpassbaren IT, wie sie zu vertretbaren Kosten nur eine rein webbasierte Softwarelösung auf Dauer bereitstellen kann. ■

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

## GLOSSAR: DAS ABC DES CLOUD COMPUTINGS

**Cloud Computing:** Die Nutzung von Software und IT-Infrastruktur sowie der Zugriff auf extern gelagerte Daten als Service über das Internet

#### Nutzen der Cloud:

- Effizienzgewinn, Konzentration auf das Kerngeschäft
- Kosteneinsparung für Hardware, Software, Verwaltung und Personal
- Kein IT-Knowhow im Unternehmen notwendig
- Jederzeit und überall (mobil) verfügbarer Zugriff auf Daten, Software und IT-Systeme
- Leistungsstarke, stets bedarfsgerecht verfügbare Software- und IT-Systeme
- Höhere Sicherheitsstandards als bei Eigenbetrieb der Systeme

#### Cloud-Varianten

**Public Cloud:** Die Anwendungen und die IT-Infrastruktur werden komplett von einem externen Cloud-Anbieter betrieben und stehen vielen Anwendern gleichzeitig zur Verfügung. Die Leistungen werden hinsichtlich Umfang und Sicherheitsanforderungen festgelegt und nach tatsächlicher Nutzung abgerechnet. Nur die Anwenderinfrastruktur wird vom eigenen Betrieb kontrolliert. Beispiele: Microsoft Azure, eine Cloud-Plattform auf Basis des Betriebssystems Microsoft Windows Azure, sowie DropBox und Google Drive, Lösungen zur Speicherung und gemeinsamen Nutzung von Dateien innerhalb einer Kollaboration.

**Private Cloud:** Die unternehmensinterne IT-Abteilung stellt alle IT-Leistungen den Nutzern im eigenen sowie angeschlossenen Partnerunternehmen als Internetservice bereit. Die Kontrolle über Daten und IT bleibt im eigenen Betrieb. Beispiel: ownCloud, eine Dateiverteilungslösung wie DropBox und Google Drive, die auf einem unternehmenseigenen Server betrieben werden kann.

**Hybrid Cloud:** Verbindung von Elementen von Public Cloud und Private Cloud. Ein Teil der Anwendungen (v. a. weniger geschäftskritische) wird einem externen Cloud-Anbieter übertragen, besonders kritische dagegen in der eigenen IT-Abteilung betrieben. Oft wird das Modell von Private-Cloud-Nutzern verwendet, um in einer Public Cloud zusätzliche Kapazität für Lastspitzen bereitzuhalten oder eine Backup-Lösung zu betreiben.

#### Wichtigste Cloud-Servicemodelle

##### Infrastructure-as-a-Service (IaaS)

Die IT-Infrastruktur wird als Service über das Internet bezogen. Dazu gehören Rechnerkapazität sowie Speicher-, Backup- und Sicherheitssysteme. Anschaffungs-, Wartungs- und Aktualisierungskosten entfallen.

##### Platform-as-a-Service (PaaS)

Der Cloud-Anbieter stellt über das Internet eine virtuelle Plattform zur Verfügung, auf der Anwendungen entwickelt, getestet und betrieben („gehostet“) werden können. Verwaltung und Betrieb der Plattform liegen in der Hand des Providers.

##### Software-as-a-Service (SaaS)

Software und die zu ihrem Betrieb nötige Infrastruktur werden vom Provider als Service zur Verfügung gestellt, und zwar entweder als Dienstleistung seines Rechenzentrums oder als reine Internetlösung. Der Nutzer benötigt nur internetfähige Endgeräte und eine stabile und leistungsstarke Internetanbindung.

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

# Der Teufel steckt im Detail – Änderungen im Anhang durch das BilRUG

Zum 31. Dezember 2016 ist der Jahresabschluss erstmals nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufzustellen. Dieser Artikel fasst die wesentlichen Änderungen der Anhangvorschriften für den Einzelabschluss von Wohnungsunternehmen zusammen und rundet damit die Artikelreihe zum BilRUG ab.



**WP Claudia Buchta**  
Qualitätssicherungsstelle  
GdW  
Berlin

Vollumfassend sind die Änderungen der Anhangvorschriften nach BilRUG erstmals auf Jahres- und Konzernabschlüsse sowie Lage- und Konzernlageberichte für das nach dem 31. Dezember 2015 beginnende Geschäftsjahr anzuwenden. Der Artikel stellt die Änderungen im Anhang des Einzelabschlusses in Bezug auf die allgemeinen (§ 284 HGB) und die speziellen Angaben (§ 285 HGB) zusammengefasst dar. Die hier dargelegten Änderungen der Anhangangaben gelten für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft wie auch der Genossenschaft. Soweit für kleine und mittelgroße Unternehmen Erleichterungen in Bezug auf die Neuregelungen vorliegen, wird darauf hingewiesen.

### Allgemeine Anhangangaben

§ 284 HGB enthält allgemeine Vorschriften zum Aufbau und zum Inhalt des Anhangs. Nach BilRUG sind die Angaben im Anhang nun in der Reihenfolge der einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) vorzunehmen. Ferner wurde die gesonderte Angabepflicht zu den Grundlagen der Fremdwährungsumrechnung aufgehoben, so dass nur noch implizit eine Angabe über § 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB möglich ist.

Eine wesentliche Änderung betrifft die Gliederung des Anlagenspiegels. Nach § 284 Abs. 3 HGB ist der Anlagenspiegel nun als Bruttoanlagenspiegel zwingend im Anhang anzugeben. Des Weiteren sind

im Geschäftsjahr die jeweils in den Herstellungskosten aktivierten Fremdkapitalzinsen pro Posten zu benennen. Diese Angabe kann jedoch auch unter dem Anlagenspiegel vorgenommen werden. Nach dem BilRUG enthält der Anlagenspiegel zukünftig folgende Positionen:

### INHALT DES BRUTTOANLAGEN- SPIEGELS NACH BILRUG

Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Geschäftsjahresbeginn

Zugänge, Abgänge, Umbuchungen und Zuschreibungen im Geschäftsjahr

Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Ende des Geschäftsjahres

Kumulierte Abschreibungen zum Geschäftsjahresbeginn

Abschreibungen des Geschäftsjahres

Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen, Abgängen und Umbuchungen

Kumulierte Abschreibungen Ende des Geschäftsjahres

Buchwert zum Geschäftsjahresbeginn und zum Ende des Geschäftsjahres

Für die Darstellung des Anlagenspiegels im Anhang empfiehlt sich nach wie vor eine spaltenweise Querdarstellung. Die Änderungen der allgemeinen Anhangangaben betreffen kleine bis große Wohnungsunternehmen (Kapitalgesellschaften und Genossenschaften) gleichermaßen. Erleichterungen sind nicht vorgesehen.

### Spezielle Anhangangaben (§ 285 HGB)

Die neugefasste Nr. 3 enthält eine Ausweitung der Angabepflicht zu nicht in der Bilanz enthaltenen

Geschäften auf die finanziellen Auswirkungen. Die Angabepflicht wird jedoch auf wesentliche Sachverhalte beschränkt.

Die geänderte Nr. 3 a enthält in Bezug auf die sonstigen finanziellen Verpflichtungen eine gesonderte Angabepflicht von Verpflichtungen betreffend die Altersvorsorge und Verpflichtungen gegenüber assoziierten Unternehmen. Die neugefasste Nr. 4 verlangt nun eine Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Verkauf, Vermietung oder Verpachtung von Produkten und der Erbringung von Dienstleistungen; die gewöhnliche Geschäftstätigkeit spielt künftig keine Rolle mehr.

Die Angabepflicht zu Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fällt weg (Nr. 6). In Bezug auf Nr. 9 c erfolgt eine Erweiterung der Berichtspflicht um die im Berichtsjahr erlassenen Beträge. Die Angabe über Beteiligungen in Bezug auf den neugefassten § 271 Abs. 1 HGB (Vermutung einer Beteiligung bei einem Anteilswert ab 20%) wird in Nr. 11 dargestellt. Mit Nr. 11 b werden die Angaben zu Beteiligungen bei börsennotierten Unternehmen als eigene Nummer dargestellt. Gemäß Nr. 13 ist eine Erläuterung zum Abschreibungszeitraum eines entgeltlich erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerts vorzunehmen.

Die Aufteilung der Angaben zum Mutterunternehmen, welches den Konzernabschluss aufstellt, ist auf Nr. 14 (größter Kreis) und Nr. 14 a (kleinster Kreis) aufgeteilt. Die neu eingefügte Nr. 15 a verlangt die Angabe von Anzahl und verbrieften Rechten für Genussscheine, Genussrechte, Wandelschuldverschreibungen, Optionsscheinen, Optionen, Besserungsscheinen, vergleichbare Wertpapiere und Rechte.

