Die Wohnungswirtschaft

DW

73. Jahrgang

12 / 2020

Energetische Sanierung mit Crowd-investing?

Seite 62

Thema des Monats

08
Europaserie:
Architektur für ein besseres Leben

18
Umnutzung:
Kosten, Konzepte, Lösungen

69
Best Practice:
Online-Vermietung von Wohnraum

C 3188

Mat.-Nr. 06504-5230

STADTREINIGUNG.HAMBURG

BAUSTEIN FÜR MEHR EFFIZIENZ

Setzen Sie bei Neu- oder Umbauvorhaben auf unsere modernen Unterflursysteme und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen:

- Platzsparend
- Attraktiveres Erscheinungsbild
- Größeres Volumen
- Weniger Leerungen
- Für alle Fraktionen
- Barrierefrei
- Geräusch- und Geruchsreduzierung
- Sichere Schließsysteme

Lassen Sie sich jetzt von unseren Experten unverbindlich beraten:

040/2576-2050

Informieren Sie sich über weitere Vorteile: stadtreinigung.hamburg/ufs

EDITORIAL

2020: das Jahr kann weg – oder doch nicht?

© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin

Ein pandemisches Weihnachtsfest steht uns bevor, dem sich ein pandemisches Silvester anschließt. An einen Skiurlaub ist nicht zu denken, an die Fernreise schon gar nicht. Die Weihnachtsgeschenke werden im Netz bestellt. Den Online-Handel freut's. Das Nachsehen haben andere.

So trist sich der Ausblick auf die verbleibenden Wochen in 2020 auch präsentiert und so sehr sich manch einer auf einen Neuanfang in 2021 freuen mag – hatte das Jahr 2020 nicht auch gute Seiten? Die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft hat im Zuge der Corona-Pandemie ganz sicher einen Push-Effekt erlebt. Die Branche kommt gut durch die Krise – Wohnung, Wohn- und Lebensumfeld gewinnen an Stellenwert. Daraus ergeben sich spannende Fragen: Wie leben und arbeiten wir künftig? Und welchen Beitrag dazu leisten Sie mit Ihren Wohnungsunternehmen? Veränderungen werden nicht ausbleiben – vor allem in Bezug auf die Stadtentwicklung. Wie stark werden die Auswirkungen auf den stationären Handel sein, welche Nachfrage werden Büroimmobilien langfristig haben? Wird sich das bisher gewohnte Bild unserer Innenstädte wandeln? Vieles ist noch nicht abzusehen, dass sich etwas verändern wird, aber schon. Wir zeigen Ihnen in unserem Thema des Monats Beispiele gelungener Umnutzungsprojekte, von der Kaufhausimmobilie bis zur Industriebrache.

Ich wünsche Ihnen ein friedliches und freudiges Weihnachtsfest am Ende eines turbulenten Jahres. Kommen Sie gut nach 2021 und beiben Sie gesund!

Ihre

iwb INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

»Innerstädtische Nachverdichtung, Umnutzung und Aufwertung: Suchen, Finden und Entwickeln Ihrer stillen Reserven!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

Berlin . Braunschweig . Dortmund . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

Inhalt

18

08

Das Leben und Wirken des Architekten Bruno Taut hat Einfluss auf den heutigen Städtebau. Welche damaligen Errungenschaften und Ideen sind noch heute präsent?

STADT UND QUARTIER

04 **Meldungen**

08 **Architektur für ein besseres Leben**
Europaserie

BAUEN UND TECHNIK

14 **Meldungen**

18 **Quo vadis, Innenstadt?**
Umnutzung: Kosten, Konzepte, Lösungen

20 **Zukunft der Wohnraumschaffung: Umnutzung und Aufstockung**
Redevelopment löst innerstädtische Herausforderungen

22 **Der Trend geht in Richtung Wohnungen**
Folgenutzung von innerstädtischen Kaufhäusern

28 **Wohnen im ehemaligen Kaufhaus**
Berlin-Lichtenberg

32 **Vom Arbeits- zum Lebensraum**
Wohnsuffizienz – Umnutzung als Lösungsansatz

36 **Ein Marathon der Projektentwicklung**
Umnutzung von Büro- und Gewerbeimmobilien

40 **Am Sonnabend gehen wir tanzen …**
Neue Wohnungen in alten Gemäuern

44 **Jede Konversion ist eine Chance für die Stadtentwicklung**
Quartiersentwicklungsprojekte auf ehemaligen Kasernengeländen

50 **Wohn(t)raum im Maschinenraum**
Industriebaukultur

54 **Mit mehr KI zu mehr Energieeffizienz**
Intelligente Verbrauchsmessung

57 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

58 **Meldungen**

Fotos: BremerHöhe/Lars Borgers; privat; Tina Merkau; Titelbild: Cube Real Estate

THEMA DES MONATS

TDM Umnutzung: Kosten, Konzepte, Lösungen

Der Wohnraummangel vor allem in Ballungsgebieten ist eines der vorherrschenden Themen der Wohnungswirtschaft, doch Neubau ist nicht überall möglich. Um dennoch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bauen Wohnungsunternehmen leerstehende Büroräume, Kaufhäuser oder ganze Fabriken in Wohnungen um. Mit Erfolg!

62 **Mehr Akzeptanz durch Crowdinvesting**
Mieter beteiligen sich an Investition – und an der Energiewende

64 **Digitale Berichterstattung der Kreditnehmer an Banken**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

66 **Aufbruch in die neue Servicewelt**
ERP-System

69 **Online-Vermietung von Wohnraum**
Digitalisierung

72 **Stellenmarkt**

URTEILE

77 **Mietrecht**

78 **WEG-Recht**

80 **Letzte Seite, Impressum**

62

Die Charlottenburger Baugenossenschaft und die Berliner Energieagentur haben ein BHKW installiert, von dem die Mieter mehrfach profitieren

BLOME ®
...einfach gute Bäder!

BAD- UND STRANG-MODERNISIERUNG
AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für Projekt- und Hochhausmodernisierung, Einzelbäder und strangweise Badsanierung

Unser Spezialgebiet: Badoptimierung mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:
» kurze Modernisierungszeiten: nur 10 - 15 Tage
» im bewohnten Zustand – Sie müssen nicht entmieten
» bewährtes Hygienekonzept COVID-19
» Mietermanagement
» TGA-Planung
» Brandschutzkonzepte

BLOME seit 1989 ...einfach gute Bäder!

Weitere Informationen:
www.blome.org

Stadt und Quartier

Berliner Entwurf wird Grundlage für neues Quartier in der Mitte Potsdams

Der Entwurf des Michels Architektenbüro aus Berlin ist zum Sieger des Werkstatt- und Dialogverfahrens für das neue Kreativ-Quartier in Potsdams Mitte gekürt worden. Seit 2018 arbeiten die Verwaltung der Landeshauptstadt, der Sanierungsträger Potsdam und Vertreter der Kultur- und Kreativwirtschaft gemeinsam an der Entwicklung des Areals auf der ehemaligen Feuerwache. Einem Szenarioworkshop und einer Machbarkeitsstudie folgte ein Konzeptverfahren für die Vergabe des Grundstückes. Dabei setzte sich der Projektentwickler Glockenweiß zusammen mit dem Rotterdamer Architekturbüro MVRDV durch. Bis Ende 2023 soll nun der erste Bauabschnitt realisiert werden.

Spar- und Bauverein Dortmund realisiert Energie-Plus-Quartier

Einen umweltpolitischen Akzent hat die Spar- und Bauverein Dortmund eG gesetzt. 61 Wohnungen und 17 Einfamilienhäuser zur Miete wurden am Daelweg gebaut, die im Betrieb weniger Energie benötigen, als sie mithilfe von Photovoltaikanlagen selbst produzieren.

Smarte Technik soll Menschen verbinden

Etwa 270 Wohneinheiten will die Jenawohnen im Stadtteil Jena-Lobeda in drei Bauabschnitten zu einem „Smarten Quartier der Zukunft" entwickeln. Thüringens größte Wohnungsgesellschaft hat dafür eine strategische Kooperation mit Energie Baden-Württemberg (EnBW) geschlossen. Bis Jahresende 2023 werden alle Wohnungen saniert und mit smarten Funktionen ausgestattet, die sich beispielsweise um Energiesteuerung, telemedizinische Anwendungen sowie Mobilitäts- und Logistikangebote drehen. Durch innovative digitale Lösungen will die Jenawohnen neue Formen des Zusammenlebens mit hoher Lebensqualität und engerer Vernetzung der Einwohner schaffen. Grundlage für das Konzept ist eine zentrale Plattform, die alle künftigen smarten Services bündelt und für die unterschiedlichen Anwender abrufbar macht. Die Konzeption und Umsetzung dieser Quartiersplattform übernimmt die EnBW. Vorgesehen ist, dass die Plattform standardisierte, offene Schnittstellen zur Anbindung und Weiterentwicklung vielfältiger Services bereitstellt und dadurch gezielt erweitert sowie an die Mieterbedürfnisse im Jenaer Stadtteil angepasst werden kann.

Fotos: Spar- und Bauverein Dortmund eG; Sanierungsträger Potsdam GmbH/Michels Architekturbüro Berlin

WOWICONNECT

Zusammenarbeit – digital und doch ganz nah.

Entdecken Sie die neue digitale Arbeitswelt: mit WOWICONNECT, dem digitalen Netzwerk für die Wohnungswirtschaft von Dr. Klein. Gemeinsames Arbeiten und der Austausch von Ideen waren noch nie so einfach. Denn WOWICONNECT verbindet Abteilungen und Kollegen und bringt Unternehmen sowie Verbände an einen virtuellen Tisch. Überzeugen Sie sich selbst – und erleben Sie eine völlig neue Art der Kommunikationskultur.

Erfahren Sie mehr unter **www.drklein-wowi.de/it-loesungen**

DR. KLEIN

Finanzierung Versicherung Investment Digitalisierung IT-Lösungen

Kölner GAG erhält Landesauszeichnung für vorbildliche Quartiersentwicklung

Nach dem Deutschen Bauherrenpreis hat die Kölner GAG Immobilien AG eine weitere Auszeichnung für ihr neu gestaltetes Wohnquartier Holsteinstraße in Köln-Mülheim erhalten. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zeichnete in Kooperation mit der Landesarchitektenkammer das Quartier als eine von 30 „vorbildlichen Bauten in Nordrhein-Westfalen 2020" aus. Auf dem früheren Gelände eines Redemptoristenklosters war in gut zweijähriger Bauzeit ein neues Quartier mit 120 Wohnungen errichtet worden. Blickfang und Mittelpunkt des Quartiers ist die frühere Klosterkapelle, die erhalten wurde und nun als Begegnungsort für die Nachbarschaften dient. Die Jury lobte vor allem den respektvollen Umgang mit dem vorhandenen Baum- und Gebäudebestand sowie das vernetzende Städtebaukonzept.

deutscher landschaftsarchitektur preis 2021

Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA) lobt zum 15. Mal den Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis aus. Gesucht werden Projekte für eine sozial und ökologisch orientierte Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie für eine zeitgemäße Freiraumplanung. Gewürdigt werden herausragende Planungsleistungen, die innovative, ökologische und partizipative Lösungen aufweisen. Bewerbungsschluss ist der **26. Januar 2021.**

Infos unter www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de

5.224

Wohnungen hat die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH seit 2003 im Zuge eines Stadtumbaukonzeptes abgerissen. Das letzte Rückbau-Kapitel hatte sie mit 114 Wohnungen in zwei Blöcken im Oktober aufgeschlagen.

Bayern zeichnet Kommunen für gelungene Sanierungen aus

Seit 50 Jahren unterstützt der Freistaat Bayern seine Kommunen bei der Aufgabe, Stadt- und Ortsteile fit für die Zukunft zu machen. Mit mehr als 6,5 Mrd. € wurden Projekte von Städten, Märkten und Gemeinden gefördert. Zum Jubiläum lobt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen Wettbewerb unter dem Motto „Gemeinsam Orte gestalten" aus. Ausgezeichnet werden gelungene städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit hoher städtebaulicher, funktionaler und gestalterischer Qualität. Einsendeschluss ist der **10. Dezember 2020**.

Weitere Infos unter www.landeswettbewerb-2021.bayern.de

Leseabenteuer aus der gelben Mini-Bücherei

Mehr Leselust schaffen – das ist das Ziel der Altenaer Baugesellschaft. Sie hat in Kooperation mit der städtischen Bücherei eine Büchertelefonzelle in der denkmalgeschützten Gartensiedlung Knerling aufgestellt. Jeder darf sich aus dem Angebot Bücher mitnehmen und seine eigenen, ausgelesenen Bücher in der gelben Bibliothek liegen lassen. Ob Kinderbuch, Liebesroman, Sachbücher oder Thriller – die Auswahl der Mini-Bücherei erneuert sich so von selbst und sorgt regelmäßig für neue Leseabenteuer.

Die Altenaer Baugesellschaft hat erstmals eine Mini-Bücherei in einem ihrer Quartiere aufgestellt

Fotos: GAG Köln; Altenaer Baugesellschaft AG; Bauverein AG; WIRO Wohnen in Rostock/Planungsbüro Albert Wimmer ZT GmbH

15

Gartenareale für Wild- und Honigbienen will die Wohnungsbau-Verein Neukölln eG bis Ende 2023 in ihren Wohnquartieren schaffen. Die insektenfreundlichen Zonen sind Bestandteil eines umweltfreundlichen Aktionsplans der Genossenschaft, der unter anderem auch Elektroautos und Photovoltaikanlagen vorsieht.

Kunst am Bau hat bei der Bauverein AG Tradition. Das Darmstädter Unternehmen freut sich seit den 1950er Jahren über Wandgemälde und Skulpturen in seinen Quartieren. Jetzt ist ein weiteres Kunstwerk hinzugekommen. In der Lincoln-Siedlung wurde – begleitet durch einen Kunst-Workshop von Bewohnern – die Skulptur „Vier mal Drei plus Einhalb" des Bildhauers Hagen Hilderhof aufgestellt.

Die Erhaltung des Baumbestands ist nur einer der ökologischen Aspekte, die die WIRO bei der Planung des Quartiers in Rostock berücksichtigt hat

Rostocker WIRO treibt ökologische Quartiersentwicklung voran

Bis Sommer 2023 errichtet die WIRO Wohnen in Rostock GmbH in der Hansestadt 147 Wohnungen. Auf einem etwa 22.000 m² großen Grundstück werden sieben Mehrfamilienhäuser und fünf polygonale Punkthäuser gebaut. Augenmerk legt die WIRO bei der Quartiersentwicklung auf ökologische Aspekte. So werden Fassaden begrünt, Photovoltaik- und moderne Wärmepumpenanlagen installiert und auf einem Gebäude Wintergärten platziert.

WOWICONNECT:
Die neue digitale Arbeitswelt.

Entdecken Sie jetzt WOWICONNECT – die webbasierte Kommunikationsplattform von Dr. Klein:

- **Mehr Flexibilität:** Orts- und teamunabhängig an Projekten arbeiten
- **Mehr Wissen:** Integration externer Quellen und Anwendungen sowie Förderung der internen Vernetzung Ihrer Mitarbeiter
- **Mehr Transparenz:** Alle Projekte, Veranstaltungen und Neuigkeiten auf einen Blick
- **Mehr Interaktion:** Moderne Benutzeroberfläche, auf der Arbeitsergebnisse, Berichte und Dokumente geteilt, kommentiert und weiterentwickelt werden können

Erfahren Sie mehr unter
www.drklein-wowi.de/it-loesungen

DR. KLEIN

EUROPASERIE

Architektur für ein besseres Leben

Eine Zeit, in der bezahlbares Wohnen und die Lebensqualität in Städten zunehmend unter Druck stehen und weltweite Lockdowns Menschen an ihr Zuhause fesseln, stellt Architektur und Städtebau vor Herausforderungen. Ideen für Lösungsansätze hatte einer schon vor rund 100 Jahren: Bruno Taut.

Von Nadia Abdelkaui

Farbenfrohe Fassaden in der „Hufeisensiedlung" in Berlin-Britz: Sie entstand zwischen 1925 und 1933 als eine der ersten Großsiedlungen im sozialen Wohnungsbau in der Hauptstadt. Ihre über 1.000 Wohnungen sind nach nur vier Grundrissen standardisiert. Heute gehört sie zum UNESCO-Weltkulturerbe

Bilder: Ben Buschfeld; Privat

Die Berliner Großsiedlung Britz entstand in sieben Bauabschnitten nach Plänen von Bruno Taut. Gemäß der zentralen Baugruppe hat sich der Name „Hufeisensiedlung“ durchgesetzt

Die Wohnungen von Bruno Taut (1880-1938) sind nicht nur weltberühmt wegen ihrer farbenprächtigen Fassaden, sondern auch wegen ihrer Grünanlagen. Der in Königsberg geborene und in Istanbul verstorbene Taut war ein Architekt, der einen Beitrag zu einer neuen Welt leisten wollte, in der ein hoher Lebensstandard für alle Menschen selbstverständlich sein würde. Das zeigte sich zum Beispiel am hohen Ausstattungsstandard seiner Wohnungen mit einer modernen Küche und einem Badezimmer.

Gartenstadt-Gedanke: Grünanlagen werden zum Außenwohnraum

Er war auch einer der ersten Architekten, der die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten suchte. Die Umgebung der Wohnungen war ihm mindestens so wichtig wie die Innenausstattung. So arbeitete er in der Gartenstadt Falkenberg (1913-1916), die er für die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG baute, zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Ludwig Lesser. Es entstanden Wohnungen mit Gärten von 135 bis 600 m², mit Obstbäumen und Gemüsegärten. Mit dem Einbezug von Landschaft und Umgebung schloss Taut sich den Theorien des englischen Stadtplaners Ebener Howard an: Das Ziel war eine sich selbst versorgende Gartenstadt.

Nadia Abdelkaui
Kuratorin
Museum Het Schip
AMSTERDAM

Um den Privatbereich und den öffentlichen Raum in der Gartenstadt Falkenberg zusammenfließen zu lassen, stimmte Taut Bepflanzung und Fassaden farblich aufeinander ab. Er nannte diese Planung „Außenwohnraum“. Ziel war es, Anreize für die Bewohner der Siedlung zu schaffen, sich in den Grünanlagen zu treffen. Um die Gemeinschaftsidee weiter zu verstärken, entwarf Taut zudem eine spezielle Flagge für die Gartenstadt Falkenberg. Bei dieser Flagge handelte es sich um eine Art Flickenteppich, der aus verschiedenen, farbenprächtigen Stoffresten zusammengesetzt worden war und auf dem ein kleines Haus abgebildet wurde. Die Flagge stammt aus dem Jahr 1919 und wurde an Feiertagen und bei anderen Veranstaltungen in der Nachbarschaft getragen. Heute befindet sie sich im Kunstgewerbemuseum in Berlin.

Die Flagge der Gartenstadt Falkenberg: Links eine historische Fotografie und rechts in der Ausstellung des Amsterdamer Museums Het Schip

Bauen für die Gemeinschaft in Zeiten der Industrialisierung

Die Tatsache, dass Bruno Taut und verschiedene andere seiner Zeitgenossen das Bauen für die Gemeinschaft als so wichtig empfanden, hängt mit den sozialen Bedingungen, die in dieser Zeit in Europa herrschten, zusammen. Ende des 19. Jahrhunderts schritt die Industrialisierung voran: Vor allem in den Städten entstanden viele neue Arbeitsplätze, die die Menschen dazu bewogen, vom Land in die Stadt zu ziehen. Doch während die europäischen Städte stetig voller und voller wurden, entwickelten sich Wohnungsbau und -märkte meistens auf eine unkontrollierte Art und Weise, wie das Beispiel Berlin verdeutlicht: 1910 war Berlin die am dichtesten bevölkerte Stadt Europas. Bis 1914 wurde ihr Wohnungsmarkt ›

In Treptow-Altglienicke liegt die Gartenstadt Falkenberg. Sie ist die älteste der sechs Weltkulturerbe-Siedlungen in Berlin. Den Planungsauftrag bekam Taut im Jahr 1912

aber nur hinsichtlich technischer Vorschriften reguliert. Der Staat beauftragte sehr wenige Bauprojekte, eine wirklich seriöse Strategie für den Wohnungsbau gab es nicht. Der Wohnungsmarkt wurde kontrolliert von privaten Investoren, die vor allem an schnellen Profiten interessiert waren. Diese Spekulationsgeschäfte konzentrierten sich auf das Bauen von sogenannten Mietkasernen, welche aus großen, dicht aufeinander stehenden Wohnblöcken mit vier oder fünf Etagen zusammengestellt waren. Die „guten" Wohnungen befanden sich an der Straßenseite, die schlechteren in den Seitenflügeln und Hinterhäusern und waren meistens klein und schlecht belüftet. Hier wohnten große Familien unter sehr schlechten Bedingungen ohne Tageslicht, frische Luft, fließendes Wasser und meistens auch ohne Elektrizität.

„Bei Genossenschaftsbauten muss der Wille einer Gesamtheit erspürt werden. Die Grundlage des Genossenschaftswesens und damit auch der geistige Gehalt der Genossenschaften ist der Gemeinschaftsgeist. Hier bleibt eine der schönsten Aufgaben des Architekten, weil sich hier etwas Überindividuelles verkörpern muss."

Bruno Taut, 1926[1]

Im Jahre 1918 wurde in einem Schreiben des Preußischen Ministeriums der öffentlichen Arbeiten das Wohnungsdefizit auf 700.000 Wohnungen geschätzt.[2] In den darauffolgenden Jahren wurde das politische Bewusstsein über die Notwendigkeit, die Wohnungsbedingungen zu verändern, immer größer. Im Grundgesetz der Weimarer Republik (1919-1933) wurde deshalb festgelegt, worauf jeder Deutsche Recht haben sollte: „Eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte."