Die Nr. 30 bis 34 sind neu eingefügt und enthalten folgende Regelungen:

- Bei Angabe von latenten Steuern in der Bilanz sind im Anhang die Steuersalden zum Abschlussstichtag sowie die im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten Veränderungen der Salden anzugeben (Nr. 30).
- Angabe von Betrag und Art von Erträgen und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung, wenn die Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind (Nr. 31).
- Erläuterung von periodenfremden Erträgen und Aufwendungen (Betrag, Art), wenn die Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind (Nr. 32).
- Angabe wesentlicher Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Art, finanzielle Auswirkungen), die weder in der Bilanz noch in der GuV enthalten sind (vormals „Nachtragsbericht“ im Lagebericht) (Nr. 33).
- Angabe des Vorschlages oder des Beschlusses über die Verwendung des Gewinns (Nr. 34).

#### GDW-FACHBÜCHER



Weiterführende Informationen finden Sie in den Fachbüchern „Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen“ und „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“, die im November bzw. Dezember 2016 als Neuauflage bei Haufe erscheinen.

Das Fachbuch „Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen“ (ISBN 978-3-648-07970-6) beantwortet viele Fragen rund um den Jahresabschluss für die Rechtsformen Kapitalgesellschaft und Genossenschaft und ist ein unverzichtbares Standardwerk der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Der „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ (ISBN 978-3-648-07971-3) ist ebenso ein Standardwerk für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und erläutert anschaulich die einzelnen Posten der Bilanz und der GuV.

Bestellungen unter:  
[shop.haufe.de](http://shop.haufe.de)

#### Erleichterungen für kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen

Kleine Wohnungsunternehmen sind nur von wenigen der neuen Änderungen nach BilRUG betroffen. Dazu gehören Nr. 3 a, 9 c, 13 und 31 (vgl. § 288 Abs. 1 HGB). Ebenso ist bei einer Angabepflicht nach Nr. 14 a nicht der Ort anzugeben, an dem der Konzernabschluss erhältlich ist. Mittelgroße Wohnungsunternehmen sind nur von zwei der neuen Berichtspflichten ausgenommen (vgl. § 288 Abs. 2 HGB). Diese betreffen die Angaben zu den Umsatzerlösen (Nr. 4) und den periodenfremden Aufwendungen und Erträgen (Nr. 32).

Für kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft gelten über § 336 Abs. 2 Nr. 2 HGB die o. g. Erleichterungen für die neuen Anhangvorschriften. Jedoch ist zu beachten, dass aufgrund der Sondervorschrift des § 338 Abs. 3 HGB die Änderungen zu den Angabepflichten der Nr. 9 c bei Genossenschaften nicht greifen.

Sollte im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung eines Wohnungsunternehmens abweichend von ihrer Unternehmensgröße eine Aufstellungspflicht wie für große Kapitalgesellschaften verankert sein, dann sind die Änderungen des BilRUG in Bezug auf den Anhang umfassend anzuwenden.

#### Erleichterungen für Kleinstunternehmen

Kleinstkapitalgesellschaften und Kleinstgenossenschaften brauchen den Jahresabschluss nicht um einen Anhang zu erweitern, wenn sie unter der Bilanz gesetzlich festgelegte Angaben vornehmen. Diese sind für Kleinstkapitalgesellschaften in § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB (hier wirkt sich die Änderung der Nr. 9 c durch das BilRUG aus) und für Kleinstgenossenschaften in § 338 Abs. 4 HGB festgelegt.

#### Fazit

Die erstmalige Umsetzung der neuen Vorschriften für den Anhang ist eine große Herausforderung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016. Der Anhang wird vom Gesetzgeber immer mehr erweitert und mit Informationen angereichert. Daher ist es unabdingbar, durch Hilfsmittel und Kontrollmechanismen sicherzustellen, dass alle gesetzlich geforderten Angaben enthalten sind. Für Fragen zur Umsetzung der neuen Vorschriften des BilRUG oder zum Aufbau des Anlagenspiegels stehen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gerne beratend zur Verfügung. ■

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



## GUTE TATEN STATT WEIHNACHTS- KARTEN

Im Namen unserer Kunden schenken wir Kindern mit lebensbedrohlichen Krankheiten Hoffnung, Kraft und Lebensfreude.

Das ermöglicht der gemeinnützige Verein Make-A-Wish e.V., den wir dabei unterstützen, sehnliche Wünsche in Erfüllung gehen zu lassen.

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

**WIR WÜNSCHEN  
IHNEN FROHE  
WEIHNACHTEN  
UND VIEL FREUDE  
IM NEUEN JAHR!**



Quelle: Haufe New Times

## Jugendkampagne

# So werden Wohnungsgenossenschaften attraktiv für junge Leute

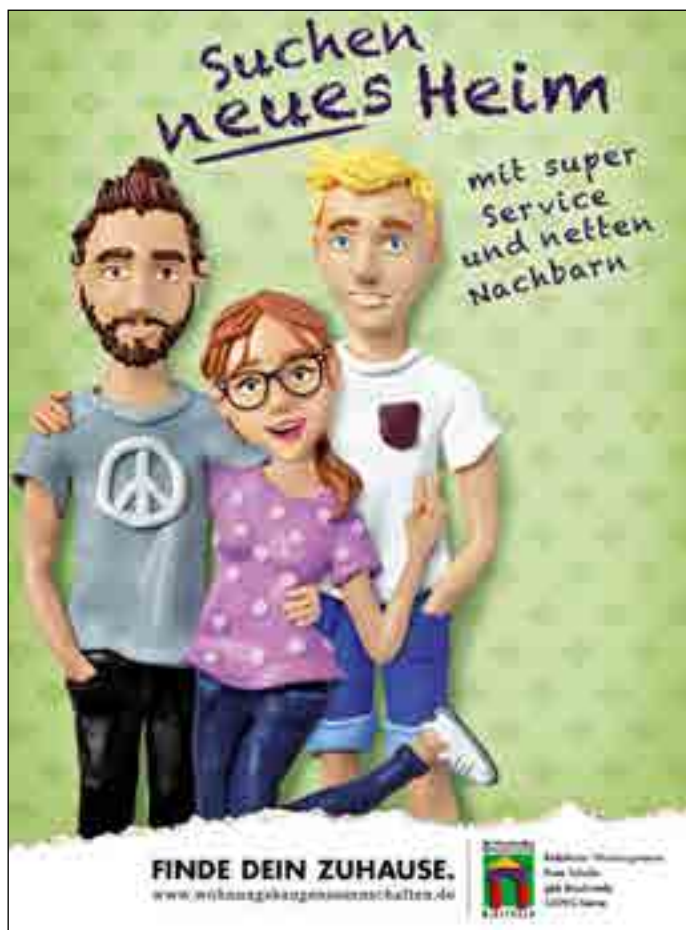
Jugendliche und junge Erwachsene haben oft keine rechte Vorstellung davon, was eine Wohnungsgenossenschaft ist und leistet. Das will eine Marketingkampagne ändern, die die genossenschaftlichen Marketinginitiativen Rheinland-Westfalen, Stuttgart und Baden-Württemberg länderübergreifend initiiert haben und die von der Content-Marketing-Agentur Haufe New Times umgesetzt wird.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Wenn junge Leute in Nordrhein-Westfalen im Internet surfen, dann kann es passieren, dass auf ihrem Bildschirm ein 30 Sekunden langes Video auftaucht. In kurzen Sequenzen in Stop-Motion-Optik spielen Knetfiguren drei typische Lebenssituationen von Jugendlichen und jungen Erwach-

senen nach: Ein Jugendlicher zieht in seine erste eigene Wohnung, sucht schließlich gemeinsam mit seiner Freundin eine größere Wohnung, und dann wird aus dem verliebten Paar eine junge Familie mit Nachwuchs, die ein weiteres Zimmer benötigt. Textlich begleitet wird das Ganze von



Beispiel motive der Kampagne für Stuttgart (ganz links) und Bielefeld (o.)

der Aussage „Wohnungen, die mitwachsen. Sicher, fair, flexibel“. Hinzu kommt der Claim „Finde dein Zuhause“, der seit 2012 die Aktivitäten der bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften begleitet.

Der Spot ist Teil einer neuen Kampagne, die im September in Nordrhein-Westfalen angelaufen ist und die im Frühjahr 2017 auch in Baden-Württemberg starten wird. In Auftrag gegeben haben sie die Arbeitsgemeinschaft „Typisch Genossenschaften“ Rheinland Westfalen sowie die Arbeitsgemeinschaften Stuttgart und Baden-Württemberg. Umgesetzt wird die Kampagne von der Agentur Haufe New Times, die - wie die DW - Teil der Haufe Gruppe ist.

Ansatzpunkt der Kampagne ist die Beobachtung, dass der Bekanntheitsgrad von Wohnungsgenossenschaften insbesondere bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen ausbaufähig ist.

Studien haben gezeigt, dass viele junge Leute das Angebot der Wohnungsgenossenschaften gar nicht kennen. Ziel der Kampagne ist es deshalb, mittelfristig das Image der Genossenschaften zu verbessern. Wenn junge Leute eine Wohnung suchen, sollen sie als Erstes an Genossenschaften denken.

### Crossmedialer Ansatz

Um dieses Ziel zu erreichen, bedient sich die Kampagne eines crossmedialen Ansatzes, wobei konsequent auf die Webadresse der Bundesmarketinginitiative verlinkt wird. Bespielt werden alle Kanäle, auf denen sich junge Leute erreichen lassen: Plakate, Freecards, wie sie in Kneipen und Bars ausliegen, sowie Werbespots im Kino und im Radio. Ja, auch im Radio: Studien belegen, dass dieses Medium für junge Leute durchaus noch eine Rolle spielt. Von zentraler Bedeutung ist darüber hinaus das eingangs geschilderte Video, das als sog. True-View-Kampagne auf YouTube zu sehen ist. Das bedeutet, dass es ohne Streuverluste Nutzern gezeigt wird, die zur Zielgruppe gehören und bei denen eine Affinität zu Wohnungsgenossenschaften vermutet werden kann. Das ist z. B. der Fall, weil sie schon einmal die Website einer Genossenschaft besucht haben oder weil Algorithmen erkannt haben, dass sich die Internetnutzer auf ähnlichen Seiten umgesehen haben. Auf diese Weise lässt sich die Zielgruppe sehr genau ansprechen. Zudem ermöglicht das Instrument eine präzise Erfolgskontrolle, da angezeigt wird, wie viele Internetnutzer den Spot aufgerufen haben.

Bei der Konzeption der Kampagne orientierten sich die Verantwortlichen an aktuellen Studien über den Lebensstil junger Menschen. So hat eine Untersuchung, welche die InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Vereins Wohnen in Genossenschaften e. V. durchgeführt hat („Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte - Wohnen in Genossenschaften“), gezeigt, dass die große Mehrzahl der 18- bis 30-Jährigen noch keine Erfahrungen mit Genossenschaften gemacht hat, die genossenschaftlichen Werte aber durchaus positiv beurteilt. Auch die 17. Shell-Jugendstudie 2015 haben die Verantwortlichen ausgewertet. Diese stützt sich auf die Befragung von knapp 2.600 repräsentativ ausgewählten Jugendlichen zwischen zwölf und 25 Jahren. „Prägend“, heißt es darin, „sind das Bedürfnis nach Sicherheit sowie der Wunsch nach positiven sozialen Beziehungen, was ebenfalls die Bereitschaft einschließt, sich im persönlichen Umfeld für die Belange von anderen oder für das Gemeinwesen zu engagieren.“

### Unterschiedliche Lebenssituationen

In dieser Grundeinstellung sehen die Verantwortlichen der Kampagne ein großes Potenzial für Wohnungsgenossenschaften. Allerdings sind ►



## Interview mit Michael Seibt und Siegfried Lorenz

### „An die Zukunft denken“

In deutschen Ballungsräumen lassen sich Wohnungen derzeit ohne Probleme vermieten. Warum trotzdem eine Marketingkampagne benötigt wird, die sich an junge Leute richtet, erläutern Michael Seibt (l.), Leiter Öffentlichkeitsarbeit bei der Baugenossenschaft Freie Scholle eG in Bielefeld, und Siegfried Lorenz, Vorstand der GWF Wohnungsgenossenschaft eG in Stuttgart.

**Herr Seibt, Herr Lorenz, in den deutschen Ballungsräumen sind Wohnungen knapp, und Mietinteressenten stehen Schlange. Braucht es in dieser Situation wirklich eine neue Marketingkampagne für Genossenschaften?**

**Michael Seibt:** Sicher, momentan lassen sich Wohnungen gut vermieten – aber wissen wir, ob der Wohnungsmarkt in zehn Jahren immer noch so eng ist? Deshalb finden wir, dass mit Blick auf die Zukunft eine solche Kampagne sehr sinnvoll ist. Mit ihr richten wir uns an junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren, weil wir festgestellt haben, dass für junge Wohnungssuchende Genossenschaften eine große Unbekannte sind.

**Siegfried Lorenz:** Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften haben ein relativ hohes Durchschnittsalter. Bei der GWF eG sind es 54 Jahre, und die demografische Entwicklung wird sich noch stärker auswirken. Eine Imagekampagne bei jungen Menschen trägt dazu bei, dass Genossenschaften auch künftig nachgefragt sein werden – also auch dann, wenn die Wohnungsmärkte eines Tages wieder entspannter sein werden.

**Michael Seibt:** Außerdem sind die genossenschaftlichen Werte gerade für junge Menschen durchaus relevant. Untersuchungen zeigen, dass – anders als oft vermutet – das Thema der Nachbarschaft Jugendlichen und jungen Erwachsenen nicht gleichgültig ist. Auch die Sicherheit der Wohnung spielt wieder eine große Rolle, vor allem in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Deshalb sollten wir uns mit dieser Zielgruppe auseinandersetzen und ihr zeigen, was wir ihr zu bieten haben.

**Menschen zwischen 18 und 30 Jahren sind aber keine einheitliche Zielgruppe. Dazu gehören Auszubildende und Studienanfänger genauso wie junge Paare, die bereits voll im Berufsleben stehen, und Familien mit kleinen Kindern. Wie gehen Genossenschaften mit dieser Vielfalt um?**

**Michael Seibt:** Sie haben recht: Die Jugend von heute ist keine einheitliche Gruppe, sondern gibt ein vielschichtiges, buntes und heterogenes Bild ab. Das berücksichtigen wir mit unserer Kampagne, da sich diese an junge Leute in unterschiedlichen Lebensphasen richtet. Grundsätzlich aber sind die Alleinstellungsmerkmale der Wohnungsbaugenossenschaften – die Wohnsicherheit, der zielgenaue Service, die gelebte Solidarität und die Möglichkeit zur Mitbestimmung – gerade für junge Menschen aktuell.

**Siegfried Lorenz:** Außerdem punkten die Genossenschaften, weil sie passende Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche bieten. Junge Menschen können also innerhalb der Genossenschaft die Wohnung wechseln, wenn sich ihre Lebenssituation ändert.

**Warum wird die Kampagne nicht bundesweit gefahren?**

**Michael Seibt:** Innerhalb der bundesweiten Marketinginitiative konnten wir uns nicht auf eine gemeinsame Kampagne einigen. Wir entschlossen uns deshalb, in Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg voranzugehen.

**Siegfried Lorenz:** Die Kampagne ist offen für weitere Genossenschaftsverbände. Wir haben gewis-

sermaßen die Initiative ergriffen, um von unten nach oben eine bundesweite Kampagne zu starten.

**Viele Genossenschaften haben kaum freie Wohnungen. Wecken Sie mit der Kampagne nicht Erwartungen, welche die Genossenschaften dann gar nicht erfüllen können?**

**Michael Seibt:** Zu sagen, wir machen keine Werbung, weil es jetzt keine freien Wohnungen gibt, wäre falsch. Denn es geht darum, die jungen Menschen als künftige Mieter anzusprechen. Außerdem gibt es in Nordrhein-Westfalen auch Regionen, in denen die Nachfrage nach Wohnungen keineswegs riesig ist und wo die Genossenschaften auch heute schon froh um zusätzliche Nachfrager sind.

**Siegfried Lorenz:** Sicher stellt sich die Frage, ob wir die Nachfrage nach Wohnungen durch eine solche Kampagne nicht noch weiter anheizen. Aber selbst in Stuttgart hat ein Starterhaushalt eine realistische Chance, eine Wohnung bei einer Genossenschaft zu bekommen. Denn wir haben eine jährliche Fluktuation von sieben Prozent, womit bei 20.000 Stuttgarter Genossenschaftswohnungen jedes Jahr 1.400 Einheiten frei werden. Vor allem aber betrachten wir die Marketingkampagne als langfristige Imagekampagne mit Blick auf die Zeit, in der die Wohnungsmärkte nicht mehr überhitzt sein werden.

**Herr Seibt, Herr Lorenz, vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Christian Hunziker.

sie sich auch bewusst, dass die angesprochene Zielgruppe keineswegs einheitlich ist. „Bei der Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren hat man natürlich eine gewisse Streuung“, sagt Thomas Zang, Projektleiter bei Haufe New Times. „Erreichen wollen wir v. a. die Starterhaushalte. Der Claim ‚Wohnungen, die mitwachsen‘ zeigt ihnen, dass Genossenschaften für junge Menschen das passende Angebot haben.“

Formal bedient sich die Kampagne einer jugendlich-frischen, doch nicht zu ausgeflippten Sprach- und Bildwahl. „Es geht darum, dass die Kampagne glaubwürdig und authentisch überkommt und auf keinen Fall anbiedernd“, meint Zang. Das illustriert er am Beispiel des Radiospots: „Wir arbeiten darin mit dem Wort cool, das einerseits jugendlich und andererseits doch allgemein gebräuchlich ist, und nicht mit dem Wort krass, das ein 18-Jähriger vielleicht verwenden würde.“

Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass die Wohnungsbaugenossenschaften sich in sehr unterschiedlichen Märkten bewegen. Während die einen mit Leerstand zu kämpfen haben, ver-

## FAKTEN ZUR ZIELGRUPPE

- 82% der Starter haben keinerlei Erfahrungen mit Genossenschaften
- 5,1% wissen nicht einmal, ob sie aktuell in einer Genossenschaftswohnung leben.