Sternstunde der Wohnungsbaugesellschaften

Von dieser Zeit an vertrat die Politik die Auffassung, dass der Bau von Volkswohnungen für alle notwendig war. Die Professionalisierung von Wohnungsbaugesellschaften wurde von der Politik aktiv vorangetrieben. Gleichzeitig entstand auch der Plan für Erweiterung von Berlin auf „Groß-Berlin". Auf diese Art und Weise schaffte man Platz für den neuen Volkswohnungsbau. Die neuen Gebiete konnten dank des U-Bahn-Netzes gut miteinander verbunden werden. Bruno Taut leistete in diesem Zeitraum (Ende der 1920er Jahre) einen gewaltigen Beitrag zu dieser Stadterweiterung. Von 1920 bis 1933 war er an dem Bau von 10.000 Wohnungen in 25 Siedlungen beteiligt.

Taut hatte eine genaue Vorstellung der Gestaltung dieser Siedlungen. Nach seinem Verständnis hatte die Rolle eines Architekten sich geändert: Im Gegensatz zum Bauingenieurwesen, das sich vor al-

Bilder: Privat

lem mit technischen Aspekten des Wohnungsbaus befasste, sollten sich Architekten mit sozialen Themen auseinandersetzen und somit das Zusammenleben in einer Gemeinschaft begünstigen. Sachkenntnisse über soziologische Bedingungen waren notwendig, um zu Schönheit zu gelangen. Der Begriff „Kollektivität“ spielte eine große Rolle: Der Wohnungsbau für die Masse sollte Gemeinschaftssinn ausstrahlen. Die Verbundenheit mit der Umgebung, so die Überlegung, würde es neuen Bewohnern ermöglichen, ein Leben nach den höchstmöglichen Standards zu führen, ungeachtet ihrer eingeschränkten finanziellen Mittel. Die Gestaltung der Innen- und Außenräume sowie der grünen Wohnumgebung wurde deshalb auch als gleich wichtig angesehen.

Der Blick nach Europa

Um ein Höchstmaß an Lebensqualität zu erreichen, verfolgte Taut die neuesten Entwicklungen im Volkswohnungsbau aufmerksam. Dabei blickte er häufig über die eigenen Landesgrenzen hinweg. Insbesondere die niederländischen Entwicklungen auf dem Gebiet der Architektur beobachtete er genau, etwa ›

Die Gartenstadt Falkenberg wird auch als „Tuschkastensiedlung“ bezeichnet

Mit Ziegel statt Farbe plante Taut die Siedlung Schillerpark in Berlin-Wedding. Die Siedlung gilt als erstes großstädtisches Wohnprojekt der Weimarer Republik

die „Van Nelle Fabrik“ in Rotterdam (1927-1930), welche von den Architekten Johannes Brinkman und Leendert van der Vlugt erbaut wurde. Diese Fabrik wird noch heute als eine Ikone der modernen Architektur betrachtet. Aber Taut schaute sich auch explizit die fantasievollere, expressionistische Architektur der „Amsterdamer Schule“ an. Insbesondere für den Architekten Michel de Klerk fand er viel Lob.

Als eine Art Hommage an die Architektur der Amsterdamer Schule entwarf Taut zwischen 1924 und 1926 die Schillerparksiedlung in Berlin. Die Wohnungsblöcke, bestehend aus drei Etagen mit Dachgeschoss, sind um einen öffentlich zugänglichen Innenhof konstruiert. Die Hauszeilen öffnen sich an mehreren Stellen und sind dadurch von der Straße aus erreichbar. Dieses Viertel spiegelt nicht die normale Bauweise von Bruno Taut wider. Statt farbenprächtigen Fassaden setzte er Ziegelsteine in unterschiedlichen Mauerwerksverbänden ein. Die zentralen Eingangstüren wurden beidseitig flankiert mit verspielt eingesetzten, hervorstehenden Backsteinen. Die horizontale Aufteilung der Fensterssprossen ist ein Element der Architektur der „Amsterdamer Schule“ – die Schillerparksiedlung wird deswegen auch das niederländische Viertel von Bruno Taut genannt.

Auch die Waldsiedlung Zehlendorf entstand nach Plänen von Bruno Taut – rund um den Bahnhof „Onkel Toms Hütte“

Einfluss über deutsche Landesgrenzen hinweg

Taut wurde nicht nur inspiriert von den niederländischen Architekten, sondern umgekehrt inspirierte er auch selbst die Architektur dort. Er wurde oft in die Niederlande eingeladen, um Vorlesungen über seine Ideen bezüglich der Entwicklung der Architektur und des Volkswohnungsbaus zu halten. Taut nahm an verschiedenen Ausstellungen in den Niederlanden teil und brachte Gleichgesinnte miteinander in Kontakt. In den damaligen niederländischen Zeitungen und Zeitschriften wurde viel über seine Arbeit geschrieben. Er war somit eine wichtige Figur im kulturellen Austausch zwischen Deutschland und den Niederlanden. Tauts Ideen über die Verbesserung der Bedingungen im Volkswohnungsbau und das Einbeziehen der Umgebung in die Wohnentwürfe (in Bezug auf den grünen Außenwohnraum) fanden bei seinen Kollegen in den Niederlanden großen Anklang. Der niederländische Architekt Hendrik Wijdeveld arbeitete sein Leben lang an seinem utopischen Projekt „De stedeloze stad“, eine Idee inspiriert von Bruno Tauts Theorien über die „Auflösung der Städte“. Die beiden Architekten waren miteinander befreundet und sie fantasierten gemeinsam über eine Welt, in der die Begriffe Stadt, Land, Natur und Kultur miteinander verschmelzen würden. Allerdings wurde keiner der Pläne der beiden auf diesem Gebiet je umgesetzt.

Heute, in einer Zeit, in der Themen wie bezahlbares Wohnen und die Lebensqualität in der Stadt immer wichtiger werden, können wir vielleicht etwas von Tauts Überlegungen lernen. Vor allem jetzt, da

Bilder: Privat

uns das Coronavirus und die Lockdowns zeigen, welche große Rolle die eigenen vier Wände spielen (können), werden Wohnqualität und Zugang zu einer grünen Umgebung immer wichtiger.

Die Ideen von Bruno Taut zu bewahren und sie neu aufzugreifen, ist deshalb das Ziel der Ausstellung „Bruno Taut – An der Fantasie vorbei“ im Museum „Het Schip“ (Das Schiff) in Amsterdam. In Zusammenarbeit mit der European Federation for Living (EFL) und deren Mitglied, der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG, stehen vor allem Wohnungsgenossenschaften im Erkenntnisinteresse. Neben der „Gartenstadt Falkenberg“ hat Taut auch die „Siedlung Schillerpark“ für die Berliner Wohnungsgenossenschaft gebaut.

Die Ausstellung „Bruno Taut – An der Fantasie vorbei“ ist im Museum Het Schip in Amsterdam noch bis zum 17.01.2021 zu sehen.

Weitere Infos:
www.hetschip.nl

Heute sehen wir, dass seine Visionen auch international umgesetzt werden: So hat die Bau und Wohngenossenschaft 1892 eine europäische Wohnungsgenossenschaft gegründet, die LiM (Living in Metropolises), die dieses Ziel verfolgt. Diese Initiative wird von der EFL unterstützt und unterstreicht die Wichtigkeit des Gedankengutes von Bruno Taut.

Können wir das soziale Engagement der Menschen vergrößern, indem wir die Mitglieder selbst aktiv teilnehmen lassen an der Organisation der Wohnungsgenossenschaften? Können wir mit dieser Teilnahme der Mieter den sozialen Zusammenhalt vergrößern und wird damit das Zusammenleben verstärkt? Bruno Taut war sich dessen sicher! —

[1] Bruno Taut, Wohnungswirtschaft Nr. 1, 1926 aus: Renate Amann, Dirk Lönnecker, Monika Neugebauer, Thorsten Schmitt. Innovation aus Tradition seit 1892. Berlin: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, 2017. S. 11.
[2] Ernst van der Hoeven: J. J. P. Oud en Bruno Taut: ontwerpen voor een nieuwe stad: Rotterdam – Berlijn. Rotterdam: NAi Uitgevers, 1994. S. 13.

Die „Europaserie“ zum bezahlbaren Wohnen in Europa entsteht in Kooperation mit der European Federation for Living (EFL), einem transnationalen europäischen Verband für Wohnungsunternehmen. Sie zählt momentan etwa 70 Mitglieder. Zusammen verwalten diese einen Bestand von rund 1,4 Mio. Wohnungen, die mehr als 3,5 Mio. Europäern Wohnraum bieten.

Bauen und Technik

Grundrisse für vielfältige Bewohnerstruktur

69 Mietwohnungen hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH direkt an der Spree in Berlin fertiggestellt. Das Besondere am Neubau sind die Grundrisse, die auf eine soziale Mischung abzielen. Kleine Wohnungen sind für Alleinerziehende mit einem Kind geeignet, die größeren Wohnungen mit bis zu 134 m² bieten Platz für Familien mit einem Großelternteil oder Au-Pair.

900

Aufzugsanlagen will die LEG Immobilien AG bis 2027 auf den neuesten technischen Stand bringen. Von der etwa 90 Mio. € teuren Investition profitieren 22.500 Mieter.

196 neue Wohnungen für Oranienburg

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (Woba) entwickelt kontinuierlich ihre Neubauprojekt in der Weißen Stadt weiter. Nachdem erst im Februar 2020 Richtfest für sechs neue Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen gefeiert wurde, folgte im Oktober die Grundsteinlegung für vier weitere Wohnhäuser in diesem Quartier. Die Fertigstellung der Häuser mit insgesamt 56 Wohnungen ist für Juni 2022 geplant. Allein in diesen Bauabschnitt investiert das Unternehmen 15 Mio. €, von denen 11,4 Mio. € aus Mitteln der Wohnbauförderung des Landes sowie aus einem Ergänzungsdarlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) kommen. In einem dritten Bauabschnitt, der noch nicht terminiert ist, sollen dann später noch weitere 60 Wohnungen entstehen.

KWG Hildesheim baut erstmals seriell

Das erste Projekt mit serieller Fertigung ist bei der Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH (KWG) in der Umsetzung. 16 barrierefreie Wohnungen werden in Sarstedt mit dem neuen Fertigungsverfahren errichtet. Der 3,35 Mio. € teure Neubau ist ein klassisches Projekt innerstädtischer Nachverdichtung und wird in Rekordzeit fertiggestellt.

Fotos: Hilfswerk-Siedlung GmbH; KWG Hildesheim; Hörn GmbH & Co. KG

Bis 2023 entstehen 440 neue Wohnungen direkt an der Kieler Förde

Vor sechs Jahren hat die regionale Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR – darunter das Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG und die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG – erstmals über die Bebauung an der Kieler Hörn nachgedacht. Jetzt konnte der erste Spatenstich für die insgesamt etwa 440 Wohnungen – davon 20 % öffentlich geförderte Mietwohnungen – und rund 20 Wohneinheiten für Wohngruppen ausgeführt werden. Zusätzlich werden etwa 7.400 m² Bruttogeschossfläche für Gewerbe und Gastronomie geschaffen. Stellplätze für Pkw und Fahrräder der Bewohner werden vollständig in Tiefgaragen untergebracht. Die Fertigstellung der Gebäude wird für 2023 angestrebt. Der Bebauung der Kieler Hörn ging ein umfangreiches, von der Projektgemeinschaft und der Stadt Kiel veranstaltetes Workshop-Verfahren voraus.

Modulhausprojekt in Holzbauweise

Aus vorgefertigten Modulen entsteht in Bad Cannstadt ein neues Energiehaus-Plus-Quartier, bestehend aus sechs einzelnen Gebäuden in Energieeffizienzklasse 40 Plus. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) will so 329 Wohnungen für Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart schaffen. Sie setzt bei dem Projekt auf eine Partnerschaft mit der AH Aktiv-Haus GmbH, die die Häuser in Holzbauweise errichten wird. Die Auftragsvergabe an den Modulhaus-Spezialisten erfolgte auf Basis des Rahmenvertrages für serielles Bauen, den der GdW 2018 geschlossen hat. Der Baustart für die erste Bauphase ist für Sommer 2021 geplant, im Frühjahr 2022 sollen die ersten 157 Wohnungen bezugsfertig sein.

Aufstockung schafft neuen Wohnraum

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) schafft 82 neue Wohnungen durch die Aufstockung von 14 Gebäuden in der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt-Sachsenhausen. Insgesamt werden bis zum Frühjahr des kommenden Jahres über 5.100 m² neue Wohnfläche bezugsfertig sein. Die Förderquote liegt bei knapp 30 %. Realisiert wird die Aufstockung mit Holzmodulen, die besonders leicht sind und den energiesparenden KfW-40-Standard erfüllen. Auf dem Platz des alten Garagenhofs baut die NHW zudem ein neues Parkhaus mit 52 Stellplätzen für Pkw und drei Ladesäulen für Elektroautos. Zudem werden 187 neue Fahrradstellplätze angeboten – zum Teil als abschließbare Boxen auf dem Gelände oder als Bügel am Hauseingang. Die Unternehmensgruppe investiert insgesamt etwa 32 Mio. €.

Wohnungen profitieren von Ökostrom vom eigenen Dach

Das Berliner Wohnungsunternehmen Gesobau AG und die Berliner Stadtwerke haben ein weiteres Mieterstrom-Großprojekt gestartet. Im Berliner Stadtteil Pankow werden 712 Photovoltaik-Module auf die Dächer von Mehrfamilienhäusern montiert. Insgesamt 380 Haushalte können damit noch in diesem Jahr vom günstigen Ökostrom vom eigenen Dach profitieren. Mit dem prognostizierten Jahresertrag von 174.000 kWh werden etwa 100.000 t CO_2 vermieden. Die Gesobau setzt damit eine 2015 begonnene Strategie fort. Im sogenannten Pankeviertel erzeugen 24 Solaranlagen bereits heute fast 600 kW Ökostrom für mehr als 1.100 Hauhalte.

Ungewohnter Anblick: In Leverkusen wurden in modularer Skelettbauweise 100 neue Wohnungen gebaut

100 Wohnungen in Skelettbauweise realisiert

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) hat mit einer Investition von 19,66 Mio. € 100 neue Wohnungen errichtet. Das Besondere dabei: In Skelettbauweise wurden Rahmen aus Stahl vorgefertigt, die mit anderen Baumaterialien vervollständigt und dann vor Ort montiert wurden. Als Vorteile bezeichnet die WGL die geräuschärmere Baustelle, die um bis zu 70 % kürzere Bauzeit und eine hohe Flexibilität durch variable Modulmaße.

Ratgeber Regenwasser

ISBN 978-3-9803502-2-8
Preis: 15 €
Hrsg.: Mall Umweltsysteme

Der „Ratgeber Regenwasser" ist in 8. Auflage erschienen. Regenwasserexperte Klaus W. König hat zwölf in der Siedlungswasserwirtschaft diskutierte Fachthemen im Umgang mit Regenwasser zusammengetragen.

Fotos: NHW; WGL Leverkusen; Mall GmbH; VBW/Dominik Neugebauer

1.000

Photovoltaikanlagen und 2.000 Ladepunkte für Elektromobilität will die Deutsche Wohnen SE in ihren Wohnungsbeständen bauen. Investiert werden dafür etwa 25 Mio. €.

UKBS baut fünf energieautarke Häuser mit Pauschalmiete in Unna

Die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) baut in Unna-Königsborn fünf energieautarke Mehrfamilienhäuser. Die Häuser versorgen sich selbst mit Wärme, Strom und Elektromobilität aus Sonnenenergie. Die Mieter erhalten die Zusicherung für eine über fünf Jahre garantierte Pauschalmiete.

Modernisierung für 19 Mio. € in Bochum erfolgreich abgeschlossen

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat die Modernisierungarbeiten im Quartier Luchsweg/Rebhuhnweg in Bochum erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt 19 Mio. € flossen seit 2014 in 363 Wohneinheiten für die Sanierung von Elektroleitungen, Kellern, Tiefgaragen, Stellplatzanlagen und Treppenhäusern. Erneuert wurden unter anderem die Flach- und Vordächer, die Hauseingangstüren sowie die Klingel-, Briefkasten-, Schließ- und Außenanlagen.

Abschluss der Modernisierung im Quartier Luchsweg/Rebhuhnweg: Übergabe der neuen Stellplatzanlage an die AWO

www.wisag.de

WISAG

Gepflegt. Gewartet. Gesichert. Full Service für Wohnimmobilien.

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

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

Ihr Ansprechpartner:

René Trageser
Tel. +49 69 505044-183
rene.trageser@wisag.de

TDM UMNUTZUNG: KOSTEN, KONZEPTE, LÖSUNGEN

Quo vadis, Innenstadt?

Mit Beginn der Corona-Pandemie rückte die Diskussion um die Innenstädte und deren Zukunft wieder verstärkt in den politischen Fokus. Die Pandemie wirkt dabei wie ein Katalysator einer parallel stattfindenden, langfristigen Veränderung der Innenstädte.

Von Andreas Ibel

Zeichnung: Ini

Schon jetzt ist klar: Homeoffice und Videokonferenzen werden auch nach der Corona-Pandemie bleiben und damit die Nachfrage nach Büros und Hotels beeinflussen. Weniger Umsatz im Einzelhandel, leere Büros und weniger Touristen führen zusätzlich zu einem drohenden Bedeutungsverlust vieler Immobilien und einem Nutzungs- und Strukturwandel.

Andreas Ibel
Vorstand Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), BERLIN

Unsere Innenstädte brauchen auch zukünftig den stationären Einzelhandel, aber wie und in welcher Form wird sich zeigen. Der Einzelhandel lebt von der Frequenz der Menschen, die sich dort aufhalten. Aus diesem Grund sehen viele Einkaufsstraßen in unseren Innenstädten derzeit so aus, wie sie aussehen. Fehlt die Frequenz, wie jetzt aufgrund von Covid-19, geraten vor allem große leistungsfähige Ketten unter Druck, die sich bisher hohe Mieten leisten konnten. Es kommt zu einer Verkleinerung oder sogar Aufgabe der Flächen. Die Folge: Sinkende Mieten mit drohendem Wertverlust der Immobilien.

Der Ruf nach einer stärkeren Online-Präsenz des Einzelhandels kann nicht die Lösung sein. Der Onlinehandel ist nicht aufzuhalten. Ihm gegenüber muss der stationäre Einzelhandel vornehmlich mit seinen Kernkompetenzen punkten. Ortsansässigkeit und -kenntnis, persönliche Verbundenheit, Kenntnis von individuellen Wünschen, persönliche Beratung und Qualität sind online kaum zu haben. Flankiert werden muss dies aber von kundenfreundlichen Öffnungszeiten und guter Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln. Qualitativ hochwertige öffentliche Räume für alle Altersgruppen mit einem vielseitigen Angebot in Gastronomie, Kultur und Sport werden, viel mehr noch als heute, Dreh- und Angelpunkt einer lebendigen Stadt sein.

Neue Nutzungsformen bedürfen politischen Handelns

Ein großer Teil der Innenstädte ist neben dem Einzelhandel fast ausschließlich durch Büronutzung geprägt. Auch hier könnte Covid-19 fundamentale Veränderungen anstoßen. Mehr Homeoffice bedeutet weniger Menschen in der Innenstadt. Gleichzeitig stattfindende, zahlreiche Veränderungen bewirken einen maßgeblichen Wandel unserer Innenstädte.

Auch wenn durch den Strukturwandel erhebliche Leerstände drohen, können Schließungen und Leerstände auch als Chance gesehen werden. Städte könnten nachhaltiger, vitaler und vielfältiger genutzt werden.

Für diese Nutzungs- und Angebotsvielfalt bedarf es aber eines politisch gewollten zeitgemäßen Planungs- und Baurechts. Die verstärkte Anwendung der 2017 neu eingeführten Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ erlaubt bereits ein verträgliches Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Um die allgemeine Akzeptanz von städtebaulichen Maßnahmen zu erreichen, müssen Planungsprozesse beschleunigt werden. Dies setzt neben den rechtlichen Voraussetzungen auch die Einigkeit aller Akteure voraus, die nur durch einen ergebnisorientierten stadtgesellschaftlichen Diskurs erzielt werden kann. Gleichzeitig muss gesetzgeberisch alles, was die Kosten treibt, auf den Prüfstand. Wenn es nicht gelingt, alle entgegenstehenden Hürden abzubauen oder zumindest merklich zu reduzieren, ist die für die Vielfalt erforderliche Bezahlbarkeit sowohl beim Gewerbe als auch beim Wohnen illusorisch. Wohnungsbau und Stadtentwicklung müssen künftig wieder als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden werden.

Innerstädtischer Wohnungsbau

Eine der größten Herausforderungen wird es dabei sein, die in der Vergangenheit vernachlässigte Vielfalt der Innenstädte wiederherzustellen. Waren die Städte in der Vergangenheit ein bunter Mix aus Wohnen, Arbeiten und Handel, so wurde durch den Rückzug vieler Nutzungsformen bis zur Verlagerung der öffentlichen Verwaltung eine Belebung der Innenstädte ausschließlich dem Einzelhandel überlassen. Dabei ist neben der Relocation der öffentlichen Verwaltung in die Innenstädte ein weiterer Fokus auf den innerstädtischen Wohnungsbau zu legen. Nur mit mehr innerstädtischem Wohnraum wird dort Einzelhandel mit einer Funktionsmischung möglich sein. Die Umnutzung leerstehender Flächen zu öffentlichen Räumen und verschiedensten Wohnformen bietet sich an, auch wenn wir heute wissen, dass die Nachnutzung vorhandener Warenhäuser oder Büros nicht einfach und kostengünstig umzusetzen ist.

Für die Akzeptanz städtebaulicher Maßnahmen müssen Planungsprozesse beschleunigt werden.

Bestehen in der Folge mehr Chancen für neuen Wohnraum in den Innenstädten, ließen sich viele bestehende Probleme, zum Beispiel die Frage der Erreichbarkeit und des ÖPNV, reduzieren. Eine weniger funktionale Trennung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen wäre das Ergebnis.