Quelle: Studie „Bezahlbarer Wohnraum für Starterhaushalte – Wohnen in Genossenschaften“ (InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“)



Weitere Informationen:  
[www.inwis.de](http://www.inwis.de) und [www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de)

zeichnen die anderen Vollvermietung. Aber auch Genossenschaften in Regionen mit Wohnungsknappheit hätten kein Grund, die Hände in den Schoß zu legen, betonen Michael Seibt von der Baugenossenschaft Freie Scholle eG in Bielefeld und Siegfried Lorenz von der GWF Wohnungsgenossenschaft eG in Stuttgart als Vertreter der Auftraggeber (siehe Interview). „Die Kampagne“, ergänzt Thomas Zang, „kann sowohl in angespannten als auch in entspannten Märkten

eingesetzt werden, weil sie nicht vordergründig die Vermietung in den Blick nimmt, sondern die Wohnform als solche.“

### Offen für weitere Genossenschaftsverbände

Bemerkenswert an der Kampagne ist auch, dass erstmals regionale Genossenschaftsverbände aus verschiedenen Bundesländern zusammenarbeiten, um die genossenschaftliche Wohnform bei einer bestimmten Zielgruppe populär zu machen. Dabei ist die Kampagne so angelegt, dass weitere Genossenschaftsverbände und Genossenschaften sich daran beteiligen können. Die Motive lassen sich regionalisieren; sie bieten also die Möglichkeit, auf die in der jeweiligen Region tätigen Genossenschaften zu verweisen. Dass die Kampagne ankommt, beweisen erste Auswertungen in Nordrhein-Westfalen: Der YouTube-Spot war nach zwei Monaten bereits über 200.000 Mal aufgerufen worden. ■



Weitere Informationen:  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)  
und [haufe-new-times.de](http://haufe-new-times.de)

# ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

JETZT  
BERATEN  
LASSEN!

## DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: [www.telekom.de/einfach-umschalten](http://www.telekom.de/einfach-umschalten)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# HAUFE.Stellenmarkt

## für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

**Buchungsschluss**  
für die nächste Ausgabe  
ist am **09.12.2016**.

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

### **Vertriebsbeauftragter Spezialist Planer / Architekten (m/w) im Außendienst**

Siteco Beleuchtungstechnik GmbH,  
Dienstszitz Stuttgart, Vertriebsgebiet  
Südwestdeutschland  
Job-ID 004421437

### **Kundenbetreuer (m/w) Baufinanzierung**

Interhyp Gruppe,  
Berlin, München  
Job-ID 004421348

### **Bauingenieurinnen / Bauingenieure**

Landeshauptstadt München, München  
Job-ID 004419506

### **Wissenschaftliche Mitarbeiterin / Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bereich Bauphysik**

Fraunhofer-Institut für Holzforschung,  
Wilhelm-Klauditz-Institut WKI,  
Braunschweig  
Job-ID 004417297

### **Ingenieurin / Ingenieur im Bereich Stadt-, Raumplanung**

Hansestadt Stade,  
Stade  
Job-ID 004414699

### **Assistent(in) der Geschäftsführung**

Domicil Beteiligungs GmbH,  
München  
Job-ID 004417734

### **WEG- und Mietverwalter (m/w)**

Domicil Beteiligungs GmbH,  
München  
Job-ID 004417733

### **Hausverwalter (m/w)**

Volksbank Freiburg eG,  
Freiburg  
Job-ID 004419441

#### **Job-ID eingeben und bewerben!**

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



#### **Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?**

**Ihr Ansprechpartner:** Oliver Cekys  
Tel. 0931 2791-731  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Spezialisten für  
**effiziente Mieterkommunikation,**  
Verbindlichkeit und hohe Lösungsquote  
[www.csf.immobilien](http://www.csf.immobilien)



CSF **Immobilien**services



## BEKANNTMACHUNG

### Bekanntmachung

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 27.10.2016 den Jahresabschluss 2015 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

## STELLENANGEBOTE



Wir sind ein Wohnungsunternehmen mit einem eigenen Bestand von ca. 1.100 Wohnungen. Mit weiteren ca. 1.200 Wohneinheiten sind wir in der Wohnungseigentumsverwaltung sowie Mietverwaltung für Dritte tätig.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir eine/n

### Kaufmännische/n Mitarbeiter/in (Vollzeit) im Rechnungswesen.

#### Ihre Aufgabenschwerpunkte:

- Mitarbeit bzw. Unterstützung im Rechnungswesen/Controlling
- Mitwirkung an Monats-, Halbjahres- und Jahresabschlüssen nach HGB
- Laufende Erfassung von Rechnungen und Buchhaltung von Geschäftsvorfällen
- Mitarbeit im Bereich Betriebskostenabrechnung

#### Ihr Anforderungsprofil:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung im Bereich Buchhaltung
- Idealerweise Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft (ERP-System: Wodis Sigma)
- Sicherer Umgang mit MS-Office
- Teamfähigkeit, Verantwortungsbewusstsein, Engagement und Verlässlichkeit

Interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftige Bewerbungsmappe **per Post** unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins bis spätestens **31. Dezember 2016** an Herrn Michael Günther.

**GEWO** Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG  
Urbanstraße 12 - 74072 Heilbronn



**AACHENER** SIEDLUNGS- UND WOHNUNGS-  
GESELLSCHAFT MBH KÖLN

## Sachverstand im Baurärgeschäft

Die Aachener ist ein Verbund von Gesellschaften, die im Wohnungsneubau, in der Hausbewirtschaftung und Liegenschaftsverwaltung, in der Baubetreuung und in der Verwaltung von Immobilienfonds tätig sind. Der leistungsstarke Unternehmensverbund agiert zudem als Dienstleister für Dritte, wobei der Fokus auf der Wirtschaftlichkeit und Qualität der angebotenen Leistungen liegt. Gesucht wird ein/e

## Geschäftsführer/in

Zusammen mit dem kaufmännischen Kollegen zeichnen Sie für die unternehmerische und strategische Weiterentwicklung der Immobiliengruppe gesamtverantwortlich. In Ihren Zuständigkeitsbereich fallen dabei vor allem das Baurärgeschäft, der Neubau und die Projektsteuerung. Mit Ihren Mitarbeitern erstellen Sie im Rahmen der Projektentwicklung Nutzungskonzepte und Planungen, welche Sie dann auch in unternehmerischer Eigenleistung realisieren. In Ihrer Funktion sind Sie das Bindeglied zwischen allen beteiligten Akteuren und bieten Ihren Geschäftspartnern einen transparenten Rundum-Service. Einen deutlich kleineren Part Ihres Verantwortungsbereiches nehmen die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung von Mietwohnungen sowie die Wohnumfeldgestaltung ein.

Um diese herausfordernde Position sicher ausfüllen zu können, besitzen Sie bereits mehrjährige Leitungserfahrung im Baurärgeschäft, dem Baumanagement bzw. dem Neubau von Wohnungen. Sie können umfassende Erfahrungen in der Grundstücksakquisition, der Projektkonzeption und der Realisierung ebenso vorweisen wie im Vertrieb und der Mitarbeiterführung. Unabdingbar ist ein souveräner, lösungs- und dienstleistungsorientierter Umgang mit Kunden und Behörden. Persönlich zeichnen Sie sich gleichermaßen durch Ihre Bereitschaft zur Verantwortungsübernahme, Ihr unternehmerisches Denken und Handeln sowie Ihren Gestaltungswillen und Ihr gut ausgeprägtes Organisations- und Verhandlungsgeschick aus. Mit den Zielen und Werten des Unternehmens können Sie sich identifizieren.

Wenn Sie sich von dieser interessanten Position angesprochen fühlen, freuen wir uns über die Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen auf dem Postweg an folgende Anschrift: **Herrn Dipl.-Kfm. Bert-Peter Consoir, Vorsitzender des Aufsichtsrates, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Mevissenstraße 14, 50668 Köln.**

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen ist für uns selbstverständlich.

[HAUFE.de/Immobilien](http://HAUFE.de/Immobilien)

**DW** DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



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

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



Rufen Sie uns einfach heute an!  
Auch Samstag/Sonntag von 17:00 – 19:00 Uhr

▶ +49 (69) 90 43 30

**Baumann** Unternehmensberatung  
**Executive Search**

Hanauer Landstraße 220  
D-60314 Frankfurt am Main  
www.baumann-ag.com  
bu@baumann-ag.com

Region nördliches Rheinland-Pfalz

## Geschäftsführer (m/w)

Dynamisch wachsendes mittelständisches Unternehmen in der Wohnungswirtschaft

### Ihr Profil

Ihren Hoch- bzw. Fachhochschulabschluss haben Sie erfolgreich absolviert und bringen neben Ihren fundierten kaufmännischen Fähigkeiten auch zusätzlich Kenntnisse aus dem technischen Bereich eines Unternehmens in der Wohnungswirtschaft mit. Eine mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft und in der Personalführung ist wünschenswert. Sie sind es gewohnt, langfristige Strategien zur Wertsteigerung Ihrer Objekte zu entwickeln und umzusetzen. Ihre Ideen können Sie überzeugend präsentieren und haben darüber hinaus ein Händchen für erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit. Sie übernehmen gerne Verantwortung und treffen Ihre Entscheidungen souverän und wirtschaftlich fundiert.