Eine Transformation zieht Wertverluste nach sich

So überzeugend dieser Ansatz in der Theorie klingt, so sollten wir eine Thematik, die bislang in der Praxis all diese Überlegungen behindert, nicht vergessen. Der Umbau der Innenstädte führt kurz- und mittelfristig zu erheblichen Wertverlusten. Neue Nutzungskonzepte bedeuten Abriss, Umbau und zusätzliche Investitionen. Manchmal mit der Folge nochmals niedrigerer Mieteinnahmen. Auch wenn langfristig alle beteiligten Investoren von wiederbelebten Innenstädten profitieren, wird der Transformationsprozess erhebliche Wertverluste mit sich bringen. Eine Alternative hierzu besteht jedoch nicht. —

TDM REDEVELOPMENT LÖST INNERSTÄDTISCHE HERAUSFORDERUNGEN

Zukunft der Wohnraumschaffung: Umnutzung und Aufstockung

Die Umnutzung von Bestandsflächen und Gebäuden für Wohnzwecke beinhaltet für die deutsche Wohnungswirtschaft ein nur schwer sichtbares Potenzial. Anhand von unterschiedlichen Szenarien der Umnutzung lassen sich diese Potenziale für eine Wohnraumschaffung beleuchten und mithilfe wissenschaftlicher Daten unterlegen.

Von Dr. Gerd Niklas Köster und Dr. Bernd Hoepfner

Viele Großstädte haben aufgrund der zunehmenden Urbanisierung ein Flächenproblem. Durch den Mangel an Neubauflächen treten Bestandsflächen in den Fokus von Projektentwicklern. Das Schaffen innerstädtischer Wohnungen ist jedoch größtenteils nur noch durch Umnutzungen von Bestandsimmobilien oder Ersatzneubauten möglich. Damit verbunden ist eine Verdrängung vorhandener Gewerbenutzungen und notwendige Änderungen des Baurechts. Somit entsteht ein Konflikt zwischen der Wohnungswirtschaft und der Wirtschaftsförderung, dessen Gewinner bereits feststeht.

Dr. Gerd Niklas Köster
Studiendekan Immobilienwirtschaft, Hochschule Fresenius in Hamburg
HAMBURG

Flächenvergoldung durch Wohnungsbau

Aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten können viele innerstädtische Gewerbebetriebe nicht expandieren. Ihre Standorte sind nicht zukunftsfähig. Die Folge daraus sind Verlagerungen auf die grüne Wiese und viele Unternehmen versuchen, ihre Bestandsflächen mit Geschosswohnungsbau zu vergolden. Politik und Behörden schauen dieser Umwidmung grundsätzlich positiv entgegen, jedoch können viele der Immobilien nicht abgerissen werden. Sie stehen oft unter Denkmalschutz und müssen unter Auflagen für eine Wohnnutzung saniert werden. Gemäß des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden schon heute 68 % aller Bauleistungen im Wohnungsbau an bestehenden Gebäuden durchgeführt. Somit bilden das Bauen im Bestand und das Wohnen in Zukunft eine untrennbare Einheit.

Trotz Umbaurisiken wirtschaftlich interessant

Die Projektentwicklung von Bestandsimmobilien beinhaltet Vorteile und Risiken. Je nach Baurecht ist es Entwicklern möglich, mit Wohneinheiten unmittelbar an den Markt zu gehen. Diese unterliegen meist keinen starken Marktschwankungen und lassen sich in der Regel auch schneller realisieren als Neubauten. Demgegenüber stehen hohe Kostenrisiken, die mit den Sanierungsmaßnahmen verbunden sind. Bei der Umnutzung ganzer Gewerbegebiete sind zudem Fertigstellungstermine nur schwer kalkulierbar. Die hierfür notwendigen Bebauungsplanverfahren können Jahre in Anspruch nehmen. Durch die Anpassung von Planverfahren und die Verkürzung von Genehmigungsprozessen könnte die Politik einen wichtigen Beitrag für die zukunftsorientierte Flächenumnutzung zugunsten des Wohnungsbaus leisten.

Stadtzentren vor baulicher Transformation

Insbesondere in Stadtzentren steht eine bauliche Transformation bevor. Die zunehmende Digitalisierung führt zu sinkendem Flächenbedarf im Einzelhandel in bester Innenstadtlage. Wenig Umsatz in den Einkaufsstraßen, leerstehende Büros aufgrund von Homeoffice sowie das Verschwinden von Tankstellen aufgrund zunehmender E-Mobilität setzen innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau frei. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien verlieren momentan stark an Wert. Viele Investoren prüfen die Umnutzung zu Wohnzwecken oder einen Ersatzneubau. In reinen Shoppingcentern sind in der Regel keine Wohnungen möglich, hier können jedoch vorhandene Parkplätze mit Wohnungen verdichtet werden. Reine Kaufhäuser hingegen lassen sich mithilfe intelligenter Grundrisslösungen zu Wohnzwecken umnutzen. Die Herausforderungen hierbei sind meist die Gebäudetiefen sowie die fehlende Belichtung durch Tageslicht.

Dr. Bernd Hoepfner
Studiendekan Immobilienwirtschaft, Hochschule Fresenius in Berlin
BERLIN

Zusätzlich zu den Einzelhandelsflächen werden auch viele Büroflächen infrage gestellt. Moderne Arbeitswelten in Form von Co-Working-Spaces sowie Telearbeit lassen Flächen überflüssig werden. Gleich-

Bilder: Privat

zeitig steigt der Bedarf im Wohnungsbau ab einem gewissen Preissegment an. Viele Menschen wünschen sich ein zusätzliches Arbeitszimmer in ihrer Wohnung, um konzentriert von zuhause arbeiten zu können. Bei der Umnutzung von Büroimmobilien müssen Bestandsgebäude oft komplett entkernt werden, jedoch ist diese Sanierung meist günstiger als ein Neubau. Insbesondere studentische Wohneinheiten lassen sich gut in Büroimmobilien abbilden.

Eine bauliche Transformation steht auch im Hotelsektor bevor. Durch die Corona-Pandemie werden nicht alle Hotels überleben; eine Umwandlung der Hotelzimmer in Serviced Apartments wäre denkbar, denn die Zimmer sind überwiegend schon mit den notwendigen Installationen ausgestattet und eine Kochnische kann nachträglich installiert werden. Restaurantnutzungen und Serviceangebote sind meist bereits ebenfalls vorhanden. Die oft gute Lage der Hotels und ihr direkter ÖPNV-Anschluss machen sie für die Umnutzung zu Wohnzwecken interessant. Die baurechtliche Umsetzungsfähigkeit muss jedoch für jedes Projekt individuell geprüft werden. Hotels stehen oft in Gewerbegebieten, in denen Wohnen nur in Ausnahmefällen gestattet ist. Dann werden der Dienstleistungsanteil und das Serviceangebot für die Baugenehmigung entscheidend.

Brachflächen bieten größtes Potenzial

Das weiterhin größte Potenzial bieten vor allem innerstädtische Brachflächen: ehemalige Militärflächen, Tankstellen, Bahn- und Gleisflächen oder Krankenhausstandorte. Vor allem wegen ihrer Projektgröße nehmen ehemalige Industriestandorte einen besonderen Stellenwert ein. Insbesondere die ehemaligen Bahnareale und Industrieflächen liegen oft in sehr guten innerstädtischen Lagen und eignen sich hervorragend für den Wohnungsbau. Nach Darstellung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung sind 20 % aller Brachflächen und Baulücken im Innenbereich kurzfristig, langfristig sogar 50 % aktivierbar. Ein gutes Beispiel ist Hamburg. Dort wurden mit der Hafencity oder der Neuen Mitte Altona viele dieser Hafen- und Bahnflächen erfolgreich umgenutzt.

Insgesamt verfügt Deutschland über Flächenreserven, die zweimal so groß wie Berlin sind. Insbesondere in der Hauptstadt bieten großvolumige Industrieflächen sehr gute Potenziale. Diese Flächen ermöglichen eine Entwicklung urbaner Stadtquartiere mit einer hohen Durchmischung. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt Siemensstadt 2.0. Hier wird auf 70 ha für mehr als 600 Mio. € ein Ex-Industriestandort zum Innovationscampus für Forschung, Kultur, Sport, Handel und urbanes Wohnen umgewandelt.

1,1 Mio. Wohnungen durch Aufstockungen

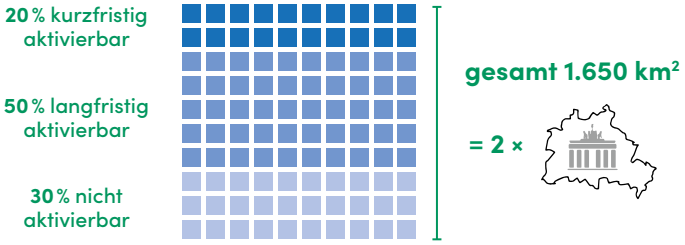
Aber auch außerhalb dieser Industriebrachen bieten sich noch reichlich Potenziale. Gemäß einer Studie der Technischen Universität Darmstadt können allein 1,1 Mio. Wohnungen durch das Aufstocken von Bestandsimmobilien generiert werden. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumschaffung geleistet werden. Die Aufstockung zu Wohnzwecken wird in den nächsten Jahren ein wichtiger Faktor gegen den Wohnungsmangel sein. Bei der Aufstockung sind die statischen Voraussetzungen genau zu prüfen. Ist diese möglich, ergibt sich ein echter Mehrwert für das einzelne Objekt und die gesamte Umgebung.

Überbauung von Straßen weitere Möglichkeit

Ein in Deutschland bis heute unterschätztes Potenzial bietet die Überbauung von Schnellstraßen und Autobahnen. In asiatischen Großstädten ist dieses Überbauen aufgrund von Platznot seit Jahrzehnten Standard. Erste Projekte auch bei uns in Deutschland gibt es bereits.

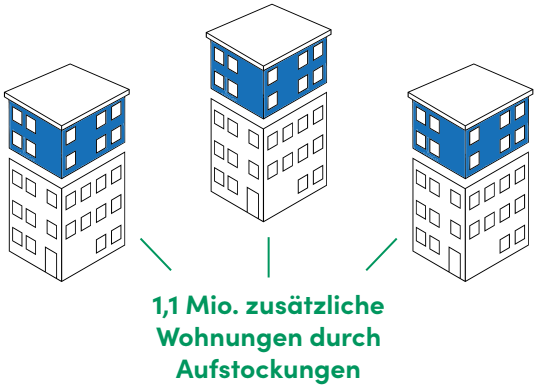
Fazit: Die Umnutzung von Gebäuden und Flächen in Innenstädten bietet viele Möglichkeiten zur Schaffung neuer Wohnungen. Sie wird einer der wichtigsten Hebel zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit in deutschen Großstädten sein. —

Flächenreserven von Brachflächen und Baulücken im Innenbereich



Quelle: Baukulturbericht (2018/2019); in Anlehnung an BBSR (2014)

Wohnraumpotenzial durch Aufstockung



Quelle: Baukulturbericht (2018/2019); in Anlehnung an Technische Universität Darmstadt, Pestel Institut für Systemforschung (2016)

TDM FOLGENUTZUNG VON INNERSTÄDTISCHEN KAUFHÄUSERN

Der Trend geht in Richtung Wohnungen

Die Krise des stationären Handels hat durch die Schließung von 50 Filialen einer großen Kaufhauskette einen neuen Höhepunkt erreicht. Seit den 1990er Jahren musste für fast 300 Kaufhäuser deutschlandweit eine neue Verwendung gefunden werden. Es zeichnet sich ab: Die Folgenutzung als urbaner Wohnraum nimmt zu.

Von Holger Hartwig

Intensiv mit den Möglichkeiten, wie eine Warenhausimmobilie in zumeist besten Innenstadtlagen sinnvoll weiterverwendet werden kann, hat sich in den vergangenen Jahren die Ingenieurin Nina Hangebruch beschäftigt. Die wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund hat alle zwischen 1994 und 2019 aufgegebenen Warenhausstandorte in Deutschland – insgesamt 219 – untersucht. Vor allem in den letzten Jahren habe sich dabei die Art der Folgenutzung verändert. Hangebruch: „Über Jahrzehnte war es das klare Ziel, die Immobilien als Handelsfläche zu erhalten. Durch den Wandel im Handel ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen allerdings zwischenzeitlich zurückgegangen. Auch eine Parzellierung in kleinere Flächen greift nicht mehr. Und es sind alle Standorte betroffen: Großstädte und Mittelstädte, Stadtteillage und gute Innenstadtlagen. Dadurch rückten neue Folgenutzungskonzepte in den Fokus."

Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Innerstädtische Impulse

Dabei werde der Umbau zu Wohnungen immer mehr zu einer Option. „Mit Blick auf die wachsende Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen können leerstehende Handelsimmobilien erhebliche Impulse für die Stadtentwicklung bieten. Wohnraum kann damit immer mehr eine sinnvolle Lösung für vom Handel nicht mehr nachgefragte Immobilien werden", so Hangebruch. Bis 2020 seien laut ihrer Untersuchung an 31 Warenhausstandorten Wohnungen geschaffen worden. „In der Mehrzahl der Fälle ist eine Umnutzung im Bestand erfolgt. Während sich die Wohnungen auf die Obergeschosse konzentrieren, finden sich im Erdgeschoss, teilweise auch im ersten Obergeschoss, in der Regel immer noch andere Nutzungen, zum Beispiel Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder Ärzte", so Hangebruch.

Gute Lage mit urbaner Qualität

Was spricht dafür, dass Investoren durch Umbauten Wohnraum schaffen? Natürlich an erster Stelle die Nachfrage nach Wohnraum in urbaner Lage. Hangebruch: „Wohnen funktioniert in den bisher realisierten Projekten gut. Die Nachnutzung als Wohnung wird vom Markt gut angenommen. Es gibt – im Gegensatz zur Vermietung von Handelsflächen – keine Leerstände." Als Grund sieht die Wissenschaftlerin, dass die Lage der ehemaligen Warenhäuser für Menschen, die urbane Qualität suchen, ein Superstandort ist. „In vielen Innenstadtlagen gibt es zudem keine anderen Flächen mehr, die sich für neue Wohnungen anbieten. Investoren wissen, dass Wohnraum nachhaltig und sehr krisensicher ist. Zudem fällt die Abhängigkeit von einem einzigen oder einigen wenigen großen Mietern weg."

Konkurrenzfähige Kosten bei Umbau

Bei ihrer Studie sei zudem feststellbar gewesen, dass „man mit den Immobilien von Wohnungen über

Fotos: Bauverein Lünen eG

Praxen bis hin zu Büros viel machen kann“. Zwar sei eine grundlegende Umstrukturierung mit neuen Grundrissgestaltungen und Erschließung sowie neuer Gebäudetechnik erforderlich, aber die Statik der Immobilie gebe das oft problemlos her. Die Kernherausforderung sei zumeist die Frage einer ausreichenden Belichtung der Räume für die neuen Nutzungsformen. In ihren Gesprächen mit Projektentwicklern sei das Ergebnis, dass „der Umbau durchaus konkurrenzfähig ist im Vergleich zu ähnlichen Kosten für einen Neubau. Entscheidend ist der Grunderwerbspreis für die Immobilie“. Tendenziell wird eher höherwertiger Wohnraum geschaffen, sagt die Ingenieurin. „Das ist je nach Standort sehr unterschiedlich.“ Es gebe auch Umnutzungen mit möglichst geringem Investitionsaufwand.

Investoren mit besonderer Expertise

Mit Blick auf die Folgenutzung durch Wohnungen hat Hangebruch festgestellt, dass diese vorrangig mit lokalen Investoren vorgenommen wird. „Anders als bei anderen Nachnutzungsformen, bei denen die Investoren aus dem nationalen oder internationalen Bereich kommen, haben bei der Schaffung von Wohnraum Dreiviertel der neuen Eigentümer eine Verbindung zum Standort oder eine besondere lokale oder regionale Expertise.“ Die Sanierung und architektonische Umgestaltung der großmaßstäbigen Handelsimmobilien und ihre Umnutzung sorge in der Regel für positive städtebaulich-funktionale Effekte und eine nachhaltige Stärkung und Aufwertung ›

Zwei Etagen des ehemaligen Hertie-Kaufhauses in Lünen wurden abgetragen und mit einem Einschnitt ein begrünter Innenhof geschaffen. Er wird von den Bewohnern der neuen 24 barrierefreien Mietwohnungen gemeinsam genutzt

Nicht wiederzuerkennen: Eine lockere, abwechslungsreiche Fassade mit Wärmeverbundsystem sorgt dafür, dass sich das ehemalige Kaufhausgebäude auch optisch in das innerstädtische Umfeld in Lünen integriert

INTERVIEW MIT ANDREAS ZAREMBA

„Ein solches Vorhaben gelingt nur in 1-a-Lage“

Als eine der ersten Genossenschaften Deutschlands hat der Bauverein Lünen 2013 die Entscheidung getroffen, ein seit Jahren leerstehendes Kaufhaus im Herzen der Stadt zu kaufen, zu sanieren und 24 Wohnungen in den Obergeschossen zu schaffen. Im Gespräch erläutert der Vorstandsvorsitzende Andreas Zaremba Hintergründe, spricht über Erfahrungen und wagt einen Ausblick.

Was gab für Sie den Ausschlag, aus einem Warenhaus eine Immobilie mit vorrangig Wohnungen zu machen?

In erster Linie die Situation der Immobilie und unsere Verbundenheit zur Stadt Lünen. Ein Kaufhaus in bester Lage war nicht mehr vermarktbar. Verschiedene Makler blieben bei dem Versuch, eine Nachfolgenutzung zu finden, erfolglos. Wir haben dann gesagt: Wir kümmern uns und übernehmen Verantwortung, so wie wir es an anderen Stellen in der Stadt – etwa beim Polizeigebäude oder Bahnhof –bereits getan hatten. Wir haben uns die Optionen angesehen und es zeichnete sich ab, dass es für Wohnen in dieser absoluten Zentrumslage am Markt Nachfrage gab. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt und der Bürgerschaft haben wir dann ein Konzept entwickelt, bei dem immer das Ziel war, wirtschaftlich eine schwarze Null zu schreiben. Das haben wir bis heute auch geschafft.

Welche besonderen Herausforderungen haben sich ergeben?

Ganz zu Beginn mussten wir eine wesentliche Frage klären: Wenn wir das Gebäude komplett bis zum Keller abgerissen hätten, dann hätten wir 1 Mio. € Fördergeld bekommen. Das wäre auch von Seiten der Kommune mitgetragen worden. Wir haben uns ganz bewusst dagegen entschieden, denn die Statik und Substanz des Gebäudes waren sehr gut. Es musste ein gutes Konzept her. Wir haben dann durch Teilung des Gebäudes in der Mitte tolle Entwürfe bekommen und das Ergebnis kann sich bis heute sehen lassen.

Wie sieht es mit Blick auf Förderkulissen aus? Braucht es lokale Allianzen?

Grundsätzlich ist es bei einem solchen Projekt sehr wichtig, dass alle an einem Strang ziehen und sich mit dem Erfolg dann auch identifizieren können. Das ist uns gelungen. Was die Förderung betrifft: Die Abrissprämie haben wir, wie gesagt, abgelehnt und dann das gesamte Projekt ohne Förderung umgesetzt.

Mit welchen Mieten kalkulieren Sie?

Aufgrund der guten Lage hatten wir bereits vor der Fertigstellung viele Anfragen und so konnten wir in Lünen mit 10 € eine Kaltmiete realisieren, die im oberen Preissegment liegt. Ich bin der Überzeugung: So eine Lage, wie wir sie vorgefunden haben, lässt sich immer monetarisieren. Was die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens betrifft, war es auch von Vorteil, dass wir von Beginn an wussten, dass wir das Erdgeschoss so nutzen wollen, dass es den Marktplatz belebt. Wir konnten einen ortsansässigen Bäcker mit Café und einen hiesigen Gastronomen gewinnen und damit bis zu 14 €/m² Miete erzielen. Für mich ist wichtig: Ein solches Projekt muss man von Beginn an ganzheitlich denken und angehen.

Wäre es im Nachhinein einfacher und wirtschaftlich sinnvoller gewesen, für das gleiche Investment anderenorts Wohnungen zu bauen?

Wenn wir diese Art von Wohnung beispielsweise am Stadtrand gebaut hätten, dann wäre es sicherlich preiswerter mit Blick auf die Herstellungskosten geworden. Aber: Der Reiz der Lage der umgebauten Immobilie ist es auch, der uns bis heute die Nachfrage sichert. Fest steht aber für mich auch: Wir hätten das in einer anderen Stadt sicherlich nicht so gemacht. Es kamen viele Faktoren zusammen. Das Projekt zu realisieren, hat sich für uns als richtig herausgestellt.

Hat der Bauverein aus heutiger Sicht von dem Projekt auch anderweitig profitiert?

Absolut. Das Projekt war für uns ein gigantischer Imagegewinn und hat uns viel Resonanz gebracht. So waren zwei Landesminister und die Bundesbauministerin vor Ort, um sich über unser Projekt zu informieren. Zudem haben wir auch aus der Branche viel Rückmeldung bekommen. Viele Kollegen haben sich Anregungen geholt.

Welche Ratschläge geben Sie Kollegen, die vor einer ähnlichen Fragestellung – einer brachliegenden großen Innenstadtimmobilie – stehen?

Das Wichtigste ist aus meiner Sicht, sich die Lage der Immobilie genau anzusehen und vorab den lokalen Nachfragemarkt nach Wohnungen, aber auch für etwaige Gewerbeflächen – und das dann mit Blick auf lokales Kolorit – anzusehen. Ein solches Vorhaben gelingt nur in einer 1-a-Lage. Zudem sollte man immer auch mögliche Förderkulissen auf dem Schirm haben. Darüber hinaus ist es wichtig, die Frage der Mobilität und damit der Parkflächen im Blick zu haben. Auch bei einer Innenstadtlage wollen – zumindest heute noch – die Mieter Stellflächen für ihre Pkw haben. Wir konnten dafür eine Tiefgarage nutzen, was sich bis heute als Vorteil erweist.