### Unser Klient

ist ein dynamisch wachsendes und kerngesundes mittelständisches Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit ca. 50 Mitarbeitern im Geschäftsfeld der Vermietung, Instandhaltung, Modernisierung, dem Neubau sowie in der Stadtentwicklung.

### Ihre Aufgaben

- > **Verfolgung und Weiterentwicklung strategischer Ziele zur weiteren Steigerung des dynamischen Wachstums**
- > **Steuerung der laufenden Bestandsmodernisierung und -entwicklung**
- > **Steuerung und Optimierung aller Abläufe und Prozesse**

Sie berichten in dieser herausfordernden und spannenden Aufgabe direkt an den Gesellschafter.

▶ **Erst informieren!**

Für eine erste telefonische Kontaktaufnahme steht Ihnen unser Berater **Rico Hägele** unter **+49 (69) 90 43 30** zur Verfügung, **Referenz DW160117**. Gerne können Sie uns auch einen Rückrufwunsch hinterlassen. Bitte senden Sie Ihre Unterlagen an **bu@baumann-ag.com**.

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG sucht im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung zum 1.1.2018 oder früher ein

## > KAUFMÄNNISCHES VORSTANDSMITGLIED (M/W)

möglichst mit Geschäftsleiterqualifikation gem. § 25 c KWG.

### WIESBADEN

als Landeshauptstadt von Hessen ist ein kulturell und wirtschaftlich attraktiver Standort mit hohem Freizeitwert. Steigende Einwohnerzahlen, die Lage im florierenden Rhein-Main-Gebiet sowie gute Wachstumsprognosen erfordern auch zukünftig eine gutes und breitgefächertes Wohnungsangebot.

### WIR SIND

die Wohnungsgenossenschaft in Wiesbaden mit rund 3.500 Wohnungen für unsere über 6.000 Mitglieder. Unsere Bilanzsumme beträgt zur Zeit 129 Mio. EUR, unsere Eigenkapitalausstattung ist sehr solide und die Ertragslage langfristig gesichert. Dazu trägt auch der Betrieb unserer erfolgreichen Spareinrichtung für unsere Mitglieder wesentlich bei.

Die Schwerpunkte unserer Tätigkeit liegen in der sozial verantwortlichen Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes sowie der nachhaltigen Bestandssicherung und der aktiven zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Immobilienbestandes mit hochwertigen Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprojekten. Dafür investieren wir jährlich in 2-stelliger Millionenhöhe.

### SIE SIND

eine kompetente, kaufmännisch denkende und zupackende Führungskraft (m/w) mit akademischer Qualifikation im betriebswirtschaftlichen oder immobilienwirtschaftlichen Sektor. Mehrjährige praktische Erfahrungen im kaufmännischen Bereich unserer Branche, Führungserfahrung, einen kooperativen Führungsstil und hohe soziale Kompetenz setzen wir voraus.

Wichtig für das Tagesgeschäft sind Erfahrungen im Genossenschaftswesen, technisches Verständnis und die Fähigkeit, über den Tellerrand hinaus zu schauen und neue Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und tatkräftig umzusetzen.

Gemeinsam mit dem technischen Vorstandsmitglied tragen Sie die Gesamtverantwortung für die Fortführung und Weiterentwicklung der bisherigen erfolgreichen Geschäftspolitik unserer Genossenschaft im Sinne der Mitglieder und stellen zusammen mit den Gremien der Genossenschaft die Weichen für die Zukunft.

### UNSERE SPAREINRICHTUNG

erfordert die Geschäftsleiterqualifikation unserer Vorstandsmitglieder gemäß Kreditwesengesetz. Dafür sind neben der persönlichen und fachlichen Eignung auch vertiefte Kenntnisse im Bank- bzw. Finanzsektor notwendig. Sollte die Geschäftsleiterqualifikation gem. § 25 c KWG noch nicht vorliegen, setzen wir die Bereitschaft zur kurzfristigen Erlangung der erforderlichen theoretischen und praktischen Bankkenntnisse voraus.

### IHRE BEWERBUNG

mit aussagefähigen Unterlagen schicken Sie bitte mit dem Vermerk „VO vertraulich“ unter Angabe Ihres möglichen Eintrittstermins und der Gehaltsvorstellungen spätestens bis zum 31.1.2017 an den Vorsitzenden unseres Aufsichtsrates,

Herrn  
Hans Michael Maus  
maus@geno50.de

c/o GENO50 eG  
Postfach 2648  
65016 Wiesbaden

Bewerbungen per Mail sind willkommen,  
Dateianlagen bitte nur im PDF-Format.



Wir sind eine seit über 100 Jahren bestehende Wohnungsgenossenschaft. Als modernes Dienstleistungsunternehmen mit aktiver Modernisierungstätigkeit betreuen wir ca. 1.000 Wohnungen im alten Stadtgebiet von Iserlohn-Letmathe.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine(n)

## Bilanzbuchhalter/in

mit guten wohnungswirtschaftlichen Kenntnissen.

### Ihr Aufgaben

- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Jahresabschlussarbeiten
- Erstellung des Jahresabschlusses (HB/StB)
- Erstellung der Nebenkostenabrechnungen
- Unterstützung bei der Finanz- und Wirtschaftsplanung
- Laufende Liquiditätsüberwachung

### Wir bieten

- einen sicheren Arbeitsplatz
- eine vielseitige und interessante Tätigkeit
- eine Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft
- attraktive Zusatzleistungen

Sie sind kundenorientiert und aufgeschlossen im Umgang mit Menschen und arbeiten gerne im Team? Wenn Sie zudem noch freundlich, zuverlässig und motiviert sind, dann senden Sie Ihre Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins per Post bis zum **31. Dezember 2016** an

den Vorstand der

**Wohnungsgenossenschaft Letmathe-Oestrich eG, Auf dem Gerre 17, 58642 Iserlohn**

[www.woge-letmathe.de](http://www.woge-letmathe.de)



## Umland-Verwaltungen GmbH Lüneburg

Unser Verwaltungsbestand in Lüneburg umfasst mehr als 1700 Wohnungen, mehrere hundert Garagen und diverse Gewerbeobjekte. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum baldigen Eintritt

### eine/n Immobilienfachwirt/in als Assistenten/in der Geschäftsleitung

Sie haben einschlägige Berufserfahrung in den Bereichen:

- Zinshausverwaltung mit Kenntnissen in Mietrecht, Instandhaltung und Modernisierung
- Wohnungs- und Teileigentumsverwaltung mit Kenntnissen im WEG-Recht

Sie haben gute Kenntnisse in Finanz- und Mietbuchhaltung, Außendienst Erfahrung, sicheres Auftreten im Umgang mit Eigentümern, Mietern und Handwerkern.

Ihre Aufgaben umfassen die Unterstützung der Geschäftsleitung in allen Bereichen und die eigenständige Durchführung von Belegprüfungen, WEG-Versammlungen, die Aufstellung von Wirtschaftsplänen, Durchführung von Beschlüssen sowie die Auftragsvergabe. Sie handeln eigenverantwortlich und sind teamfähig.

Sie erwartet ein freundliches kreatives sechsköpfiges Team und täglich neue Herausforderungen. Nach entsprechender Einarbeitung ist ein Aufstieg in die Geschäftsleitung erwünscht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit Gehaltswunsch an:

**Stefan Umland, Umland-Verwaltungen GmbH, Thorner Str. 21, 21339 Lüneburg**  
oder [umland-lueneburg@t-online.de](mailto:umland-lueneburg@t-online.de)

Unsere Mandantin, die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG, wurde 1956 als AWG Bergmann-Borsig gegründet. Mit dem Bestand von ca. 2.600 Wohnungen und ca. 600 sonstigen Einheiten bietet sie ihren Mitgliedern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Mehr als 80 Prozent der Wohnungen sind modernisiert. Der restliche Bestand ist teilmodernisiert. Die Genossenschaft hat aufgrund des hohen Wohnkomforts eine sehr hohe Mieterzufriedenheit

**Wohnungsbaugenossenschaft  
Wilhelmsruh eG**



**Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir einen**

## **Kaufmännischer Vorstand (m/w)**

**zum 1. Oktober 2017**

### **► Unser Angebot:**

Eine verantwortungsvolle Tätigkeit in einer traditionsreichen Wohnungsbaugenossenschaft, deren Belegschaft engagiert und motiviert hinter dem Unternehmen steht. Eine systematische Einarbeitung durch den altersbedingt ausscheidenden Kaufmännischen Vorstand wird gewährleistet.

### **► Ihre Aufgabengebiete:**

Neben der gemeinsamen Führung und Vertretung der Genossenschaft sowie deren zukunftsorientierter Ausrichtung unter Beachtung der Grundsätze der Genossenschaft zeichnen Sie zusammen mit dem Technischen Vorstand für die fachliche und disziplinarische Führung des Mitarbeiterteams verantwortlich.

Ihnen obliegt die Verantwortung für die Bereiche Finanz-, Rechnungs- und Steuerwesen einschließlich Bilanzierung und Lageberichterstattung.

Ferner übernehmen Sie repräsentative Aufgaben, arbeiten eng und vertrauensvoll mit den Gremien, ihrem Vorstandskollegen und den Mitarbeitern zusammen und haben stets ein offenes Ohr für die Belange Ihrer Mitglieder.

### **► Unsere Erwartungen:**

Sie haben ein betriebswirtschaftliches Studium, idealerweise mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, oder eine äquivalente kaufmännische Qualifikation abgeschlossen und bringen mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft mit. Zudem verfügen Sie über praktische Erfahrung im Umgang mit wohnungsbau- sowie mietrechtlichen Fragestellungen ebenso wie im Umgang mit einschlägiger EDV-Software. Wünschenswert ist ein technisches Verständnis für Belange des Wohnungsbaus und der Modernisierung.

Eine enge Zusammenarbeit mit dem technischen Vorstand und eine kollegiale Grundhaltung gegenüber den Mitarbeitern der Verwaltung sind unerlässlich. Weiterhin erwarten wir gegenüber unseren Genossenschaftsmitgliedern und Geschäftspartnern ein ausgeprägtes und kundenfreundliches Kommunikationsvermögen. Ihr neuer Arbeitsplatz erfordert ein hohes Maß an Flexibilität und Belastbarkeit sowie Bereitschaft zur Teamarbeit. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch ein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein, hohe Sozialkompetenz, Organisations- und Kooperationsfähigkeit, sicheres Auftreten und Durchsetzungskraft aus.

## **Wir freuen uns, Sie kennenzulernen:**

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum sowie der Angabe der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „WBG Wilhelmsruh eG - Kaufmännischer Vorstand (m/w)“ per E-Mail bis zum 11. Januar 2017 an



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



## Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG sucht einen Kaufmännischen Vorstand (w/m)

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG betreut ihren eigenen Bestand in einer der dynamischsten Regionen Deutschlands, in den Städten Leipzig und Delitzsch. Unter dem Motto „MITEINANDER WOHNEN“ finden fast 6.000 Mitglieder im Rahmen der gelebten genossenschaftlichen Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe in der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ihre Heimat.

Unsere Mitarbeiter bringen ein hohes soziales und gesellschaftliches Engagement mit betriebswirtschaftlichen Anforderungen in Einklang und kümmern sich um ca. 5.500 Wohnungen.

### Ihr Profil

Sie haben erfolgreich ein Studium der Betriebs- oder Immobilienwirtschaft abgeschlossen und verfügen über ein umfassendes Verständnis wirtschaftlicher und kaufmännischer Zusammenhänge. Sie können idealerweise eine mehrjährige Berufserfahrung in einem Wohnungsunternehmen vorweisen. Zukunftsfähiges Denken und Handeln sowie eine hohe Leistungsbereitschaft und Eigeninitiative zeichnen Sie aus. Ihre Stärken sind Teamfähigkeit, Integrität und soziale Kompetenz. Sie sind fähig, unternehmerische Entscheidungen mit den Grundideen einer Wohnungsgenossenschaft in Einklang zu bringen. Der tägliche Kontakt mit den Geschäftspartnern einer wachsenden Genossenschaft ist für Sie ebenso geübte Praxis. Sie führen Ihre Mitarbeiter effektiv und verantwortungsbewusst.

### Ihre Aufgabe

Gemeinsam mit dem Vorstand Wohnungswirtschaft/Technik verantworten Sie die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik der Genossenschaft unter Beachtung genossenschaftlicher Grundsätze. Sie sind zuständig und verantwortlich für alle kaufmännischen Belange des Unternehmens. Mit Ihrem Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat arbeiten Sie vertrauensvoll und engagiert an der weiteren erfolgreichen Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG.

### Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Aufgabe?

Dann senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen einschließlich Ihrer Gehaltsvorstellung **bis zum 31. Januar 2017** an den Aufsichtsratsvorsitzenden

**Herrn Randolph Kluge**  
Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG  
Käthe-Kollwitz-Straße 37  
04109 Leipzig  
E-Mail: [bewerbung-vorstand@wg-unitas.de](mailto:bewerbung-vorstand@wg-unitas.de)

# HAUFE.Stellenmarkt



## SCHLÜSSELPOSITION ZU VERGEBEN?

© Jules\_Kitany/Shutterstock.de

### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

**Hier öffnen sich neue Türen für Ihren Erfolg!**  
Präsentieren Sie sich in einem hochwertigen Umfeld als attraktiver Arbeitgeber.

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



## MIETRECHT

## BGB §§ 557a, 573

## Vierjähriger Kündigungsausschluss

Die Formulklausel „Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von 4 (in Worten: vier) Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags. Sie ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig“ ist wirksam.

BGH, Beschluss vom 23.8.2016, VIII ZR 23/16

## Bedeutung für die Praxis

Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss in einem Wohnraummietvertrag, der sich an der gesetzlichen Regelung des bei einer Staffelmietvereinbarung zulässigen Kündigungsausschlusses in § 557a Abs. 3 BGB orientiert, ist nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Dass die Dauer des Kündigungsverzichts durch handschriftliche Ergänzung von zwei Leerstellen des im Übrigen vorgedruckten Texts auf vier Jahre festgelegt worden ist, nimmt der Klausel nicht ihren Charakter als allgemeine Geschäftsbedingung. Eine allgemeine Geschäftsbedingung wäre nur dann nicht gegeben, wenn die Ergänzung von den Parteien individuell ausgehandelt oder gar von dem Vertragspartner des Verwenders nach seiner freien Entscheidung vorgenommen worden wäre. Die vom Kläger verwendete Kündigungsausschlussklausel hält einer Inhaltskontrolle stand. Nach der Rechtsprechung des Senats ist zwar ein formularmäßiger Kündigungsausschluss unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – überschreitet. Vorliegend sieht die Klausel vor, dass die ordentliche Kündigung erstmals „zum Ablauf dieses Zeitraums“ zulässig ist und entspricht damit der gesetzlichen Regelung des § 557a Abs. 3 Satz 2 BGB. Das Kündigungsrecht kann nicht erst nach Verstreichen der Vierjahresfrist, sondern – unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist – zu deren Ablauf ausgeübt werden. Dies entspricht dem üblichen und von § 557a Abs. 3 Satz 2 BGB aufgegriffenen Sprachgebrauch und dem bei der Auslegung von allgemeinen Geschäftsbedingungen anzulegenden objektiven Maßstab. Die Klausel ist dahin auszulegen, dass die Parteien für die Dauer von vier Jahren an den Mietvertrag gebunden sind, jedoch noch vorher eine Kündigung „zum Ablauf dieses Zeitraums“ unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zulässig ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2; GG Art 103 Abs. 1  
Eigenbedarf

Der Zeitpunkt des endgültigen Entstehens des Nutzungswunsches kann sowohl für die Frage der Ernsthaftigkeit der Nutzungsabsicht als auch unter dem Gesichtspunkt einer Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung wegen einer beziehbaren gleichwertigen Alternativwohnung von Bedeutung sein.

BGH, Beschluss vom 23.8.2016, VIII ZR 178/15

## INHALT

## MIETRECHT

- 77 BGB §§ 557a, 573  
**Vierjähriger Kündigungsausschluss**
- 77 BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2; GG Art 103 Abs. 1  
**Eigenbedarf**
- 78 BGB §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. b, 543 Abs. 2 S. 2  
**Unwirksame Zahlungsverzugskündigung**
- 78 BGB §§ 280, 340, 535, 546 Abs. 1, 611 ff.  
**Heimvertragsverhältnis;  
außerordentliche Kündigung ohne  
Abmahnung**



## WEG-RECHT

- 79 WEG §§ 21, 24  
**Unterbrechung einer Eigentümerversammlung,  
Neutralitätspflicht des Verwalters**
- 79 WEG §§ 23 Abs. 1, 24, BGB §§ 164 ff.  
**Versammlungsteilnahme von Wohnungseigentümern und Bevollmächtigtem**
- 79 WEG § 10 Abs. 6, VVG §§ 43 Abs. 1, 95 Abs. 1  
**Gebäudeversicherung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer;  
Veräußerung nach Eintritt des Versicherungsfalles**



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!