Erwarten Sie, dass perspektivisch aufgrund der Entwicklung im Handel die Folgenutzung als Wohnraum zunehmen wird?

Ja. Die Innenstädte werden sich weiter verändern. Die klassischen Fußgängerzonen nur mit Geschäften wird es in den nächsten Jahren immer weniger geben. Ich erwarte, dass es immer stärker ein Mix aus Wohnen, Leben, Einkaufen wird. Dabei wird das urbane Wohnen eine zunehmend wichtigere Rolle einnehmen.

Danke für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig.

Fotos: Bauverein Lünen eG

der Zentren. „Vielfach wird das Thema in einer Kommune ganzheitlich gedacht und die zumeist privaten Investitionen in die Immobilie gehen mit kommunalen Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum einher“, so Hangebruch. Es werde damit ein Impuls für weitere privatwirtschaftliche Maßnahmen im Umfeld gesetzt. Dabei werde dann in der Regel auch die Beantragung von Städtebaufördermitteln geprüft.

Wohnraumkonzepte brauchen mehr Zeit

Einhergehend mit dem ganzheitlichen Ansatz sei aber auch feststellbar gewesen, dass sich die Zeit des Leerstands und der Umstrukturierung einer Warenhausimmobilie in bester Lage verlängert. Hangebruch: „Es braucht einen längeren Atem. Eine Umnutzung gelingt bei der Gesamtheit der von mir untersuchten Immobilien zu 60 % innerhalb von fünf Jahren, bei einem Umbau zu Wohnungen hingegen nur zu 26 % innerhalb dieser Zeit.“ Hangebruch sieht auf die Kommunen eine große Aufgabe zukommen – unabhängig von der Größe der Handelsimmobilien, weil in den nächsten Jahren viele weitere Geschäftsaufgaben folgen werden. Das betreffe nicht nur die Warenhäuser, sondern auch viele weitere Handelskonzepte in den Innenstädten. „Für die Kommunen bedeutet das, den Nutzungswandel in den Zentren zu begleiten und zu steuern. Zukunftsfähige Strategien erfordern insbesondere in schwierigen Ausgangssituationen Mut und Kreativität für individuelle und teils unkonventionelle Nutzungskonzepte. Sie bilden die Basis für die aktive Ansprache von Projektentwicklern und Investoren.“

Mit der Folgenutzung insgesamt hat sich auch Tilman Sperle in einer Doktorarbeit an der Fakultät für Architektur und Stadtplanung der Universität Stuttgart auseinandergesetzt. In seiner Arbeit „Was kommt nach dem Handel?“ widmet sich der Freiburger in einem Kapitel der Wohnraumnutzung. Nach seinen Erkenntnissen taucht eine Wohnnutzung als Folgenutzung „in nahezu allen Objekttypen und an nahezu allen Standort- oder Lagetypen“ auf. Dies sei besonders auffällig, „zumal das Wohnen als die sensibelste Nachnutzung mit den höchsten Ansprüchen an Umfeld und Rahmenbedingungen, etwa an Belichtung und Privatsphäre, gelten kann.“

Ein leerstehender „Klotz“ mitten im Zentrum: das Hertie-Kaufhaus in Lünen vor dem Umbau

Privatsphäre ist eine Herausforderung

Dementsprechend würden sich bei der Umnutzung zu Wohnungen zwei grundsätzliche Herausforderungen feststellen lassen: die große Gebäudetiefe und die direkte Lage zum öffentlichen Raum. „Hinsichtlich ›

5,3 Mio. € kostete die Sanierung des Kaufhauses in Seelow. Mit einem neuen Konzept konnten zwölf Wohnungen in den Obergeschossen geschaffen werden

50 Jahre als Kaufhaus der Mittelpunkt von Seelow – dann stand das Gebäude jahrelang leer

der Schaffung einer ausreichenden sozialen Distanz und Privatsphäre haben Wohnungen in den Obergeschossen strukturelle Vorteile. (…) Ein Problem bleiben Ladenflächen, die sich mit ihren Schaufenstern direkt dem öffentlichen Raum zuwenden. Erfolgt ein Umbau, dann ist dies zumeist verbunden mit einer deutlichen Verkleinerung der ehemaligen Schaufenster durch Heraufsetzen der Brüstung.“ Würden die Schaufenster erhalten, hafte, so die Schlussfolgerung von Sperle, den Umnutzungen zumeist etwas Provisorisches an, obschon die neue Nutzung oftmals über Jahre Bestand habe. Er kommt zum Schluss, dass vor allem „bei den Großflächen die Umnutzung – auch mit Blick auf die gewünschte Barrierefreiheit – mit einem erheblichen baulichen Aufwand verbunden ist“. In der Folge bei den von ihm unter anderem betrachteten Beispielen in Castrop-Rauxel, in Regensburg oder im Schweizer Winterthur „überwiegend hochwertiger bis luxuriöser Wohnraum an zumeist zentralen Standorten entstand“.

Beispiele

SEELOW: SEWOBA INVESTIERT 5,3 MIO. €

Fast 50 Jahre lang als Kaufhaus genutzt, dann fast zehn Jahre leer gestanden und nun seit Dezember 2018 weitgehend als Wohnraum revitalisiert – so lässt sich die Geschichte des denkmalgeschützten Gebäudes an der ehemaligen Hauptkreuzung im brandenburgischen Seelow zusammenfassen. Umgesetzt hat das Projekt die Seelower Wohnungsbaugesellschaft mbH (Sewoba). In 19 Monaten Bauzeit wurden im alten Korpus und in einem hofseitigen Anbau in den beiden Obergeschossen zwölf Wohnungen – zwei Drittel davon mietpreisgebunden – realisiert und dabei das Gittersparrendach durch neue Holzdachstühle ersetzt, um den Dachraum weitestgehend nutzbar zu machen. Hans-Peter Thierfeld, Geschäftsführer der Sewoba: „Unser Konzept der Barrierefreiheit ist aufgegangen. Wir haben ein echtes Generationenwohnen im Haus, das finde ich sehr schön.“ Im Erdgeschoss sind sieben Gewerbemieter eingezogen, unter anderem eine Arzt- und eine Physiotherapiepraxis sowie eine Bankfiliale. Thierfeld ist überzeugt: „Es ist vor allem für Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ein Gewinn, wenn Grundbedürfnisse des täglichen Lebens in so zentraler Lage erfüllt werden können.“ Das Projekt wurde zwischenzeitlich vom BBU mit dem „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“-Qualitätssiegel ausgezeichnet. Insgesamt wurden für die Umsetzung des Konzeptes, das unter Beteiligung der Bürger im Ort entwickelt wurde, 5,3 Mio. € investiert. Thierfeld: „Die Ausweisung des Sanierungsgebietes ‚Stadtmitte Nordost‘ Ende 2016 machte deutlich, dass der Umbau des Kaufhauses den Startschuss geben sollte für die Entwicklung des gesamten Zentrumsbereichs. Die damit verbundenen Fördermittel ermöglichten uns dann einen größeren Spielraum für unsere Planungen.“ Knapp die Hälfte der Investitionen konnte am Ende über Fördermittel finanziert werden – 1,5 Mio. € aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren (je ein Drittel Bund/Land/Kommune) und 932.000 € aus einem Darlehen der ILB-Wohnraumförderung.

LÜNEN: 24 HOCHWERTIGE WOHNUNGEN

Aus einem markanten Betonklotz im Herzen der Stadt, der jahrelang leerstand, entwickelte der Bauverein Lünen bis zur Fertigstellung 2017 mit einem Gesamtaufwand von etwa 12 Mio. € ein attraktives Wohngebäude mit Dienstleistung und Einzelhandel im Erdgeschoss. Fast drei Jahre dauerten Teilabbruch, die Kernsanierung, die Neugliederung, die Aufstockung und der Innenausbau des ehemaligen Kaufhauses. Zwei Etagen des ehemaligen Hertie wurden abgetragen, aber die Grundstruktur des Gebäudes blieb erhalten. Bereits existierende Erschließungskerne wurden um weitere Treppenhäuser ergänzt. Ein Einschnitt ins Gebäude schuf zudem Raum für einen begrünten Innenhof, den die Bewohner ge-

Fotos: TU Dortmund/Uwe Grützner; Seelower Wohnungsbaugesellschaft mbH

meinschaftlich nutzen. Wesentlicher Bestandteil des neuen Nutzungskonzeptes sind 24 barrierearme hochwertige Mietwohnungen in der City mit Grundflächen zwischen 50 und 120 m². Zu den Besonderheiten des modernen Wohn- und Geschäftsgebäudes gehört auch die aufgelockerte und abwechslungsreiche Fassade. Sie erhielt ein Wärmeverbundsystem, das teilweise mit Riemchen aus Naturstein verblendet ist. Neu ist auch die Tiefgarage im Untergeschoss, die zu Hertie-Zeiten größtenteils als Verkaufsfläche genutzt wurde. Geblieben sind die Säulen im Abstand von 8 m, die das Gebäude tragen.

ESCHWEILER: SERVICE-WOHNEN FÜR SENIOREN

Nach über 30 Jahren Leerstand der Obergeschosse wurde für das Kaufhaus Breuer in Eschweiler ein neues Konzept entwickelt. Eine Erbengemeinschaft

„Der Umbau eines Kaufhauses ist konkurrenzfähig. Entscheidend ist hier der Grunderwerbspreis."

Nina Hangebruch
TU Dortmund

entschied sich für eine Mischnutzung mit Einzelhandel im Erdgeschoss, Büroflächen im ersten Obergeschoss und barrierefreien Service-Wohnungen für Senioren in den beiden obersten Geschossen. Im zweiten Obergeschoss wurde außerdem durch eine reversible Zusammenlegung von Wohnungen eine Senioren-Wohngemeinschaft ermöglicht. Die Kosten für die bis 2006 vollzogene Neunutzung, die 2009 den Deutschen Bauherrenpreis erhielt, wurden seinerzeit mit 819 €/m² beziffert.

DÜSSELDORF: BETREUTES WOHNEN

Aus einem leerstehenden und sanierungsbedürftigen Kaufhaus einen Wohnkomplex für Menschen mit Behinderungen machen – das ist in Düsseldorf-Oberbilk gelungen. Nach der Entkernung der Immobilie entstand auf jeder der vier Etagen eine Gruppenwohnung für vier Personen. Die Baukosten inklusive der Baunebenkosten betrugen rund 1,5 Mio. €, etwa 900.000 € davon konnten als Fördermittel eingeworben werden. Die Miete wird heute größtenteils vom Sozialamt der Stadt Düsseldorf getragen. Das Wohnprojekt bekam großen Zuspruch in der Öffentlichkeit und die meisten der angebotenen Zimmer konnten zügig vermietet wurden.

GELSENKIRCHEN: LOKALE ALLIANZ

2009 wurde in Gelsenkirchen-Buer das Hertie-Kaufhaus geschlossen. Das Besondere an diesem Fall: 16 örtliche Handwerker, Kaufleute, Unternehmer und Immobilienbesitzer erkannten die Notwendigkeit, etwas gegen den Leerstand zu unternehmen. Sie taten sich zusammen, um fünf Jahre nach der Schließung das fünfgeschossige „Lindenkarree" mit einer multifunktionalen Nutzung eröffnen zu können. Handel, Gastronomie und Dienstleister, die sich in die umgebende Struktur der Fußgängerzone integrieren, gibt es nur noch im Erdgeschoss. Darüber sind ein Fitnesscenter, die Stadtbibliothek und Volkshochschule eingezogen. Den Nutzungsmix runden in den beiden oberen Etagen Seniorenwohnungen ab, die gut nachgefragt sind. —

TDM BERLIN-LICHTENBERG

Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

Was tun mit leerstehenden Kaufhäusern? Durch die Krise von Galeria Karstadt Kaufhof stellt sich diese Frage an vielen Standorten. Wie sich ein ehemaliges Warenhaus erfolgreich in ein Wohngebäude umwandeln lässt, hat ein Projektentwickler im Berliner Bezirk Lichtenberg gezeigt.

Von Christian Hunziker

Umgeben ist das einstige Kaufhaus von Plattenbau-Hochhäusern. Die Umwandlung in Wohnungen erfolgte nach § 34 Baugesetzbuch

Fotos: GPU Dernbach

Im Erdgeschoss Einzelhandel, in den oberen drei Etagen Wohnungen: So sieht das Nutzungskonzept für das ehemalige Kaufhaus am Anton-Saefkow-Platz in Berlin aus

Die Lage war schwierig, ja fast aussichtslos. 2007 hatte die Warenhauskette Karstadt dem 1985 als Konsument-Warenhaus errichteten Standort im Ostberliner Bezirk Lichtenberg den Rücken gekehrt, um in einen Neubau am S-Bahnhof Frankfurter Allee zu ziehen. Danach stand das Objekt am Anton-Saefkow-Platz leer – was für die von großen Plattenbau-Wohnhäusern geprägte Umgebung im Ortsteil Fennpfuhl alles andere als vorteilhaft war. An Verwahrlosungstendenzen und Junkies erinnert sich jedenfalls Lutz Lakomski, Immobilienunternehmer und Chef der GPU-Gruppe in der Westerwald-Gemeinde Dernbach.

Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
BERLIN

Lakomski war es, der zusammen mit seinem Geschäftspartner Arndt Ulrich am Anton-Saefkow-Platz ein kleines Wunder vollbrachte: Er revitalisierte zwischen 2010 und 2012 das ehemalige Kaufhaus, wobei er Einzelhandel im Erdgeschoss mit 85 Wohnungen in den drei Obergeschossen kombinierte. Das taten die beiden so erfolgreich, dass sie dafür 2013 mit dem Lichtenberger Bauherrenpreis in der Kategorie Umnutzung ausgezeichnet wurden. Das Objekt gehört auch heute noch der GPU-Gruppe.

Problem der Belichtung

Besonders bemerkenswert ist aus heutiger Sicht, dass die Investoren mit Umbaukosten von lediglich 670 €/m² (KG 300 + 400) auskamen. Laut einem Projektbericht der Beratungsgesellschaft Empirica war das rund 1.000 €/m² günstiger, als zum damaligen Zeitpunkt ein Neubau gewesen wäre. Wirtschaftlich vorteilhaft dürfte darüber hinaus der seinerzeit günstige Kaufpreis gewesen sein.

Baulich gab es vor allem eine Herausforderung: die Größe des Gebäudes. Mit einer Grundfläche von rund 60 auf 70 m weist es eine Kubatur auf, die mit einer Wohnnutzung nur schwer vereinbar ist. Die theoretische Möglichkeit, durch den Einschnitt eines Lichthofs bessere Lichtverhältnisse zu schaffen, verbot sich laut Lakomski aus wirtschaftlichen Gründen. Das Warenhaus sei quasi „atombombensicher“ errichtet worden, erinnert er sich, weshalb die Schaffung eines Lichthofs sehr teuer geworden wäre.

Deshalb entschlossen sich die Planer, die inneren Bereiche als Abstellräume zu verwenden oder sogar komplett ungenutzt zu lassen. Die 85 Wohnungen sind an den Außenseiten angebracht und damit alle nur von einer Seite belichtet. Die durchschnittliche Wohnungstiefe beträgt 8,55 m; weil aber die Räume gut 4 m hoch sind, ergibt sich trotzdem eine angenehme Wohnatmosphäre.

Schwerpunkt auf Zweizimmerwohnungen

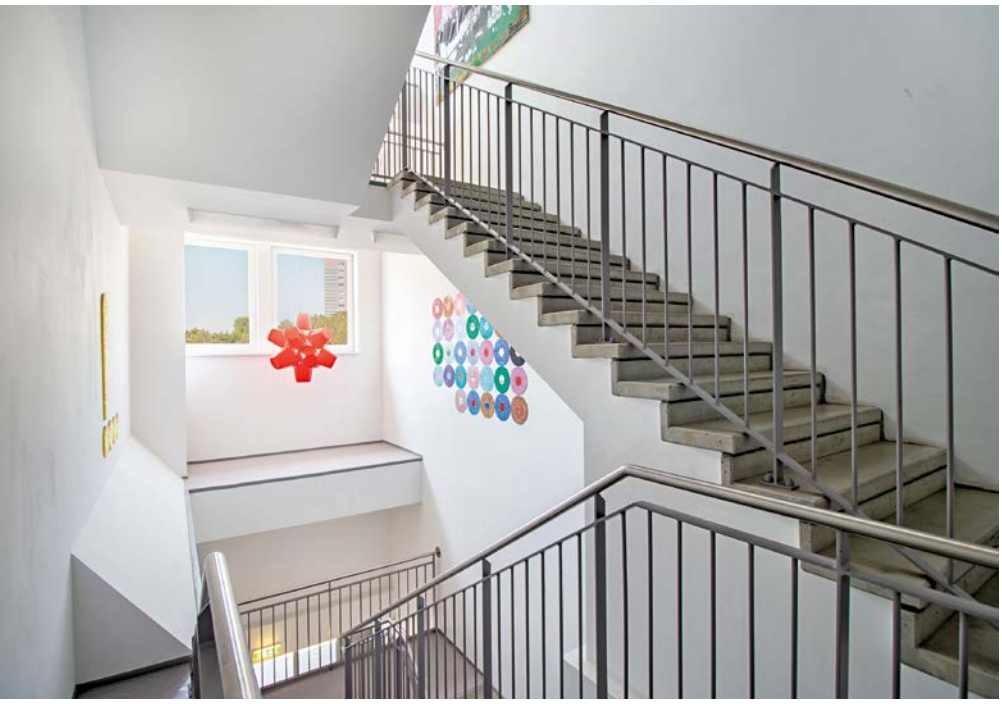
Insgesamt entstanden so circa 4.900 m² Wohnfläche. Hinzu kommen 6.700 m² Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und in einem Neubau. Damit verbunden war eine weitere bautechnische Herausforderung: Um die Belieferung des neuen Supermarkts im Bestandsgebäude zu ermöglichen, musste das entsprechende Treppenhaus im Erdgeschoss abgetragen und durch ein Stahlstützgerüst ersetzt werden, was zu erheblichen Mehrkosten führte.

Ansonsten hielten sich die baulichen Eingriffe in Grenzen. Die tragende Struktur des Gebäudes und der Großteil des Erschließungssystems mit Treppenhäusern und Aufzugsschächten wurden beibehalten – inklusive Handläufen und Kacheln aus DDR-Produktion. Erhalten blieb auch das Atrium im dritten Obergeschoss, das jetzt den Mietern als Sonnenterrasse dient. Darüber hinaus verfügen alle Wohnungen über eine Loggia; erreicht wurde dies, indem die Fassade zurückversetzt wurde.

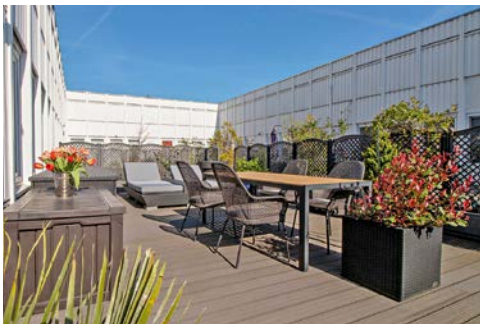
Entstanden sind auf diese Weise 85 Wohneinheiten, von denen etwa vier Fünftel zwei Zimmer und eine Wohnfläche von 55 m² aufweisen. An den Gebäudeecken befinden sich größere Einheiten mit bis zu 120 m² Wohnfläche, und auch einige kleine, nur 33 m² große Appartements sind vorhanden. Die Mieterschaft ist gemischt, wie Rolf Scheidgen sagt, der die Berliner Projekte des Westerwälder Investorenduos betreut: Studierende, jüngere Paare, in den größeren Wohnungen auch Familien. Die Fluktuation tendiert laut Scheidgen gegen null. Die Durchschnittsmiete beziffert er auf 9,35 €/m².

Mutige Entscheidung

Wie aber kamen Lakomski und Ulrich überhaupt auf die Idee, dieses Umnutzungsprojekt in Angriff zu ›



Dass die alten Treppenhäuser erhalten blieben, trug mit dazu bei, dass der Umbau zu Wohnungen deutlich günstiger war als ein Neubau



Das Atrium im dritten Obergeschoss existierte schon während der Nutzung des Gebäudes als Kaufhaus. Jetzt dient es den Mietern als Sonnenterrasse

nehmen? Immerhin war 2009, als sie die Immobilie erwarben, der Berliner Wohnungsmarkt noch sehr viel entspannter als heute. Auf das leerstehende Kaufhaus aufmerksam gemacht habe sie der Bezirk Lichtenberg, erzählt Lakomski. Der kannte das Duo aus dem Westerwald, weil es in Lichtenberg zuvor bereits eine ehemalige Büroimmobilie in ein Wohngebäude umgewandelt hatte.

Bevor Lakomski und Ulrich sich des Problemfalls annahmen, waren mehrere Versuche gescheitert, das Objekt am Anton-Saefkow-Platz als Einzelhandelsimmobilie zu revitalisieren. Laut einem 2008 in der „Berliner Morgenpost“ erschienenen Artikel war zwischenzeitlich sogar ein Abbruch mit anschließendem Neubau geplant. Die bestehende Struktur im Erdgeschoss sei mit ihren zahlreichen Stützen für kleinteiligen Einzelhandel nicht geeignet, hieß es damals – eine These, die Lakomski und Ulrich eindrucksvoll widerlegt haben.

Allerdings planten die Investoren ursprünglich ebenfalls eine reine Einzelhandelsnutzung; später wurde zudem ein Ärztezentrum im ersten Obergeschoss diskutiert. Auf die Idee mit den Wohnungen habe sie der Berliner Makler Thomas du Chesne gebracht, sagt der Berliner Statthalter Scheidgen. Vermarktet wurden die Wohnungen dann unter dem Namen Starloft – eine Anspielung auf die an Lofts erinnernde Raumhöhe. Der Bezirk unterstützte das Projekt und ermöglichte es, dass das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch – und damit ohne zeitaufwendigen Bebauungsplan – realisiert werden konnte.

Auf der Hand liegt eine Frage: Planen die Investoren aus dem Westerwald jetzt, wo deutschlandweit weitere Kaufhäuser auf eine neue Nutzung warten, ähnliche Projekte? Nein, antwortet Lutz Lakomski. Baulich sei eine solche Umnutzung zwar oft gut machbar. Ein großes Hindernis sei aber die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die an den – meist zentral gelegenen – Kaufhausstandorten eine Wohnnutzung in vielen Fällen verhindere. —

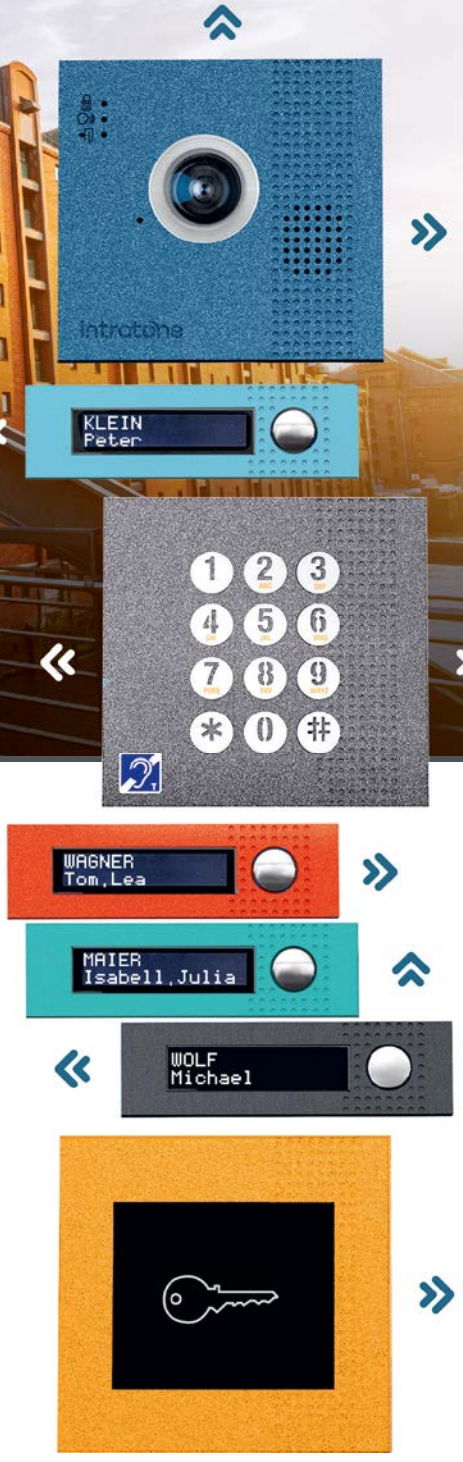
Zwei Zimmer mit rund 55 m² Wohnfläche – das ist der häufigste Grundriss der 85 Wohneinheiten

Fotos: GPU Dernbach

intratone
einfach.intelligent.

DITAcreate.
Die Neue von Intratone.

Innovative Video-Gegensprechanlagen von Intratone – Wählen Sie passende Module und Farben nach Ihren Vorstellungen aus und verwalten Sie Ihr individuelles Zutrittssystem bequem und datengeschützt in **Echtzeit per App** oder über das **Intratone-Admintool.**



- Schnelle & einfache Montage
- Digitale Namensänderung online
- Digitaler Zugangscode für Handwerker & Dienstleister
- Einbruchsprävention für Mieter auch mit integriertem Video
- Barrierefrei & vandalismussicher

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf **www.intratone.de/ditacreate**

Abbildungen können vom Original abweichen.

Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de/ditacreate

TDM WOHNSUFFIZIENZ – UMNUTZUNG ALS LÖSUNGSANSATZ

Vom Arbeits- zum Lebensraum

Der Bedarf an Wohnraum ist erheblich. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage bleibt beachtlich. Daher gilt es, auch durch die Umwandlung von Büro- und Gewerbegebäuden Potenziale zu heben. Welche besonderen Wohnorte auf diese Weise entstehen können, zeigen einige Beispiele.

Von Heike D. Schmitt

Alternativen zum Neubau auf freien Flächen sind gefragt – jedoch ohne weitere Versiegelung und Flächenverbrauch. Dazu gehören zweifelsohne Innenentwicklungen wie die Nachverdichtung auf innerstädtischen oder zentrumsnahen Arealen, die durch Revitalisierung zu neuem Leben erweckt werden. Ebenso das Andocken serieller Satelliten an Bestandsgebäude, Aufstockungen auf Wohn- und Gewerbegebäuden (unter anderem Büros und Verbrauchermärkte) – vermehrt unter Einsatz vorgefertigter Module. Zu guter Letzt: die Umnutzung leer stehender Büro- und Verwaltungsgebäude. Allein sie bietet in Deutschland aktuell ein Potenzial von mindestens etwa 350.000 Wohneinheiten.

Heike D. Schmitt
hd...s Agentur für Presse und Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN

Bedingt durch die Corona-Pandemie dürfte sich diese Zahl kurzfristig noch erhöhen: Durch den Anstieg der Arbeit in Homeoffices stufen Marktkenner den Bedarf an benötigten Büroeinheiten in der Zukunft als rückläufig ein. Das eröffnet dem Thema „Schaffung von Wohnraum“ einen neuen Aktionshorizont, besonders in Ballungszentren. Allein im Stadtgebiet von Frankfurt am Main wurden 2020 rund 2.000 Wohneinheiten durch die Umwandlung von Gewerbe- und Büroflächen gewonnen. Bei einer Bevölkerungszunahme von rund 300 Menschen pro Woche in der Mainmetropole ist dies eine willkommene Entlastung des mehr als engen Mietmarktes.

Selbst mitten in dieser expandierenden Metropolregion angesiedelt, kennt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) die Problematik schon seit vielen Jahren nur allzu gut. Als größtes Wohnungsunternehmen des Landes Hessen ist es zudem verpflichtet, gemäß des erteilten Sozialauftrages konsequent und kontinuierlich bezahlbaren neuen Wohnraum zu aktivieren. Die folgende Auswahl an Best-Practice-Beispielen zeigt auf, wie das Unternehmen durch Umnutzung vorheriger Nichtwohngebäude einen qualitätsvollen Beitrag zum Wohnungsmarkt in urbanen Räumen geschaffen hat.

Büros zu Wohnungen

Die NHW hat bereits 2015 die ehemalige Geschäftsstelle des Frankfurter Verbands für Alten- und Behindertenhilfe e. V. im Gallusviertel zu vier Wohnungen mit insgesamt 356 m² Fläche umgebaut, zwei davon TÜV-zertifiziert und rollstuhlgerecht. Das dort entstandene innovative Wohnprojekt „Habitator“ für junge Berufstätige unterschiedlicher Herkunft testete neue Formen des Zusammenlebens der sogenannten „Generation Praktikum“. Hierfür hatte die Unternehmensgruppe eine der neuen Wohnungen der Frankfurter Soziologin Inna Ramm zur Verfügung gestellt und die Erstausstattung gestiftet.

Es war bereits Ramms zweites Wohnsuffizienz-Projekt. Schon zwei Jahre zuvor hatte sie ein solches direkt im Haus gegenüber in Kooperation mit der NHW realisiert. Auch dort wurde Gewerberaum in Wohnraum umgewandelt. Er gehörte zum Be-

Fotos: Steffen Diemer; NHW/Marc Strohfeldt

Kaufhaus erlebt Revival

Umnutzungen müssen nicht zwangsläufig Wohnraum schaffen, können aber auf vielfältige Art und Weise das Leben in einem Wohngebiet oder einem Stadtteil zugunsten der Bevölkerung bereichern. Ein Beispiel: Heppenheim an der Bergstraße. Dort hat die Fußgängerzone einen neuen Mittelpunkt, seit ein ehemaliges Kaufhaus als Stadthaus fungiert.
Als eines der modernsten deutschen Kaufhäuser wurde das Kaufhaus Mainzer 1906 erbaut und gilt noch heute als Paradebeispiel der Reformarchitektur. Nach unterschiedlichen Nutzungen stand das denkmalgeschützte Gebäude – weitgehend noch im Originalzustand – seit 2002 leer und blockierte die innerstädtische Entwicklung. 2015 erwarb die Stadt das Anwesen, 2017 starteten umfangreiche Sanierungsarbeiten. Die Gesamtkosten zum Ankauf und zur Sanierung der Immobilie in Höhe von fast 9,5 Mio. € konnte die Stadt nur mit Fördergeldern realisieren: Durch das Programm „Aktive Kernbereiche" des Landes Hessen wurden 3,5 Mio. € bereitgestellt, weitere 2 Mio. € kamen aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) hinzu. Die NHW Projektstadt, seit 2009 Treuhänder und Kernbereichsmanager der Stadt Heppenheim, unterstützte und begleitete das Projekt. Im neuen Stadthaus haben Musikschule, städtische Touristeninformation, Bürgerbüro sowie Teile der Stadtverwaltung ein neues Domizil gefunden. Die Akzeptanz in der Bevölkerung ist da: 2019 nutzten beim „Tag der offenen Tür" etwa 3.000 Interessierte die Gelegenheit zum Rundgang.

Gelungene Umnutzung: In Heppenheim an der Bergstraße wurde ein Kaufhaus zu einem Stadthaus umgebaut. Heute sorgen die Musikschule, die Touristeninformation, das Bürgerbüro und Teile der Stadtverwaltung für eine Belebung der Fußgängerzone

stand der NHW und war durch Zentralisierung und Zusammenlegung mehrerer Geschäftsstellen entstanden: Aus 454 m² Bürofläche wurden vier große Wohnungen zwischen 80 und 150 m², jeweils mit Terrasse. Rund 1.445 €/m² nahm das größte hessische Wohnungsunternehmen damals in die Hand, um die im Jahr 2005 errichteten 16 Büros in preisgünstigen

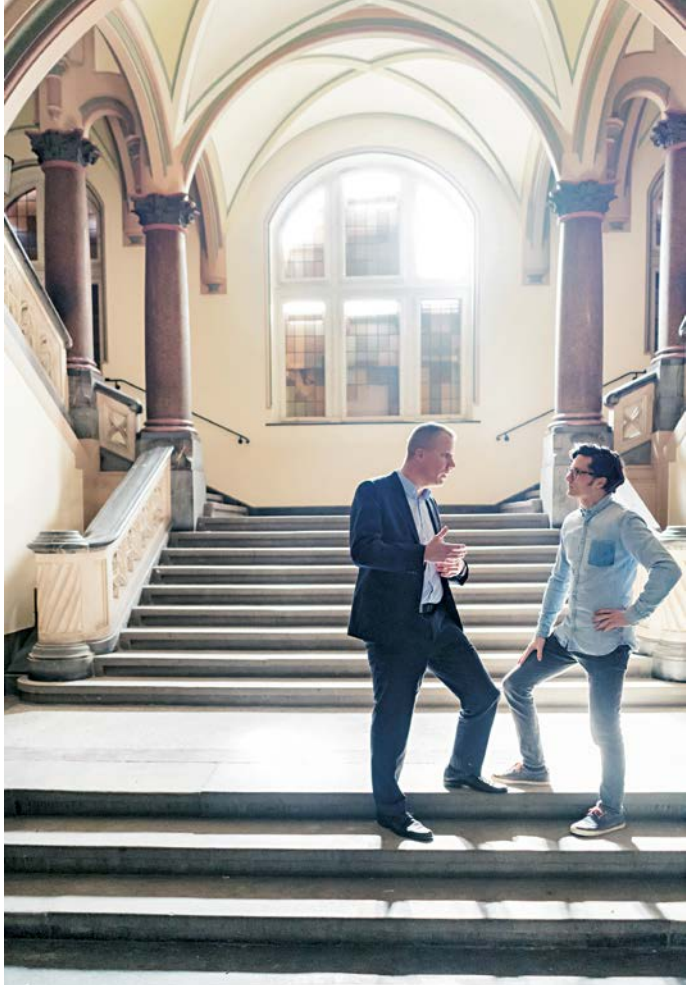
Wohnprojekt Habitator: Projektleiterin Inna Ramm (r.) und Kollegin Alexandra Snatschkowska vor dem ehemaligen NHW-Servicecenter im Gallusviertel

Wohnraum zu verwandeln und damit soziale Verantwortung in die Praxis umzusetzen – im Vergleich mit Neubaukosten eine vertretbare Summe, bedenkt man die Nähe des Projekts zum Zentrum.

Neues Leben im Alten Gericht

Ebenfalls 2015 erwarb die NHW in Wiesbaden das knapp 5.300 m² große innenstadtnahe Areal des Alten Gerichts vom Land Hessen. Das denkmalgeschützte ehemalige Gerichtsgebäude wird derzeit saniert. Darin entstehen 48 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.800 m² und Wohnungsgrößen zwischen 42 und 122 m², ebenso rund 1.800 m² für Gewerbe. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 vorgesehen.

Der zukünftige Mieter dieser Flächen wird der Coworking-Anbieter Heimathafen GmbH & Co. KG sein. Er bietet als „Coworking Space & Café" Raum für neues Arbeiten sowie Veranstaltungen für Kreative, Gründer und sozial Engagierte. Künftig soll noch mehr Raum „von vielen für viele" entstehen: Auf drei Etagen ist ein Innovationszentrum geplant, mit ›



Bis Ende 2021 wird das Alte Gericht in Wiesbaden umgebaut: der Leiter des NHW-Servicecenters Wiesbaden, Tobias Bundschuh (l.), bespricht Details mit Dominik Hofmann, Gründer des Coworking-Anbieters Heimathafen

In Verlängerung des denkmalgeschützten Alten Gerichts Wiesbaden, in dem 48 Wohnungen und ein Innovationszentrum entstehen, werden insgesamt 109 Studenten-Appartements gebaut

weiteren Arbeitsplätzen, einem Café, Ausstellungsflächen, einer Mitmachwerkstatt („Maker Space“) sowie einem Zukunftslabor („Social Innovation Lab“). Der Schwurgerichtssaal soll – in Post-Corona-Zeiten – tagsüber für Tagungen, Konferenzen sowie öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Die behutsame Sanierung des Alten Gerichts stellt eine deutliche Aufwertung des einstigen Gerichtsviertels dar. In einem Neubau auf einem Teilstück des Geländes, quasi in Verlängerung des alten Gerichtsgebäudes, entstanden parallel 109 Studenten-Appartements, die zum Teil bereits bezogen wurden. In L-Form angeordnet, bieten sie eine Gesamtwohnfläche von rund 2.700 m². Hinzu kommen eine Tiefgarage mit Stellplätzen für 97 Autos sowie 109 Fahrräder im Hof. Jedes der bis zu 25 m² großen Appartements verfügt über eine Einbauküche und einen schnellen Internetanschluss. Die Nachfrage war schon in der Bauphase groß, denn Wohnungen für Studierende sind auch in Wiesbaden knapp. Das NHW-Projekt trägt dazu bei, den Markt ein wenig zu entspannen.

Vom Männerwohnheim zu Mikro-Appartements

Das jüngste Umwandlungsprojekt, das sich derzeit in der Phase der Vermietung befindet, ist „Cubus 130“ in Frankfurt-Niederrad, einem Standort mit schneller Anbindung an City und Airport. Das von der NHW in einem Forward Deal erworbene Gebäude, ist ein ehemaliges Männerwohnheim, das zu 137 voll möblierten Mikro-Appartements mit 19 bis 47 m² Wohnfläche umgebaut wurde – inklusive Küche und Arbeitsplatz. Die Mindestmietdauer beträgt drei Monate, kürzere Zeiträume sind nach Absprache möglich. Der Bezugstermin ist für Ende 2020 anberaumt. Das Gebäude erhält Energieeffizienzstandard KfW 55 und sorgt mit einer roten Fassade für architektonische Akzente im Quartier. Holger Lack, Leiter des NHW-Regionalcenters Frankfurt, erläutert: „Damit ergänzen wir unser Angebot um Wohnraum für spezielle Zielgruppen.“ Die Nachfrage nach Wohnraum für Einpersonenhaushalte in der Mainmetropole steige kontinuierlich. Potenzielle Mieter: Junge Berufseinsteiger von außerhalb, Studenten, aber auch Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen. —

Umbau: Aus einem ehemaligen Männerwohnheim in Frankfurt-Niederrad wird ein Haus mit 137 voll möblierten Mikro-Appartements

Fotos: Annika List; Jochim Keck; Cube Real Estate

Mobiles Heizen kennen Sie. Unser Rundum-Service wird Sie begeistern.

Profitieren Sie von unseren WärmeAnhängern.

Sichern Sie sich die komfortable Komplettlösung mit Rundum-sorglos-Charakter. Unser Mietangebot enthält nicht nur die Bereitstellung des WärmeAnhängers. Es umfasst auch den Aufbau, die Inbetriebnahme, die Brennstoffüberwachung und -nachlieferung, die Instandhaltung und den Abbau durch unser Expertenteam. So genießen Sie während der gesamten Nutzungsdauer einen umfangreichen Rundum-Service, bei dem Sie sich um nichts mehr kümmern müssen. Unsere mobile Heizzentrale hilft, bis Ihre Heizung heizt!

Für ein individuelles Angebot kontaktieren Sie uns ganz bequem über das Kontaktformular auf swd-ag.de/wärmeanhänger

Ihr direkter Weg zum Angebot:

Stadtwerke Düsseldorf

Mitten im Leben.

TDM UMNUTZUNG VON BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN

Ein Marathon der Projektentwicklung

Ein über 60 Jahre altes, in der Altstadt gelegenes Büro- und Fabrikgebäude in modernen Wohnraum umzugestalten, hört sich nach einer Herausforderung an. Dass und wie diese erfolgreich gemeistert werden kann, verdeutlicht ein Erfahrungsbericht aus Köln.

Von Michael Ammann

Aus einem 60 Jahre alten innerstädtischen Büro- und Gewerbegebäude ist ein modernes Wohnhaus geworden. Durch Aufstockung wurde die nutzbare Fläche erweitert

Fotos: BWS/Constantin Meyer

Auf der Rückseite des Haupthauses erfolgt die Erschließung der Wohnungen über Laubengänge

Ende 2014 konnte die Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG (WRH) direkt neben ihrem Verwaltungssitz in der Kölner Straße Hohe Pforte ein 60 Jahre altes Büro- und Geschäftshaus erwerben. Fast sechs Jahre und 13 Mio. € Baukosten später präsentiert sich die Liegenschaft Hohe Pforte 4-6 nun als ein modernes Wohngebäude, in dem mehr als 100 Menschen wohnen. Durch Umbau und Aufstockung entstanden aus einer alten Büro- und Hallenfläche 58 Wohnungen mit insgesamt 4.700 m² Wohnfläche. Statt mit einer Ölheizung – die Tanks hatten ein Fassungsvermögen von 100.000 l – wird das Gebäude nun mit Fernwärme beheizt. Alleine das spart jedes Jahr über 100 t CO_2 ein. Was sich so kurz als Erfolgsgeschichte darstellt – und für die WRH auch deutlich ein Erfolg ist –, erforderte jedoch von den Beteiligten einen langen Atem, Ausdauer und Fleiß bei der Feinarbeit. Es war ein Marathon der Projektentwicklung.

Im Hätz vun Kölle

Die Liegenschaft liegt mitten in der Innenstadt von Köln zwischen Südstadt und Fußgängerzone. Der Ort atmet Geschichte: Vor 2.000 Jahren stand hier das südliche Tor der römischen Stadtmauer – die Porta Alta. Von hier verlief der Cardo Maximus, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptachse einer römischen Stadt. Bis heute hat sich die Straße diese Funktion bewahrt, unter anderem als Streckenteil des Rosenmontagzugs. Ein nächster historischer Höhepunkt war das Jahr 1877, als in einem dortigen Wirtshaus die Kölner Spezialität Halver Hahn (verkürzt: ein Roggenbrötchen mit Käse und Würzzutaten) erfunden wurde.

Michael Ammann

Vorstand Wohnungsgesellschaft des rheinischen Handwerks AG KÖLN

Im Krieg wurde die kleinteilig bebaute Straße fast vollständig zerstört. Anfang der 1960er Jahre wurde das aktuelle Gebäude in Form des Vorderhauses und eines niedrigeren Baus im Hof auf einem Trümmergrundstück erstellt. Bauherr und erster Nutzer war eine Textilfabrik mit Verwaltung, Produktion, Lager, Vertrieb – und einer zweigeschossigen Tiefgarage mit auch für heutige Verhältnisse angenehm breiten Stellplätzen. Zuletzt waren in den Flächen eine Staatsanwaltschaft, eine Schule und ein Puppentheater mit Lager und Werkstatt ansässig.