**Bedeutung für die Praxis**

Zwar gehört zu der sich aus dem Eigentumsgrundrecht ergebenden Befugnis des Vermieters auch die Entscheidung darüber, von welchem Zeitpunkt an ein Wohnbedarf Anlass für eine Eigenbedarfskündigung geben soll. Dies bedeutet aber nicht, dass in dem Falle, in dem wenige Monate vor dem geltend gemachten Eigenbedarf eine geeignete Alternativwohnung frei geworden ist, nicht der Frage nachzugehen wäre, wann der die Eigenbedarfssituation auslösende Nutzungsentschluss konkret gefasst worden ist. Denn wenn ein bereits endgültig feststehender Nutzungsentschluss nicht in einer vergleichbaren und freigewordenen Wohnung im selben Anwesen realisiert, sondern erst nach der Weitervermietung einer solchen Alternativwohnung in die Tat umgesetzt worden wäre, könnte dies Zweifel an der vom Tatrichter unter Würdigung aller Gesamtumstände zu prüfenden Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches aufkommen lassen. Anders lägen die Dinge, wenn es plausible Gründe für das Hinausschieben der Umsetzung eines feststehenden Nutzungsentschlusses gäbe oder die Nutzungsabsicht aus nachvollziehbaren Gründen erst zu einem Zeitpunkt endgültig gefasst worden wäre, als eine geeignete Alternativwohnung nicht mehr zur Verfügung stand. Im Falle eines schon vor der Weitervermietung einer freigewordenen Alternativwohnung gefassten Nutzungsentschlusses käme zudem eine Rechtsmissbräuchlichkeit der Eigenbedarfskündigung in Betracht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. b, 543 Abs. 2 S. 2

## Unwirksame Zahlungsverzugskündigung

**Nach § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB wird die Kündigung des Vermieters nur unwirksam, wenn die gesamten Rückstände getilgt werden.**

**Die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB setzt eine vollständige Tilgung der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a BGB innerhalb der dort genannten Frist voraus.**

BGH, Urteil vom 24.8.2016, VIII ZR 261/15

**Bedeutung für die Praxis**

Gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB liegt ein wichtiger Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Gemäß § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB ist eine Kündigung nach Satz 1 Nr. 3 ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung befriedigt wird. Gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB wird die Kündigung unwirksam, wenn sich der Schuldner von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird sie auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (Schonfristzahlung). Die Vorschriften setzen allerdings eine vollständige Befriedigung des Vermieters voraus.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB §§ 280, 340, 535, 546 Abs. 1, 611 ff.

## Heimvertragsverhältnis; außerordentliche Kündigung ohne Abmahnung

**Auch wenn bezüglich des Verhaltens gegenüber anderen Mitbewohnern ausdrückliche Regelungen weder im Heimvertrag noch im WBVG bestehen, darf der Bewohner (vertragliche Nebenpflicht) die Persönlichkeitsrechte anderer Bewohner des Heims nicht verletzen. Die Fortsetzung des Heimvertrages ist bei strafrechtlich relevanten sexuellen Übergriffen durch den Heimbewohner unzumutbar. Einer vor der Kündigung ausgesprochenen Abmahnung bedurfte es nicht.**

LG Kleve, Urteil vom 19.1.2016, 4 O 108/15

**Bedeutung für die Praxis**

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass der Einrichtung die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann. Die unstreitigen sexuellen Übergriffe des Beklagten stellen eine gröbliche Verletzung vertraglicher Pflichten aus dem Heimvertrag dar. Ausdrückliche Regelungen bezüglich des Verhaltens gegenüber anderen Mitbewohnern enthalten zwar weder der Vertrag noch das WBVG. Als vertragliche Nebenpflicht darf der Beklagte die Persönlichkeitsrechte anderer Bewohner des Heims jedoch nicht verletzen. Der Beklagte hat massiv gegen die Persönlichkeitsrechte der anderen Heimbewohnerinnen verstoßen. Die Fortsetzung des Heimvertrages ist für die Klägerin wegen der strafrechtlich relevanten sexuellen Übergriffe auch unzumutbar. Im Rahmen der Unzumutbarkeit sind alle tatsächlichen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Sowohl die Interessen und Pflichten des Beklagten einerseits als auch die der Klägerin andererseits sind abzuwägen. Zwar ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte bei der Suche einer neuen Unterkunft nach den Vorfällen mit Schwierigkeiten zu rechnen hat und die Kündigung des Vertragsverhältnisses nur die Ultima Ratio darstellt. Der Klägerin obliegt aber die Pflicht, die körperliche Integrität und Persönlichkeitsrechte der Heimbewohnerinnen vor Übergriffen durch den Beklagten zu schützen. Dies gilt insbesondere deswegen, da viele Heimbewohnerinnen aufgrund ihrer körperlichen und psychischen Verfassung den sexuellen Übergriffen des Beklagten hilflos ausgeliefert sind und sich selbst nicht schützen können. Da bei der Klägerin Pflegetation und Wohnräume offen sind, können derartige Vorfälle auch nicht mit zumutbarem Aufwand verhindert werden. Das Heim kann aufgrund der Belastung durch den Arbeitsablauf in einer solchen Einrichtung nicht verpflichtet werden, den Beklagten ständig zu überwachen. Gerade aus der grundrechtlichen Verpflichtung der Klägerin gegenüber den anderen Heimbewohnerinnen müssen die Interessen des Beklagten zurückstehen. Eine vorherige Abmahnung des Beklagten vor Ausspruch der fristlosen Kündigung war nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus dem Umkehrschluss aus § 12 WBVG. Nach § 12 Abs. 2, 3 WBVG ist eine vorherige Fristsetzung nur erforderlich, wenn eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges erfolgt. In Ermangelung einer entsprechenden Regelung für die Kündigung wegen einer gröblichen Vertragsverletzung ist eine vorherige Abmahnung in diesem Fall nicht erforderlich.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## Versammlungsteilnahme von Wohnungseigentümer und Bevollmächtigtem

Ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, darf nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Nimmt er gleichwohl teil, wird sein Bevollmächtigter zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten.

LG Karlsruhe, Urteil vom 21.7.2015, 11 S 118/14

### Bedeutung für die Praxis

Wenn in der Gemeinschaftsordnung keine Regelungen zur Beschränkung der Vertretung von Mitgliedern in den Eigentümerversammlungen existiert (sog. Vertreterklauseln), dann darf sich der Eigentümer generell durch einen oder auch mehrere (!) – diese zu bejahende Frage lässt das Gericht allerdings offen – Dritte vertreten lassen (§§ 164 ff. BGB).

Wenn der Eigentümer allerdings selbst erscheint, muss der Verwalter als Versammlungsleiter den oder die Vertreter zum Verlassen der Versammlung bewegen. Anderenfalls liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor. Dieser dient dem Zweck, die Eigentümerversammlung von fremdem Einfluss freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten grundsätzlich allein unter sich austragen. Würden sowohl der Vertretene als auch dessen Vertreter (als anderes Ich) zugleich teilnehmen, läge eine Umgehung des Verbots, Begleiter in die Versammlung mitzunehmen, faktisch vor.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

### WEG §§ 21, 24

## Unterbrechung einer Eigentümerversammlung, Neutralitätspflicht des Verwalters

Die Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung für ein Mandantengespräch zwischen den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümer und ihrem Prozessbevollmächtigten entspricht nur bei Vorliegen besonderer Umstände ordnungsmäßiger Durchführung der Versammlung.

BGH, Urteil vom 8.7.2016, V ZR 261/15

### Bedeutung für die Praxis

Auch wenn die Unterbrechung der Eigentümerversammlung als solche mit dem Versammlungsausschluss und einem direkten Verstoß gegen das Teilnahmerecht einzelner Wohnungseigentümer nicht gleichgesetzt werden kann, darf eine solche Unterbrechung nicht im Sonderinteresse einer Gruppe von Eigentümern erfolgen. Allenfalls dürfte bei spontanem – d. h. nicht vorhersehbarem – Besprechungsbedarf eine kurze Unterbrechung in der Länge einer Raucherpause zulässig sein. Anwälte der verklagten Eigentümer im Beschlussanfechtungsprozess müssen i. d. R. vor der Versammlung die Verteidigungsstrategie festlegen. Der Verwalter hat insoweit sein pflichtgemäßes Ermessen neutral auszuüben.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

### WEG § 10 Abs. 6, VVG §§ 43 Abs. 1, 95 Abs. 1

## Gebäudeversicherung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; Veräußerung nach Eintritt des Versicherungsfalles

- 1a. Schließt eine Wohnungseigentümergeinschaft für das gesamte Gebäude eine Gebäudeversicherung ab, handelt es sich – mit Ausnahme von etwaigem Verbandseigentum – um eine Versicherung auf fremde Rechnung.
- 1b. Erbringt die Gebäudeversicherung zur Regulierung eines Schadens an dem Sondereigentum eine Versicherungsleistung an die Wohnungseigentümergeinschaft, ist diese verpflichtet, die Versicherungsleistung an diejenige Person auszus zahlen, der sie nach den versicherungsvertraglichen Regeln zusteht.
2. Ist die Eigentumswohnung nach Eintritt des Versicherungsfalles veräußert worden, steht der Anspruch auf die Versicherungsleistung aus diesem Versicherungsfall grundsätzlich dem Veräußerer und nicht dem Erwerber zu.