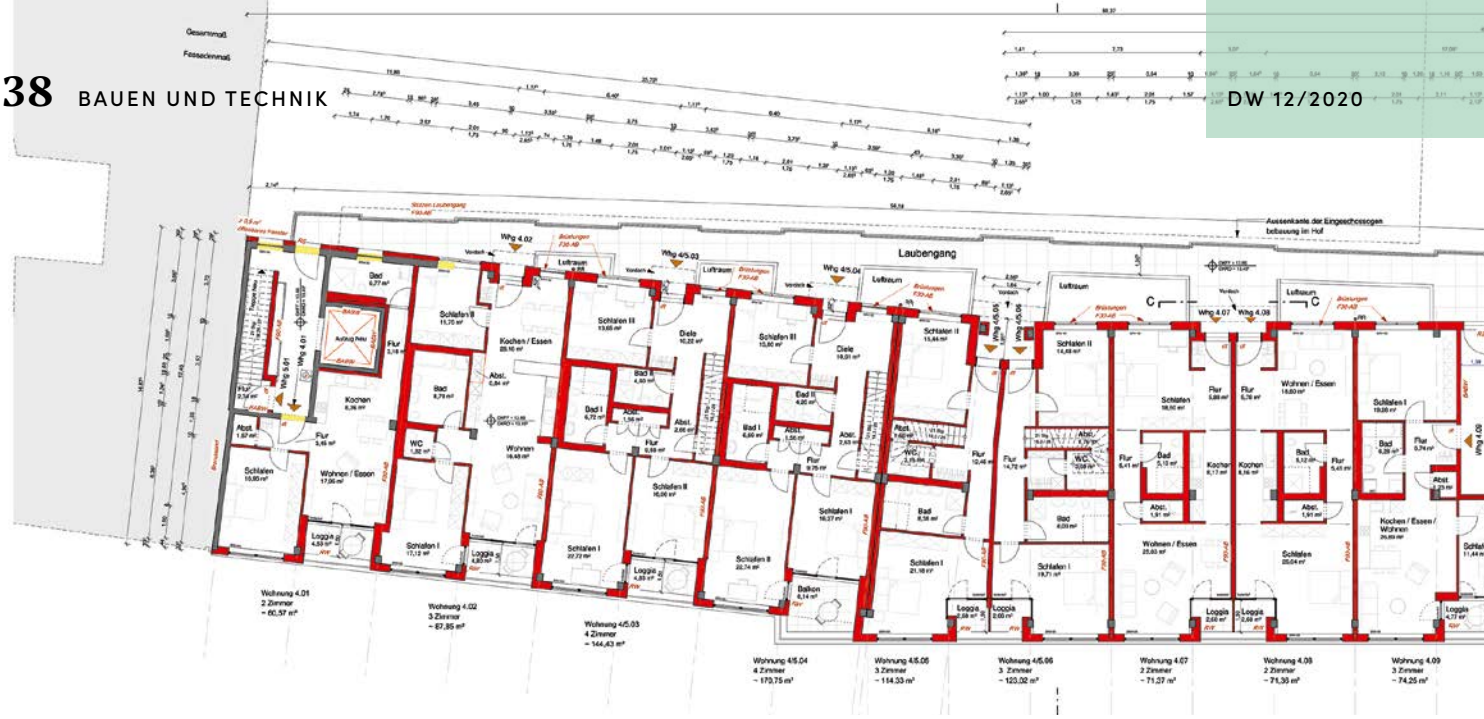
Nachhaltigkeit: mit dem Bestand arbeiten

Von Anfang war für die WRH klar, dass kein Ersatzneubau errichtet, sondern im Bestand gearbeitet werden sollte. Auch war klar, dass aufgrund der vielen Risiken, die ein Umbau mit sich bringt, kein Generalunternehmer beauftragt wird. Nach dem Ankauf wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Dieser war explizit nicht als offener Wettbewerb konzipiert, da neben einem guten Entwurf die Expertise für Ausschreibung und Bauleitung eine ganz wichtige Rolle spielte. Die Entwürfe der fünf Büros waren eine echte Offenbarung. So besagt ja auch ein altes Sprichwort: „Ja, mach nur einen Plan, sei ein großes Licht! Und mach dann noch 'nen zweiten Plan, gehen tun sie beide nicht.“*

Tatsächlich hatte jeder Architekt eine andere Idee bezüglich der kniffligen Erschließungssituation. Das ging von einem langen Mittelgang, schubladenförmigen Maisonette-Wohnungen bis zu einem vorgestellten Laubengang, der dann auch Grundlage der Planung wurde. Im Ergebnis fiel die Entscheidung für die Büros Bauwerkstadt sowie 5b Bau- und Projektmanagement aus Bonn. Wichtig war der WRH als Auftraggeberin neben dem guten Entwurf die enge (auch personelle) Verzahnung von Planung und Bauleitung.

Tiefe oder flache Fuge?

Da das Objekt sehr zentral und in einer historisch bedeutsamen Umgebung liegt, hatte nach Bauantragstellung auch das Stadtplanungsamt ein besonde- ›



Grundriss des vierten Obergeschosses mit Loggien auf der Straßenseite sowie Laubengangerschließung auf der Hofseite für die meisten Wohnungen

res Auge auf das Projekt. Es war deshalb nicht verwunderlich, dass sich das Projekt einer Prüfung durch den Kölner Gestaltungsbeirat unterziehen musste. Nach einer ersten kontroversen Sitzung haben die Architekten die Fassade komplett umgeplant. Die neue Gestaltung ist zugegebenermaßen ein deutlicher Gewinn gegenüber dem ursprünglichen Entwurf. In den drei einzelnen darauffolgenden Sitzungen durften sich die Beteiligten mit vielen weiteren Details beschäftigen. Eine ganze Sitzung betraf ausschließlich die Tiefe der Fugen zwischen den Klinkern.

Gute Nachbarn, schlechte Nachbarn

In der Regel löste die Aufstockung – und in Teilen auch die Umnutzung – eines Gebäudes die Herausforderung aus, neue Abstandsflächen zu bilden. Denn gerade in dichtbebauten Innenstädten werden hier schnell Grenzen erreicht. Ein Bebauungsplan, der solche Themen aufgreift und planungsrechtlich regelt, ist viel wert. Im Fall der Hohe Pforte hatte der Bebauungsplan leider keinerlei städtebauliche Idee und setzte nur den Bestand fest. In der Konsequenz musste sich die WRH als Bauherr auf die „Ochsentour“ zu den insgesamt über zehn Grundstücksnachbarn machen, um die Zustimmungen für die Bauplanungen zu erhalten. Dies gelang auch fast vollständig. Hier machte sich das gute nachbarschaftliche Verhältnis der Grundstückseigentümer und die gegenseitige Unterstützung der Vergangenheit bezahlt.

Zwei Grundstücksnachbarn wollten für Ihre Zustimmung eine hohe monetäre Zuwendung, zu der die WRH nicht bereit war. Auch der Widerstand einer großen Wohnungseigentümergemeinschaft war unüberwindbar. Es hätten alle Eigentümer aktiv zustimmen müssen, was bei einer WEG von 40 bis 50 Personen praktisch nicht zu schaffen ist. Im Ergebnis musste die Brüstung der Dachterrasse zurückgesetzt werden, wodurch circa 40 m² vermietbare Fläche verloren gingen. Die Erkenntnis daraus lautet: WEGs

Eine typische innerstädtische Lage mit Geschäften, Büros und Produktionsanlagen wurde durch die Umnutzung zum Wohnstandort

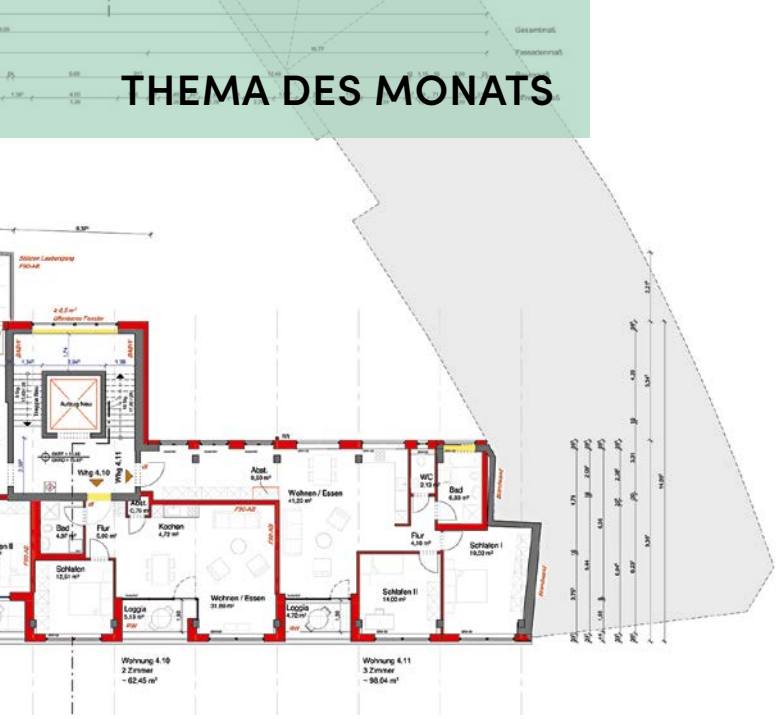
Dank der Betonskelettbauweise konnten Zwischenwände und Einbauten in den Gewerbe- und Büroetagen gut entfernt werden

wirken als mächtige Barrieren für Nachverdichtungsprojekte in innerstädtischen Bereichen, die nur durch entsprechende kommunale Planung überwunden werden können.

Marktentwicklung

Natürlich spielte die Marktentwicklung an verschiedenen Zeitpunkten eine wichtige Rolle. Zunächst war beim Ankauf im Jahre 2014 die Miet- und Preisentwicklung für Büroimmobilien noch etwas gedämpft,

Fotos: BWS/Constantin Meyer; WRH; Plan: WRH/Bauwerkstadt Architekten



sodass sich die WRH mit ihrer geplanten Wohnnutzung durchsetzen konnte. Im Verlaufe des mehr als fünfjährigen Planungs- und Bauprozesses stiegen die Wohnungsmieten in Köln immer stärker an. Die Mietkalkulation konnte an die neue Marktphase angepasst werden – und zum Teil auch die steigenden Baukosten kompensieren.

Im Ergebnis wurden die Wohnungen für durchschnittlich 13,50 €/m² nettokalt vermietet. Mit diesem Preisniveau wird die WRH auch ihrer Verantwortung gerecht. Zum Vergleich: Für die Lage und die angebotene Ausstattungsqualität stellen 12 bis 16 €/m² ein moderates Niveau dar. Somit war schon vor Beginn der Vermietungsmaßnahmen ersichtlich, dass der gewählte Wohnungsmix und die Preispolitik ausreichen, um in dem sehr dynamischen Kölner Wohnungsmarkt eine schnelle Vermietung zu erreichen.

Das innerstädtische Bauen im Bestand eröffnet Chancen. Beengte Baustellen oder nötige neue Abstandsflächen zu Nachbargebäuden gehören aber zu den Herausforderungen.

Sobald klar war, wann die Einheiten bezugsfertig werden, wurden die Wohnungen etagenweise auf den einschlägigen Portalen angeboten und vermietet. So waren die ersten beiden Stockwerke schon vermietet, während oben noch gearbeitet wurde. Im Ergebnis ist die Liegenschaft wenige Monate nach Fertigstellung vollvermietet – auch ohne besondere Marketing-Namen kreieren zu müssen, die gerne auf xyz-Gärten oder abc-Höfe enden.

Herausforderungen und Unvorhersehbarkeiten

Im Gegensatz zu einem Neubau auf der grünen Wiese sind Umnutzung und Bestandsumbau im innerstädtischen Bereich nicht zu 100 % kalkulierbar. Deshalb gilt es, ausreichend zeitlich-organisatorische, finanzielle sowie planerisch-bauliche Puffer in die gesamte Planung und Kalkulation einzubauen.

Bereits vor dem Kauf wurde eine Schadstoff- und Bodenuntersuchung erstellt, um das Risiko teurer Überraschungen zu reduzieren. Zu den Herausforderungen zählte aber unter anderem die extrem beengte Baustellensituation. Da der Kran nicht auf der Straße aufgestellt werden durfte, musste er im engen Innenhof stehen. Glücklicherweise konnte das Fundament dafür in den alten Öltankräumen gegossen werden.

Bestand – nur eine (teure) Nische?

In der aktuellen Diskussion um die Lösung des Wohnungsmangels wird immer wieder auf die Potenziale des Bestandes verwiesen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Umnutzung, Aufstockung und Nachverdichtung sind die Slogans. Manche wollen gar das Bauen ganz verbieten. Dies ist ganz klar keine Option. Das Bauen im Bestand bringt deutlich mehr Risiken in Planung und Bau mit sich, was wiederum höhere Kosten nach sich zieht. Überkommene Büroobjekte sind zudem häufig nicht an den Mikrostandorten zu finden, die für die Wohnraumversorgung gut geeignet und an denen die erforderlichen Quantitäten und Qualitäten realisierbar sind.

In der Hohe Pforte sind viele positive Umstände zusammengekommen. —

* https://www.literatpro.de/spruch/200918/ja-mach-nur-einen-plan-sei-nur-ein-grosses-licht

Auch im ehemals einstöckigen Produktions- und Lagerbau im Hof entstanden helle, moderne, loftartige Wohnungen

TDM NEUE WOHNUNGEN IN ALTEN GEMÄUERN

Am Sonnabend gehen wir tanzen …

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ hat das leerstehende Gemeinschaftshaus des ehemaligen Stadtguts Hobrechtsfelde wieder mit Leben erfüllt. In dem rund 100 Jahre alten Bau gibt es nun bezahlbare Wohnungen und Gemeinschaftsräume – und als Prunkstück den alten Tanzsaal.

Von Barbara König

Bei den Kindern ging es am schnellsten. Sie fanden sich schon zusammen, während die Erwachsenen noch Umzugskartons schleppten. Kaum angekommen, tobten sie gemeinsam auf dem weitläufigen Hof herum, erkundeten den Ort und knüpften Kontakte zu den Nachbarkindern der umliegenden Häuser. Trotz der Corona-Einschränkungen begannen auch die Erwachsenen bald, gemeinsame Aktivitäten zu planen oder auch nur gemütlich im Freien zusammenzusitzen und die neue Gemeinschaft im Grünen zu genießen.

Dr. Barbara König
Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG BERLIN

In dem alten Gemeinschaftshaus des ehemaligen Berliner Stadtguts Hobrechtsfelde ist es gelungen, durch den Einbau neuer Wohnungen und die geschickte Verbindung von Gemeinschaftsflächen mit individuellen Bereichen die Basis für ein lebendiges Miteinander zu legen – und das zu bezahlbaren Mietpreisen. Dabei folgte die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) „Bremer Höhe“ eG klar genossenschaftlichen Prinzipien, indem sie früh die zukünftigen Bewohner in die Planung einbezog sowie durch ein straffes Baumanagement und die Entscheidung für drei Ergänzungsbauten in Holzbauweise die Kosten im Griff behielt. So sorgte sie dafür, dass sich die 21 Haushalte, die Anfang 2020 in das Projekt einzogen, nicht nur sehr wohl fühlen, sondern sich das gemeinschaftliche Leben auch auf Dauer leisten können.

Altes Stadtgut am Rande Berlins

Hobrechtsfelde ist das jüngste der zwölf Stadtgüter, die um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert zur Bewirtschaftung der Rieselflächen rund um die Stadt Berlin errichtet wurden. Heute liegen die vom Gutsbetrieb übrig gebliebenen Häuser in der brandenburgischen Gemeinde Panketal, gleich hinter der Berliner Stadtgrenze. Gut 20 Wohnhäuser gehören dazu, eine ehemalige Schule, ein ausgedientes Arbeiterwohnheim und einige Nebengebäude. Nach der Schließung des Betriebs mit circa 200 Arbeitsplätzen in den 1980er Jahren verfielen sie mehr und mehr, bis 2010 die WBG „Bremer Höhe“ eG im Auftrag der Bewohner die Immobilien im Ort übernahm und mit der Modernisierung begann. Nach und nach sanierte sie die denkmalgeschützten Häuser und versah sie mit neuen Dächern, einem weißgelben Anstrich und blauen Fensterläden. Ein erster Neubau in KfW-70-Standard mit neun Zwei- und Fünfzimmerwohnungen ergänzt seit 2013 den alten Bestand. Aus einem tristen Ort wurde so wieder ein charmantes Gebäude-Ensemble mitten im Naturpark Barnim.

Lediglich das größte Gebäude im Dorf, das 1911 errichtete „Gemeinschaftshaus“, wartete als zunehmend morscher, grauer Klotz auf bessere Tage. Das dreigeschossige, zweiflügelige Haus war ursprünglich die zentrale Versorgungsstelle, der Treffpunkt und nicht zuletzt der Vergnügungsort für die Menschen in Hobrechtsfelde. Hier waren Waschräume und die Küche mit der Essensversorgung für die Saisonarbeiter untergebracht, zum Feierabend diente der Speise-

Porträt: Claudia Burger; Fotos: Bremer Höhe/Lars Borgers

Ob Yogakurs, Geburtstagsfeier oder Tanzparty – das alte Gemeinschaftshaus erfüllt wieder die Funktion, Mittelpunkt der Mietergemeinschaft in Hobrechtsfelde zu sein, und beherbergt zudem nun auch zehn Wohnungen

raum als Treffpunkt des Dorfes, zudem gab es einen Kindergarten, die Poststelle und an den Wochenenden lockten Tanzveranstaltungen in den Saal. Einige Alteingesessene berichten noch heute wehmütig von den dort durchfeierten Nächten.

Der Saal entpuppte sich gleichzeitig als der größte Schatz und die größte Bürde, die die Genossenschaft miterworben hatte. Innen noch gut erhalten, aber mit kaputtem Dach, Schwammbefall in vielen Holzteilen und auf dem energetischen Stand von 1910, war lange unklar, wie man dieses tolle Gebäude wieder einer Nutzung zuführen könnte. Erst 2017 konnte sich die Genossenschaft der Aufgabe zuwenden, auch das leerstehende Gemeinschaftshaus und den dazugehörigen Tanzsaal wieder mit Leben zu füllen.

„Gemeinschaft" wiederbeleben

Gezielt richtete die WBG „Bremer Höhe" eG das Vorhaben auf ein lebendiges Miteinander aus. Es galt, neue Mitglieder zu finden, die nicht nur „einfach" wohnen wollten, sondern Ideen und die Bereitschaft mitbrachten, die Gemeinschaftsflächen und den Saal zu gestalten und für den ganzen Ort wieder zu öffnen. Gleich zu Beginn der Planung lud die Genossenschaft über ein Online-Portal für Wohnprojekte sowie ihre eigene Warteliste zu einer ersten Projektvorstellung und Ideenfindung ein. Über die große Nachfrage waren die Genossenschaftsvorstände dann aber selbst erstaunt. Gerade die Vorstellung, nicht einfach nur ins Reihenhaus ins Grüne zu ziehen, sondern in ein gemeinsames Projekt, das man von Anfang an mit-

Die neuen Gebäude in Holzbauweise und das frisch umgebaute Gemeinschaftshaus gehen eine besondere Verbindung ein

gestalten konnte, zog viele Menschen an: Familien, Wohngemeinschaften, ältere Singles – alle verbunden durch die Suche nach Gemeinschaft.

Zusammen mit den späteren Nutzern und dem beauftragten Berliner Architekturbüro SKP entwickelte die Genossenschaft ein Konzept, in dem selbstbestimmtes Wohnen, ein aktives Zusammenleben auf vielen Gemeinschaftsflächen sowie die Wiedereröffnung des ehemaligen Dorfsaals für die Menschen in Hobrechtsfelde verbunden wurde. Angesichts der großen Nachfrage sah die Planung bald den Neubau von drei zweigeschossigen Wohnhäusern entlang der Straße vor. Durch ihre Anordnung entstand ein großer Wohnhof für das gesamte Projekt. Für Wohngemeinschaften wurden mehrere besonders große ›

21 Haushalte leben im alten Gemeinschaftshaus und den drei parallel errichteten Neubauten jetzt. Die Bewohner realisieren hier, was immer mehr zum Trend wird: gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen im Grünen

Einheiten in die Planung integriert. Die Genossenschaft bot nicht nur die Möglichkeit, die eigene neue Wohnung mitzugestalten, sondern auch die notwendigen Strukturen, um sich vor Ort zu vernetzen und gemeinsame Aktivitäten zu organisieren.

Sanierung und Neubau gleichzeitig

Im November 2018 begann die Sanierung, im März 2019 starteten die Neubauten. In den Altbau wurden auf drei Etagen zehn Wohnungen eingebaut – ergänzt durch ein großes Gemeinschaftswohnzimmer und viele allgemein nutzbare Flächen im Untergeschoss. Bei den Neubauten entschied sich die Genossenschaft für eine Holzbauweise. Die drei Baukörper wurden durch einen über die gesamte Länge gezogenen Balkon im Obergeschoss miteinander verbunden. In den drei neuen Häusern entstanden weitere elf Wohnungen, die zwischen 70 und 395 m² groß sind.

Der Denkmalschutz machte das Unterfangen teilweise recht aufwendig. Die Wiederherstellung der historischen Fensterläden und des Zierbandes zwischen den Geschossen erhöhte die Baukosten erheblich. Insbesondere die Aufgabe, die technischen Anforderungen zeitgemäßen Wohnens und des Brandschutzes mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren, führte zu Mehraufwendungen. Beim Ausbau des Daches mit größeren Gauben und liegenden „Cabrio-Fenstern“, die auch als Fluchtweg dienen, konnten durch Kompromisse mit den Behörden jedoch zufriedenstellende Lösungen gefunden werden.

Andere pragmatische Ansätze erleichterten zudem die Umsetzung des Gesamtvorhabens: In den Altbau konnte ein Fahrstuhl über alle Etagen eingebaut und die dortigen Wohnungen barrierefrei erschlossen werden. Im Gegenzug durften die Neubauten einige nicht barrierefreie Maisonnettewohnungen aufweisen. Ein Blockheizkraftwerk, das im ehemaligen Heizkeller des Gemeinschaftshauses Platz fand, versorgt auch die Neubauten, weshalb hier größtenteils auf Keller verzichtet werden konnte.

Die Um- und Neubaukosten lagen brutto bei etwa 2.800 €/m² Nutzfläche. Das Grundstück hatte die „Bremer Höhe“ 2009 sehr günstig erworben. Deshalb wurde es bei der Berechnung der Kostenmiete nicht einbezogen. Das den neuen Mitgliedern gegebene Mietversprechen von 9,50 €/m² nettokalt für die Wohnungen im Alt- und Neubau konnte so gehalten werden. Die kostenlose Mitnutzung der Gemeinschaftsräume und des Saals ist darin inbegriffen.

Von der Ruine zum Schmuckstück: Nach fast 30 Jahren Leerstand und rund 14 Monaten Sanierung konnten die ersten Bewohner einziehen

Vom Balkon der neuen Holzbauten blickt man direkt auf das sanierte ehemalige Gemeinschaftshaus

Fotos: Bremer Höhe/Lars

Neues Leben im alten Ortskern

Im Frühjahr 2020 konnten 21 Haushalte mit insgesamt 60 Personen ihre neuen Wohnungen übernehmen. Etwas verlangsamt durch die Beschränkungen, die die Corona-Pandemie mit sich bringt, ist inzwischen nicht nur das Leben, sondern auch das Miteinander wieder in das ehemalige Gemeinschaftshaus eingezogen. Und Genossenschaft bedeutet ja auch, dass die Vorhaben mit der Baufertigstellung nicht abgeschlossen sind. Jetzt haben die neuen Genossenschaftsmitglieder das Zepter in die Hand genommen und gestalten ihr Zusammenleben: Sie haben den Gemeinschaftsraum möbliert und zu ihrem „Wohnzimmer“ gemacht, in dem regelmäßige Treffen stattfinden. Im Garten wurden erste Gestaltungsideen umgesetzt und gemeinsam Bäume gepflanzt. Und es wurde ein Nutzungskonzept für den Saal erarbeitet. Hier finden nun Yoga, Gesprächsrunden und Tanzkurse statt, Kindergartengruppen kommen vorbei, es gibt erste Konzerte. Und am Wochenende ist der Saal geöffnet für den nächsten Tanz – wenn auch vorerst mit Abstand. —

WBG „Bremer Höhe eG“

Die Bremer Höhe entstand im Jahr 2000 aus einer Mieterinitiative. Bewohner und Unterstützer der zwischen 1867 und 1913 entstandenen gleichnamigen Wohnanlage zwischen Gneist- und Buchholzer Straße in Berlin-Prenzlauer Berg gründeten die Genossenschaft. Es sollte der Verkauf der 49 Häuser an einen Investor verhindert, den Mietern ihr Wohnraum gesichert und ihre Mitsprache bei der Sanierung der Gebäude sowie der Gestaltung des Miteinanders ermöglicht werden. Das Wohnen und Leben in gewohnter Umgebung, die Gestaltung des Umfelds, soziale Sicherheit durch bezahlbare Mieten und die Beibehaltung der gewachsenen Mieterstruktur waren die primären Ziele der 51 Genossenschaftsgründer. Die 521 Wohnungen wurden im Frühjahr 2000 gekauft und in den Jahren 2001–2003 umfangreich saniert. Nach der Zusammenlegung vieler Wohnungen gibt es in der Bremer Höhe nun 460 Wohnungen, die kleinste mit 29 m², die größte mit 160 m² Wohnfläche.
Mittlerweile hat die Genossenschaft Häuser in den Berliner Stadtteilen Friedrichshain, Kreuzberg und Schöneberg, eine Wohnanlage mit 75 Wohnungen in Lichtenberg, eine Wagenburg sowie die Wohnhäuser des ehemaligen Stadtguts Hobrechtsfelde erworben und gemeinsam mit den Bewohnern saniert. Die Genossenschaft hat aktuell gut 750 Mitglieder und einen Bestand von 747 Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

www.bremer-hoehe.de

KIWI OPENING DOORS Inside

novoferm Intelligent Door Solutions

DIE STAHLTÜREN VON NOVOFERM MIT DEM DIGITALEN SCHLIESSSYSTEM VON KIWI

www.kiwi.ki/smartdoor-stahl/

- Maximale Sicherheit
- Zahlreiche Tür-Designs zur Auswahl
- Bewährte digitale Schlüsselverwaltung von KIWI integriert

TDM QUARTIERSENTWICKLUNGSPROJEKTE AUF EHEMALIGEN KASERNENGELÄNDEN

Jede Konversion ist eine Chance für die Stadtentwicklung

Die Stadt Münster verfügt über eine große Zahl ehemals militärisch genutzter Flächen. Die städtische Wohn + Stadtbau GmbH hat in den letzten 25 Jahren eine Reihe von Konversionsprojekten umgesetzt und berichtet über Besonderheiten, Gemeinsamkeiten sowie Erkenntnisse und Lerneffekte für neue Projekte.

Von Dr. Christian Jaeger

In Münster wurden in den vergangenen Jahrzehnten im Rahmen von insgesamt 19 Konversionsprojekten große Flächen und Immobilienbestände erfolgreich in die Stadt integriert. Eine erste große Konversionswelle gab es zu Beginn der 1990er Jahre. Die Abzugserklärungen der britischen Stationierungskräfte der Jahre 1991 und 1993 betrafen vier Standorte mit sechs Kasernen auf einer Gesamtfläche von 118 ha. Die späteren Abzugserklärungen 2011 und 2012 betrafen die York-Kaserne im Stadtteil Gremmendorf (Abzug Ende 2012), die Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck (Abzug Ende 2013) sowie circa 800 Wohnungen für die britischen Soldaten mit deren Familien verteilt auf 18 Quartiere im Stadtgebiet.

Dr. Christian Jaeger
Geschäftsführer Wohn + Stadtbau GmbH MÜNSTER

Der Anfang in der Lincoln-Kaserne

Das erste Konversionsprojekt der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (Wohn + Stadtbau) begann im August 1997 mit dem Grundstückskauf der 1913 für das Infanterie-Regiment Nr. 13 errichteten späteren Lincoln-Kaserne vom Bundesvermögensamt. Um eine hohe Qualität und Akzeptanz zu erreichen, entschlossen sich die Wohn + Stadtbau und die Stadt Münster zur Durchführung eines kooperativen städtebaulichen Wettbewerbs, aus dem die Arbeit des Kopenhagener Architekten Prof. Carsten Lorenzen siegreich hervorging. Fünf Entwurfsteams entwickelten schon im April 1996 während eines dreitägigen Workshops ihre Vorschläge. Die Interessen und Anregungen der Anwohner flossen dabei frühzeitig in die Planungen ein.

In den denkmalgeschützten Kasernengebäuden entstanden dann eine Kita, Flächen für Nahversorger und Dienstleister sowie insgesamt 170 Wohneinheiten – 84 öffentlich geförderte, zwei frei finanzierte und 84 Eigentumswohnungen – mit Wohnflächen von 49 bis 104 m². Bei der Quartiersentwicklung spielten Nachhaltigkeitsaspekte eine große Rolle: der ruhende Verkehr ist in Parkplätzen und -decks am nördlichen Rand des Geländes untergebracht; ein Carsharing-Konzept (Stadtteilauto) reduziert den Individualverkehr; ein parkähnlicher Grüngürtel mit Kinderspielplätzen dient der Naherholung und als Treffpunkt der Bewohner. Gemeinschaftsräume und eine Gästewohnung werden durch einen Bewohnerverein selbstverwaltet und sind Ausdruck der hohen Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Der denkmalgeschützte Bestand wurde nicht nur behutsam umgenutzt, sondern auch durch qualitätsvollen Neubau ergänzt, in den im August 1999 die ersten Bewohner einzogen.

Aus den großen Schlafsälen der denkmalgeschützten Lincoln-Kaserne wurden moderne Familienwohnungen

Bilder: Wohn + Stadtbau/Klemens Ortmeyer; Wohn + Stadtbau/Gisbert Schmitz

Dass die Konversion der Lincoln-Kaserne gelungen ist, belegen auch die Auszeichnungen, die die Wohn + Stadtbau dafür erhielt: beim „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung“ 1999 eine Besondere Anerkennung für die Umnutzung der Kasernengebäude, 2000 die „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in NRW“ und den Stadtbildwettbewerb Münster für die Fresnostraße 7–11

Dieses nachhaltige Bodenmanagement entsprach der Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“ der Stadt Münster und macht die Umnutzung der Lincoln-Kaserne zu einem guten Beispiel für die Konversion von Militärflächen. Doch welche Erfahrungen, Herausforderungen und Hemmnisse lassen sich verallgemeinern, welche Anforderungen an das Management und die Prozessgestaltung daraus ableiten?

Konversionsmanagement

Die Umwandlung militärisch genutzter Flächen zu Wohnquartieren ist eine weit komplexere Aufgabe als die Neuerschließung auf der grünen Wiese. Bei Flächenbewertung und -erwerb, bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten, der strategischen Aufteilung des Geländes und den Erschließungsmaßnahmen gilt es beispielsweise, Natur- und Denkmalschutz zu berücksichtigen, verschiedene Machbarkeitsstudien vorzunehmen sowie Boden und Gebäude auf eventuelle Altlasten zu untersuchen. Aus diesem Grunde ist es sinnvoll, dass ein Konversionsmanagement den Gesamtprozess von der ersten Planung bis zur symbolischen Schlüsselübergabe an neue Nutzer steuert. Beteiligt sind dabei die Vertreter von Bund, Land und jeweiliger Kommune, städtische Ämter, private Planungsbüros, unabhängige Gutachter, eventuell Entsorgungsspezialisten und Kampfmittelräumdienste, Hoch- und Tiefbaufirmen, Architekten und selbstverständlich als Interessierte oder direkt Betroffene die Bürger vor Ort.

Aufgrund dieser Aufgaben liegt der Schlüssel einer erfolgreichen Konversion in einem verantwortungsvollen Projektmanagement. Die Koordinierung der einzelnen Aufgaben ist von großer strategischer Bedeutung, auch wenn es einen enormen Zeitaufwand erfordert und – nicht zu unterschätzen – personeller Ressourcen bedarf.

Erfolgsfaktoren

Auch wenn die Beteiligten sich von Beginn an engagiert mit der Frage „Wie wollen wir in Zukunft leben?“ beschäftigen, reglementieren unterschiedliche Vorgaben doch jedes Projekt. Daher sind ein abgestimmtes städtebauliches Konzept, ein integriertes Nutzungskonzept, belastbare Wirtschaftlichkeitsberechnungen und eine qualifizierte Planung das Fundament erfolgreicher Konversionsprojekte. Die Wohn + Stadtbau kann nur empfehlen, beizeiten die geeigneten Steuerungsinstrumente zu implementieren und sich insbesondere offensiv um Mittel aus der Städtebauförderung zu bemühen.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist eine frühzeitige, offene und nachvollziehbare Öffentlichkeitsarbeit, die den Bürgern vor Ort eventuelle Ängste und Sorgen nimmt. Da durch Konversionsprozesse eine „terra incognita“ – eine bis dahin für die Öffentlichkeit unzugängliche Fläche – plötzlich von der Bevölkerung ganz anders wahrgenommen wird, sollte eine größtmögliche Transparenz über die Projektentwicklung geschaffen werden. Die Öffentlichkeitsarbeit muss ›

also den Entwicklungsprozess begleiten und die Bürgerbeteiligung sollte professionell moderiert werden. Die Chance, ein lebendiges Quartier zu entwickeln, das das soziale Miteinander in den Vordergrund stellt und einen Stadtteil architektonisch und sozial aufwertet, wird als lohnende Investition gewertet werden, wenn die Bürgerschaft ihre Vorteile wahrnimmt.

Beim Konversionsprozess in der Lincoln-Kaserne konnten die Bürger das städtebauliche Konzept des „Wohnen an der Gasselstiege“ schon früh in einer offenen Entwurfswerkstatt mit fünf Architekturbüros aktiv begleiten. Zwar war damit ein hoher Zeit- und Kostenaufwand verbunden, doch das Ergebnis macht deutlich, dass es sich lohnt: Der Mix aus einer behutsamen Nachverdichtung mit Wohngebäuden auf den ehemaligen Freiflächen sowie der denkmalgeschützten Bebauung, in der aus riesigen Schlafsälen attraktive Wohnungen mit Balkonen entstanden, weist einen hohen Wohnwert auf. Der die Bereiche verbindende breite Grünstreifen hat seinen Anteil daran.

Jedes Konversionsprojekt – nicht nur von militärischen Immobilen – birgt nach Einschätzung der Wohn + Stadtbau zwar mitunter auch Risiken, doch es bietet große Chance für die Stadtentwicklung (siehe nebenstehenden Text auf S. 47).

Erfahrungsberichte und Beispiele

Einen Schwerpunkt der Stadtentwicklungsaktivitäten der Wohn + Stadtbau der kommenden Jahre bilden die beiden Konversionsflächen der ehemaligen York- und der ehemaligen Oxford-Kaserne. Entstehen werden Wohngebiete mit einem Mix aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen sowie wohnbegleitende Infrastruktureinrichtungen.

Die Kombination der historischen Gebäude der Lincoln-Kaserne mit reihenhausartigen Neubauten enfaltet einen besonderen Reiz; ein parkähnlicher Grünstreifen verbindet sie und gibt dem Viertel eine grüne Note

VON DER YORK-KASERNE ZUM YORK-QUARTIER

Die Kasernenanlage in Münster-Gremmendorf wurde 1935/37 als Luftnachrichtenkaserne errichtet und nach Ende des Zweiten Weltkriegs von den britischen Stationierungskräften übernommen und weiterentwickelt. Heute weist sie eine Größe von 49 ha auf und ist durch umfangreichen alten Baumbestand geprägt.

Unmittelbar nach dem Auszug der Streitkräfte im November 2012 erfolgte der Startschuss für die städtebauliche Perspektivplanung. Im Dialog mit Bürgerschaft und Fachakteuren entstand in sechs Monaten ein Nachnutzungskonzept, das im Dezember 2013 die Basis für den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb mit zuerst 13 Teilnehmern bildete. Im Mai 2014 entschied die Fachjury des zweiten Preisgerichts, dass die Arbeit des erstplatzierten Büros Lorenzen Architekten (Berlin/Kopenhagen) den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden soll. Eine Informationsveranstaltung schloss sich an.

Das nördliche Baugebiet setzt sich aus zehn Baufeldern zusammen. Hier realisiert die Wohn + Stadtbau circa 450 öffentlich geförderte und etwa 300 freifinanzierte Wohnungen. Der Bau der geförderten Wohnungen wird als erster Schritt auf fünf Baufeldern umgesetzt – unter anderem auch um daran gebundene Verbilligungen des Bundes für Kasernenflächen nutzen zu können. In einem europaweiten Wettbewerb erfolgt die zusammengefasste Vergabe der Planungs- und Bauleistungen in drei Losen, von denen bereits zwei Lose vergeben wurden. Die Bauarbeiten starteten im Oktober 2020. Auf den weiteren Baufeldern mit vorwiegend freifinanzierten Wohnungen erfolgt die Planung durch die Wohn + Stadtbau unter Beteiligung freier Architekten. Den neu entstehenden Bedarf decken sollen zwei viergruppige Kitas, deren Gebäude aktuell geplant werden. Zudem gilt es, die Quartiersmitte zu entwickeln, in der eine gemeinschaftlich genutzte Grünfläche mit angrenzendem, durch einen Wohlfahrtsverband betriebenen Café entstehen soll. Auch ist betreutes Wohnen in 14 Appartements vorgesehen. Mit dem Ziel, den Quartiersgedanken zu vervollständigen, werden aktuell Gästewohnungen, ein Quartiersmanagement der Wohn + Stadtbau und die Ansiedlung von Kleingewerbe im Detail geplant.

Insgesamt sollen auf dem Gelände rund 1.800 Wohnungen entstehen, rund 400 davon im denkmalgeschützten Kasernenbestand.

VON DER OXFORD-KASERNE ZUM OXFORD-QUARTIER

Die 1934 bis 1936 gebaute Flakartillerie-Kaserne wurde nach dem Krieg durch die Briten übernommen,

Bilder: Wohn + Stadtbau/Klemens Ortmeyer; George Sommer; Markus Hauschild; Andreas Lechtape

Die Umwandlung der ehemaligen Dreifaltigkeitskirche erhielt 2013 beim „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung“ eine Besondere Anerkennung: ins Kirchenschiff waren Wohnungen und Büros eingebaut worden

Umwandlung und Umwidmung

Konversionsprozesse finden nicht nur auf ursprünglich militärisch oder gewerblich genutzten Flächen statt. Auch die Umwidmung kirchlicher Gebäude zählt dazu. Die Gründe für eine Profanierung von Kirchen und Schulen sind vielfältig: Häufig sind es finanzielle Nöte aufgrund steigender Kirchenaustritte, geringerer Zuwendungen von Landeskirchen oder Bistümern oder unabdingbar werdende Gemeindefusionen. Stehen Gotteshäuser leer oder können nicht mehr gehalten werden, bieten sich vielfach jedoch Chancen, sie angemessen weiter zu nutzen.

Für die ehemalige Dreifaltigkeitskirche, 1939 eingeweiht und 2010 profaniert, entwickelte die Wohn + Stadtbau ein besonderes Konzept. Die identitätsstiftende Fassade und Kubatur des Kirchengebäudes in Münsters Kreuzviertel wurde dabei erhalten. Ein mittig in das Kirchenschiff gesetzter Lichthof sorgt für eine Gliederung und Belichtung des Kirchengewölbes, im Kirchenschiff entstanden Flächen für betreute Wohngemeinschaften und für Büros. In zwei Anbauten auf dem Kirchengelände wurden 18 preisgünstige, 45 bis 60 m² große Appartements realisiert.

Das Projekt „Kirche St. Sebastian“ in Münsters Südviertel beweist ebenfalls, dass kreative Lösungen möglich sind. Der als Ovalkirche (Architekt Heinz Esser) 1962 eingeweihte und 2008 formell entweihte Bau wurde durch eine Haus-in-Haus-Konstruktion zu einer Kindertagesstätte für fünf Gruppen. Der Indoor-Spielplatz direkt unter dem Kirchendach stellt eine Besonderheit dar. Zudem entstanden in einem Neubau 28 geförderte Wohnungen, 25 Eigentumswohnungen sowie Wohnungen mit Versorgungssicherheit nach dem „Bielefelder Modell“.

Die Kirche St. Sebastian wandelte die Wohn + Stadtbau ebenfalls um: in dem Kirchenschiff und einem Anbau entstand eine Kita samt Indoor-Spielplatz, auf dem Kirchengelände wurden Wohnungen errichtet

die in den 1950er bis 1970er Jahren untergeordnete Baukörper ergänzten. Der Gebäudebestand im inneren Bereich der Oxford-Kaserne ist als denkmalwürdig eingestuft. Eine zivile Nachfolgenutzung des mit dem Bereich des Offiziersheims circa 27 ha großen und etwa 3 km westlich der Münsteraner Altstadt liegenden Geländes bietet die Chance, die Wohnquartiere im Stadtteil Gievenbeck sinnvoll miteinander zu verbinden.

Nach der Freigabe durch die Stationierungskräfte erarbeitete im November 2013 ein Bürger-Workshop ein Leitbild für das neue Oxford-Quartier. Im Juli 2014 präsentierten mehrere beauftragte Büros in einem Wettbewerb die Ergebnisse ihrer Arbeit einem 300-köpfigen Auditorium. Im Anschluss hatten die Bürger Gelegenheit mit den Planern ins Gespräch zu kommen und die einzelnen Entwürfe mit Plus- oder Minuspunkten zu kommentieren. Dieses experimentelle Verfahren fand satt, kurz bevor das Preisgericht tagte, das dann den Beitrag des Teams Keré Achitecture, Joachim Schulz-Granberg und BBZ Landschaftsarchitekten kürte.

Es folgten Vertragsverhandlungen mit der BImA als Eigentümerin der Flächen unter anderem mit der Fokussierung auf die Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung sowie der Einsatz der Verbilligungsrichtlinien für soziale Infrastruktur und für geförderten Wohnraum. Die Stadt Münster musste das notwendige Planungsrecht schaffen und einen Bebauungsplan erstellen. Da mit dem sozialen Wohnungsbau und der sozialen Infrastruktur Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) erbracht werden, war ein Betrauungsakt der Wohn + Stadtbau durch die Stadt notwendig, der den Betrauten zur Erstellung einer Trennungsrechnung und zur ›

jährlichen Nachweispflicht über die Verwendung der Mittel verpflichtet, um eine Überkompensierung zu vermeiden. Darin geregelt sind die Kosten und Einnahmen, die der Erbringung von DAWI zugerechnet werden können.

Auf Basis der städtebaulichen Konzepte und der Gestaltungsrichtlinien, die das Motto „Wohnen mit Aussicht“ aufgreifen, begann die Wohn + Stadtbau die Umsetzung. Zuvor mussten europaweite Vergabeverfahren durchgeführt und Ressourcen sowohl für die interne Planung und Bauleitung als auch für die Steuerung externer Partner bereitgestellt werden.

Im nordwestlichen Bereich am sogenannten „Grünen Finger“ baut die Wohn + Stadtbau 104 öffentlich geförderte und 57 freifinanzierte Wohnungen nach Entwürfen des Kölner Büros 3Pass, das aus dem Architekturwettbewerb als Sieger hervorgegangen und nach dem anschließenden VgV-Verfahren mit der Generalplanungsleistung beauftragt worden war. Die neun Gebäude bilden urbane und lebendige Höfe. Eine Servicestation mit Mini-Markt, Carsharing- und Leihlastenrad-Station, einer Fahrradreparatursäule und anmietbaren Paketboxen, reduziert nicht nur die Anzahl der Stellplätze, sondern prägt zusammen mit den gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Aktivitätsbereichen die Nachbarschaft. Private Gärten am Rande, eine Gästewohnung und ein Nachbarschaftstreff runden das Ensemble ab. Die Baumaßnahme soll zum Ende des Jahres 2022 fertiggestellt sein.

Neubauplanung für das York-Quartier: Als grünes Wohnquartier soll es mit seinem guten Wohnungsmix die Attraktivität des Stadtteils Gremmendorf steigern

Fazit

Durch die Komplexität und Breite der Aufgaben bei Konversionsprojekten ist es von großer Relevanz, dass der umfangreiche, vorausschauende und partizipative Planungsprozess zu einem klar definierten Gesamtziel führt. Daher muss am Anfang ein wohlüberlegtes Konzept und eine sorgfältige Wertermittlung erarbeitet werden. Nur auf Basis dieser harten Kriterien kann so ein Mehrwert in Form nachhaltiger, sozial- und umweltverträglicher Quartiere für die Kommune, den Stadtteil und die Bürgerschaft entstehen.