BGH, Urteil vom 16.9.2016, V ZR 29/16

### Bedeutung für die Praxis

Der Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums ist für die Schadensbeseitigung im Sondereigentum nicht zuständig; die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat insoweit keine Beschlusskompetenz. Trotzdem wird die Gebäudeversicherung aufgrund des einheitlichen Versicherungsvertrages an den Verwalter die gesamte Versicherungsleistung auszahlen. Ein etwaiger Selbstbehalt trifft nach h. M. die Gemeinschaft. An die Aufteilung des Schadens zwischen Sonder- und gemeinschaftlichem

Eigentum durch die Versicherung ist der Verwalter nicht gebunden. Ihm kann z. B. eine abweichende Weisung von der Eigentümerversammlung erteilt werden. Die internen Regelungen im Erwerbsvertrag binden den Verwalter nicht. Sein Ansprechpartner bleibt derjenige, der zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles Eigentümer war.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

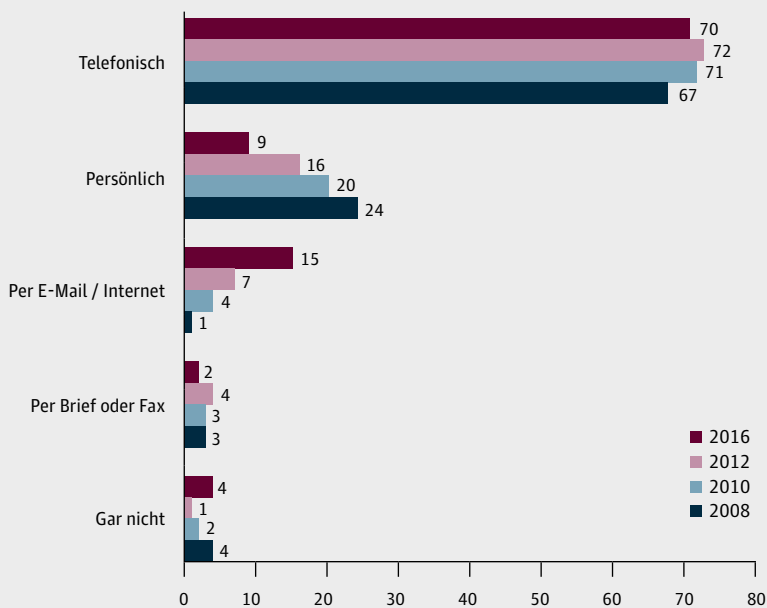
ZAHL DES MONATS

114%

Mieter kontaktieren ihren Vermieter zunehmend digital

BEVORZUGTE KONTAKTAUFNAHME

Quelle: Analyse & Konzepte, Servicemonitor Wohnen 2016; Angaben in Prozent



15% aller Mieter gehen ins Internet oder verfassen eine E-Mail, wenn sie zu ihrem Vermieter Kontakt aufnehmen möchten. Diese Zahl hat das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte für seine repräsentative Studie „Servicemonitor Wohnen 2016“ ermittelt. 2012 lag der Anteil noch bei 7%. Insofern hat sich der Wert mit einer Steigerung von 114% in den vergangenen vier Jahren mehr als verdoppelt. Gleichzeitig sank der Anteil der Mieter, die ihren Vermieter am liebsten persönlich kontaktieren, auf 9%. Der bevorzugte Kanal, um den Vermieter zu erreichen, ist aber weiterhin das Telefon (70%).

„Die aktuellen Zahlen sind ein Signal an die Wohnungsunternehmen, weiterhin in die Erreichbarkeit via Mieter-App, E-Mail und Internet zu investieren“, erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte. „Wenn die Unternehmen hier gute Prozesse schaffen und schnell auf Anfragen reagieren, werden künftig noch mehr Mieter diese Kanäle nutzen. Aktuell erwarten sie beim Telefonat immer noch eine schnellere Reaktion des Vermieters und wählen deshalb bevorzugt diesen Weg.“

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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



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



**Helene Bockhorst (HB)**  
 Redakteurin  
 helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040-211165-36



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



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



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

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Gruppe**

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft

Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,  
 Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,  
 www.diewohnungswirtschaft.de

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



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

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

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de  
 Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de  
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

**DW-STELLENMARKT**

Oliver Cekys, 0931-2791-731, stellenmarkt@haufe.de

**BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN**

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

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

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800-7234249,  
 Telefax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Das Abonnement kann spätestens vier Wochen vor Ende des jeweiligen Bezugsjahres gekündigt werden (Preise ab dem 1.1.2016).

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

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

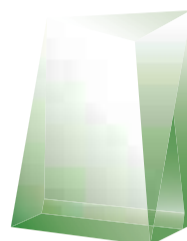


# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017

Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient



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

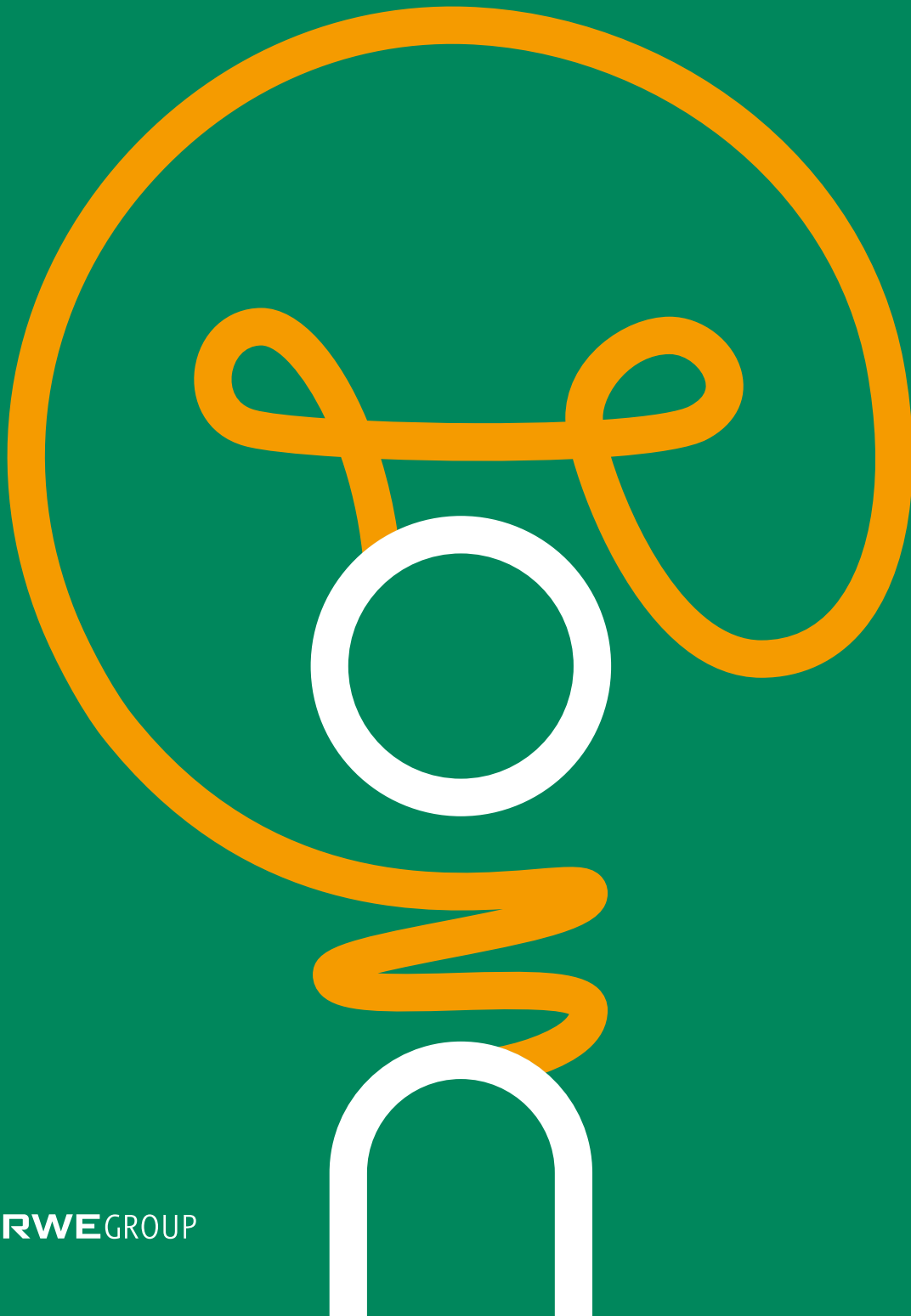


Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2017**

@smarterstock.com/  
grapestock,  
osiv, radomia

# Strompreis wird Festpreis. Energie wird innogy.

**Business Strom** garantiert Ihnen Energie zu Festpreisen – über mehrere Jahre. Erhöhen Sie Ihre Planungssicherheit und profitieren Sie von maßgeschneiderten Vertragsmodellen. Jetzt unter [innogy.com/geschaeftskunden](https://innogy.com/geschaeftskunden)



innogy