Aufgrund der Komplexität der Konversionsaufgaben wurden innerhalb des städtischen Unternehmens Münsters die Aufgaben abgegrenzt und Verantwortlichkeiten festgelegt. Mit der Konvoy GmbH wurde eine 100 %ige Tochter der Stadt gegründet, die als Entwicklungsgesellschaft für die Entwicklung und Vermarktung der zukünftigen Stadtquartiere verantwortlich ist. Die Wohn + Stadtbau konzentriert sich darauf, für die Bürger der Stadt qualitätvollen und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und mit ihren Bauten wichtige Stadtentwicklungsaufgaben zu übernehmen. —

Luftbild der Oxford-Kaserne: Die wertvolle Bausubstanz mit gestaffelten Gebäudegrößen, Sandsteinmauern, Sockeln und Terrassen, weitläufigen Freiräumen und sorgfältig verlegtem Basaltpflaster wird erhalten, zeitgemäß erneuert und behutsam ergänzt. Insgesamt sind rund 1.200 Wohnungen geplant. Der Exerzierplatz in der Bildmitte soll zum Quartiersmittelpunkt mit Geschäften und Wohnungen werden

Einen virtuellen Rundflug über das York- und das Oxford-Quartier kann man auf der Website der Stadt Münster unternehmen:
www.zukunft-muenster.de/2-stueck-muensterzukunft-york-quartier/
www.zukunft-muenster.de/2-stueck-muensterzukunft-oxford-quartier/

Bilder: Wohn + Stadtbau/Gisbert Schmitz; Wohn+Stadtbau

HAUFE.

ALLE INFOS ZUR WEG-REFORM 2020!

ISBN 978-3-648-13677-5
Buch: **39,95 €** [D]
eBook: **35,99 €** [D]

ISBN 978-3-648-13674-4
Buch: **34,95 €** [D]
eBook: **29,99 €** [D]

ISBN 978-3-648-13671-3
Buch: **34,95 €** [D]
eBook: **29,99 €** [D]

DAS NACHSCHLAGEWERK FÜR DIE IMMOBILIENVERWALTUNG

In der Verwaltung von Wohneigentum stehen Sie oft vor Herausforderungen, für die es nicht immer eine schnelle Lösung gibt. Dieses Buch unterstützt Sie: Es stellt typische Praxisbeispiele vor, anhand derer Sie Ihre tägliche Arbeit rechtssicher bewältigen und Fallstricke vermeiden.

+ **WEG-Reform 2020: alle Fakten im Buch und immer aktualisiert auf Arbeitshilfen online**
+ **Das Verwalteramt, Wohnungseigentümer und Eigentümerwechsel**
+ **Eigentümerversammlung, Vertretung der Wohnungseigentümerschaft**
+ **Bauliche Veränderungen, Nachbarschaftsrecht und Öffentliches Recht**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
https://shop.haufe.de/toptitel-immobilien
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

TDM INDUSTRIEBAUKULTUR

Wohn(t)raum im Maschinenraum

Für die Wohnungswirtschaft ist der Umbau historischer Fabriken in Wohnhäuser schwer zu stemmen. Dass sich das Wagnis jedoch für Unternehmen lohnen kann, zeigen einige Beispiele auch und gerade in ländlichen Gegenden.

Von Kristina Pezzei

Dass Roy Brückner und sein Team mit ihrem Bauvorhaben den Nerv der Zeit getroffen hatten, wurde dem Prokuristen der Stadtwerke Marienberg spätestens bei den vergangenen „Tagen des offenen Denkmals“ klar: Weit mehr als 1.000 Besucher in dem Erzgebirgsstädtchen folgten der Einladung, die historische Baldauf-Fabrik zu besichtigen. „Die Leute haben uns überrannt“, sagt Brückner. Dabei hätten die Marienberger nur mit Führung und in kleinen Gruppen durch den einstigen Prachtbau flanieren dürfen – zu marode ist der aktuelle Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes, das Prunk und Stolz der einstigen Bergbaustadt derzeit nur erahnen lässt.

Kristina Pezzei
freie Journalistin
BERLIN

Wohnen in der Fabrik?!

Mit den Plänen, aus dem stark verfallenen Industriegebäude mitten im Ortszentrum ein Mehrfamilienhaus zu machen, stehen die Stadtwerke vor einer Mammutaufgabe. Wohnungsbau in ehemaligen Fabriken gilt als hoch riskant und für kommunale Unternehmen als wenig wirtschaftlich – zu unwägbar die Risiken bei der Sanierung, zu aufreibend die Abstimmungen mit dem Denkmalschutz, zu hoch schließlich die Kosten insgesamt im Vergleich zu den Mieten, die die Klientel eines Wohnungsunternehmens stemmen kann. So verwundert es kaum, dass sich Unternehmen und Investoren häufig lieber für den Neubau entscheiden, anstatt vorhandene Industriegebäude mit an und für sich hochwertiger Bausubstanz umzubauen. Nicht nur im stark industriell geprägten „sächsischen Manchester“ in der Erzgebirgsregion, auch etwa im Ruhrgebiet zeichnet sich diesbezüglich ein ähnliches Bild: Viele Fabriken und dazugehörige Bauten verfallen oder werden notdürftig gewerblich genutzt; gewohnt wird darin abseits von Ballungsräumen selten.

Wer sich an einen solchen Umbau wagt, verweist zuvorderst auf die geschichtliche Bedeutung dieser Denkmäler und die Verantwortung, die gerade lokal verankerte Unternehmen dafür tragen. „Die Baldauf-Fabrik war als Gebäude für die städtische Geschichte Marienbergs essenziell“, sagt Brückner. „Außerdem hat der Unternehmer Baldauf den Strom zu uns in die Stadt gebracht und nebenan ein Elektrizitätsversorgungswerk gebaut – wir haben als Stadtwerke also einen unmittelbaren Bezug zu ihm.“

Seniorenheim in ehemaliger Spinnerei

Ähnlich argumentiert der Geschäftsführer des Betreuungs- und Pflegeunternehmens Pro Civitate, Wolfgang Schütze. Die gemeinnützige GmbH mit Sitz in Bochum hat in einem Vorort von Chemnitz die Bernhardsche Spinnerei zu einem Seniorenheim umgebaut. Das 1799 gebaute Gebäude war als erster Fabrikbau Sachsens Vorbild für zahlreiche Spinnmühlen und wurde charakteristisch für Zeit und Region palastartig gebaut, mit hohen Mansarddächern und in unmittelbarer Nähe zum Wasser – dessen Kraft trieb die Maschinen an. „Wir sind ein gemeinwohlorientiertes Unternehmen und gehen ohnehin

Fotos: Energieversorgung Marienberg GmbH

Der großzügige Innenraum der Baldauf-Fabrik in Marienberg bietet die Möglichkeit, individuelle Grundrisse für Wohnungen zu schaffen und so an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner anzupassen

gern dorthin, wo unsere Bewohner vorher gelebt haben“, sagt Schütze. Ein Objekt in gebauter Umgebung biete sich an. „Außerdem soll man die Atmosphäre aus der alten Bausubstanz spüren und ein Gefühl für die Geschichte bekommen.“ Bei der Sanierung fanden die Handwerker beispielsweise verborgene und überhängte Deckengemälde, von denen niemand etwas gewusst hatte.

Die Fassade der Baldauf-Fabrik sollte aus Gründen des Denkmalschutzes bestehen bleiben

Über solche Funde würde sich wohl auch Dirk Panhans freuen, der wenige Kilometer entfernt in Thalheim eine riesige Strumpffabrik mitten im Ortszentrum aus einer Zwangsversteigerung erlöst hat. Der Unternehmer will daraus ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen machen – zunächst auf 2.000 m², der Hälfte der Gesamtfläche. „Es ist ein toller architektonischer Bau, der gestalterisch enorme Möglichkeiten bietet“, sagt Panhans. Dass der Vorbesitzer bereits Fassade und Dach erneuert hatte, kommt ihm entgegen – er rechnet nun mit etwa 3 Mio. €, die er in den Umbau investieren muss. Kosten, die sich für Projektentwickler auszahlen können – etwa wenn sie Eigentumswohnungen entstehen lassen, für die sich wegen Ambiente und Abschreibungsmöglichkeiten stattliche Preise erzielen lassen. Für Wohnungsunternehmen oder Menschen wie Panhans, die sich aus Einstellungsgründen für Mietwohnungen entscheiden, bleiben die Renditen überschaubar.

In Flöha, einer Kleinstadt östlich von Chemnitz, hat die Stadt auf dem riesigen Fabrikgelände einer ehemaligen Baumwollfabrik ein komplett neues Stadtzentrum mit gemischten Nutzungen gebaut. Das Areal wächst derzeit noch, auch weitere Wohnungen sollen entstehen – über einen Projektentwickler. Für die kommunalen Gesellschaften sei eine solche Investition schlicht nicht zu stemmen gewesen, winkt man im Bauamt der Stadt ab. Die Mieterklientel sei nicht die, die für attraktive Lofts oder ungewöhn- ›

Aus dem stark verfallenen Industriegebäude im Ortszentrum von Marienberg machten die Stadtwerke Marienberg ein Mehrfamilienhaus

liche Grundrisse entsprechende Mietaufschläge zahlen könne. „Eines unserer Unternehmensziele lautet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, sagt auch der Sprecher von Vivawest Wohnen GmbH aus Gelsenkirchen, Gregor Boldt. Ehemalige Industriegebäude in Wohnraum umzuwandeln zähle daher derzeit nicht zum Projektportfolio.

Zu teuer für die Wohnungswirtschaft?

Welchen Aufwand ein solcher Schritt bedeutet, hat das Wohnungsunternehmen mit dem Bau seiner Zentrale erfahren, die auf dem Gelände einer ehemaligen Steinkohlenzeche entstanden ist. Vivawest revitalisierte dabei alte Gebäude und ergänzte sie mit Anbauten. Zu den Kosten sagt Boldt lediglich: „Ein Neubau auf der grünen Wiese wäre günstiger geworden.“ Der Vergleich sei nie gezogen worden, weil das Vorhaben von den beteiligten Akteuren gewollt und als einmaliges Projekt vorangetrieben worden sei. Auch von der Kölner GAG Immobilien, die mehrere Konversionsprojekte mit Abriss und Neubau von Gebäuden verwirklicht hat, heißt es: „Wenn ein einigermaßen zeitgemäßer Wohnstandard in alten Fabrikgebäuden erreicht werden soll, wird es schnell teuer.“ Das sei mit dem Kerngeschäft, preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, nicht zu vereinen.

In Marienberg setzen Brückner und sein Team auf Transparenz und gute Planung von Anfang an. „Jede Maßnahme wird mit einem straffen Controlling unterlegt“, sagt der Prokurist. „Das ist besonders wichtig bei Bauvorhaben, bei denen man mit Überraschungen rechnen muss.“ Es zahle sich auch aus, wenn bei einem solchen Projekt ein Verantwortlicher die Fäden in der Hand halte und die Gesamtkoordination übernehme. Etwa 7,4 Mio. € wollen die Stadtwerke nach bisheriger Planung investieren. Entstehen sollen 20 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen auf insgesamt 1.700 m² zu einer Miete, die für die Region als erschwinglich gilt. Das Gebäude soll zudem eine alternative Heizung mit Brennstoffzelle im Keller als Ergänzung erhalten; auch Lademöglichkeiten für Elektroautos sind vorgesehen, genauso wie Aufzüge und Tiefgaragenstellplätze.

Im Frühsommer haben die Bauarbeiten mit der Fassadensicherung begonnen. Das Gebäude steht seit 30 Jahren leer, das Dach ist eingefallen, die Scheiben sind eingeschlagen, der Putz bröckelt. Nur die Stahlträger schützen es derzeit vorm Einsturz. Die Stadtwerke werden die Außenfassade einschließlich des unmittelbaren Baukörpers dahinter behalten, die restlichen Bauteile müssen aufgrund der Bausubstanz abgerissen und neu errichtet werden.

Solche Absprachen mit dem Denkmalschutz können nicht nur Konflikten vorbeugen, sondern sich auch finanziell auszahlen: Das Unternehmen stimmte der Vorgabe zu, die Fassade originalgetreu zu erhalten, dafür wurden im Hinterhofbereich Balkone gestattet. Bei den Fensteröffnungen wollen die Stadtwerke mit einem Kniff den Wohnungen ein gewisses Extra verleihen: Sie nehmen die Fenster in den großen Öffnungen ein Stück zurück und schaffen so Loggien mit Blick auf den Stadtpark. Als Kostenpunkt machten sich die Fenster, die wieder so kleinteilig und zierlich aussehen sollen wie früher, freilich bemerkbar, bekennt Brückner. „Wir haben von Anfang an kooperativ mit den unteren und der oberen Denkmalschutzbehörde zusammengearbeitet“, sagt er. Feinabstimmungen seien dann in die Bebauungspläne eingearbeitet worden.

Diese Erfahrungen bestätigt Schütze von Pro Civitate. Er spricht von einem sehr kooperativen Verhältnis zu den Denkmalschützern der Stadt Chemnitz und sagt mit Blick auf den Umbau der Spinnerei: „Was möglich war, ist möglich gemacht worden.“ Die gGmbh hatte für das Projekt zudem 600.000 € aus Denkmalschutzmitteln erhalten; die Gesamtinvestition belief sich auf 8 Mio. €. Heute leben 74 Bewohner in der stationären Einrichtung und den zusätzlichen Appartements. Dazu kämen immer wieder Besuchergruppen, teils wegen Goethe (er soll die Spinnerei in seinen Aufzeichnungen erwähnt haben), teils wegen der Architektur des Hauses, wie Schütze erzählt.

Wohnen in der Fabrik mit besonderem Flair

Denn so beschränkend Denkmalschutzauflagen im Außenbereich sein mögen, so vielfältig sind zugleich die Möglichkeiten der Innengestaltung. „Die hohen Decken, verbunden mit der großzügigen Innenaufteilung, machen Grundrisse möglich, die eine gute

Fotos: Energieversorgung Marienberg GmbH; Pro Civitate

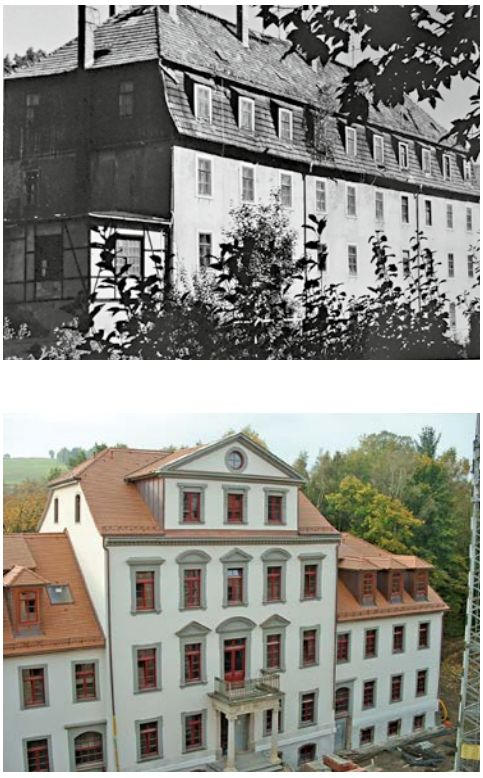
Alternative zum Plattenbaubestand der Stadtwerke sind“, sagt Brückner über die Marienberger Fabrik. Die Stadtwerke planen zudem, mit Schautafeln und Originalteilen in den Gemeinschaftsbereichen an die Geschichte des prägenden Gebäudes zu erinnern.

Auch Investor Panhans plant in der Strumpffabrik Grundrisse und Details, die sich von den herkömmlichen Angeboten auf dem Wohnungsmarkt abheben sollen. Die Wohnungen sind mit einer Größe zwischen 120 und 150 m² für Familien mit Kindern gedacht. Die Kombination von starken Außenwänden ohne Innenwände ermögliche großzügige Gestaltungen, sagt Panhans. Was dann im Detail verwirklicht werden könne, hänge auch von der Kalkulation ab. Mehr als 7 €/m² könnten sich die Menschen in der Region nicht leisten. Die Nachfrage indes bestärkt den Unternehmer in seinen Ideen: „Schon auf den ersten Artikel in der Lokalpresse hin habe ich Anfragen bekommen, auf eine Anzeige im Internet hin haben sich zahlreiche Interessenten gemeldet“, sagt Panhans.

„Wenn ein einigermaßen zeitgemäßer Wohnstandard in alten Fabrikgebäuden erreicht werden soll, wird es schnell teuer.“

Roy Brückner, Prokurist der Stadtwerke Marienberg

Auch Brückner und die Stadtwerke Marienberg berichten von solchem Rückenwind. Ein früheres Konversionsprojekt, bei dem das Unternehmen erste Erfahrungen mit der Nachnutzung gewerblicher Flächen zu Wohnzwecken sammelte, sei voll vermietet, sagt der Prokurist. Auf dem Wohnungsmarkt in einer Region abseits der Ballungsräume, der sich in den vergangenen Jahren gerade erst stabilisiert hat, ist das keine Selbstverständlichkeit. „Für die Wohnungen in der Baldauf-Fabrik erhalten wir jetzt auch schon Anfragen“, sagt Brückner. Bis die fertig sind, wird es allerdings noch etwas dauern: Verläuft alles nach Plan, sollen 2022 die ersten Mieter einziehen können. —



Die Bernhardsche Spinnerei in Harthau bei Chemnitz historisch (oben) und nach der Revitalisierung (unten)

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER **IM FORDERUNGSMANAGEMENT.**

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzcenter der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.
Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1–11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

Finanzgruppe

INTELLIGENTE VERBRAUCHSMESSUNG

Mit mehr KI zu mehr Energieeffizienz

Energieeffizienz wird in der Wohnungswirtschaft großgeschrieben – doch obwohl es ein probates Mittel wäre, um zu hohe Verbräuche auszumachen, findet regelmäßiges unterjähriges Messen kaum statt. Dabei wäre derzeit sogar Künstliche Intelligenz praxiserprobt einsetzbar.

Von Frank Urbansky

Mit dem neuen und im November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) hätten Wohnungsunternehmen sogar eine rechtliche Grundlage, auf effiziente Energiesysteme zu setzen. Denn der § 103 GEG enthält eine Innovationsklausel, die Einsparbemühungen durch intelligente Messsysteme unterstützt. Dass die dort geforderten Werte mit solchen Smart Metern zu erreichen sind, zeigt das 2016 gestartete „Pilotprojekt der Digitalisierung durch die Wohnungswirtschaft". An ihm beteiligten sich drei Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aus Berlin, Lübben und Lutherstadt Eisleben.

Frank Urbansky
freier Journalist
LEIPZIG

Betreut wurde das Projekt vom Verein Green with IT, einer Initiative von 23 Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen. Im Mittelpunkt standen drei Einzelprojekte aus der Wohnungswirtschaft, bei denen jeweils einige Wohnungen umgerüstet und anschließend mit baugleichen Referenzobjekten verglichen wurden.

Pilotprojekt untersucht Energieeinsparpotenziale mit Künstlicher Intelligenz

Bei allen drei Projekten wurde ein fünfstufiges Verfahren angewandt: In der ersten Stufe wurde eine Gateway-unabhängige Künstliche Intelligenz (KI) für Einzelräume in Form selbstlernender Einzelraum-Algorithmen installiert. Dadurch wurden 25 bis 30 % Heizwärme-Einsparung bei häufiger Tagesabwesenheit der Mietparteien erreicht.

In der zweiten Stufe wurden autarke Gateways, also übergeordnete Datensammler und -auswerter, eingesetzt. Mit ihrer Hilfe wurden alle Heizverbrauchsdaten auf einem zentral geführten Energie-Management-System bei gleichzeitiger Zustellung von individuellen Wärmeverbrauchsdaten als Grafik für Smartphone-Apps der Mieter visualisiert.

In der dritten Stufe erfolgte anhand der Daten ein Monitoring im 15-Minuten-Takt. Allein damit konnte die Heizlast um 5 bis 15 % abgesenkt werden, bevor in der vierten Stufe die Gateways auf eine vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) vorgegebene Grundlage gestellt wurden.

In der fünften und letzten Stufe schließlich wurden Sammel-Apps erstellt, die alle Mieterbelange abbilden konnten, darunter auch Assistenzsysteme für Senioren oder Menschen mit Handicap, Kalender- und Lieferdienste, Sicherheits- und Komfortfunktionen und noch einiges mehr.

Die Projekte

ARBEITER-BAUGENOSSENSCHAFT PARADIES (ABG), BERLIN

Die 1902 gegründete Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies verfügt über insgesamt 873 Wohneinheiten in der Gartenstadt Berlin-Bohnsdorf sowie im Stadtteil Prenzlauer Berg. Saniert wurden im Herbst 2016 zwei Objekte mit jeweils vier Aufgängen in der

Foto: Green with IT

Sausenberger Straße. In 17 Wohnungen wurden je 53 Raumsensoren und Ventilregler sowie 35 Adapter in Wohnzimmer, Küchen und Bädern eingesetzt. „Es gab nur geringe Bedenken seitens unserer Mieter. Auch die älteste Mieterin, 102 Jahre alt, kam mit den Installationen digitaler Maßnahmen gut klar“, zog Daniel Schulz, Vorstand der ABG Paradies, Bilanz.

GENOSSENSCHAFTLICHE WOHNGEMEINSCHAFT (GWG), LÜBBEN

Die GWG Lübben (Brandenburg) wurde 1954 gegründet und verfügt vorrangig in Plattenbauten über 1.300 Wohnungen mit insgesamt 74.000 m² Wohnfläche in Lübben, Golßen, Neu Zauche, Drahnsdorf, Straupitz, Groß Leuthen und Schönwalde. Umgerüstet wurden im November 2016 mehrere Objekte in der Hartmannsdorfer Straße in Lübben mit insgesamt 33 vorrangig Zweiraumwohnungen. Installiert wurden je 94 Raumsensoren und Ventilregler. Die Einsparpotenziale lagen zwischen 19 und 34 %.

„Die angestrebten Heizkosten-Einsparungen wurden in einem über drei Jahre laufenden Projektzeitraum analysiert und ausgewertet. Unter den Voraussetzungen eines ‚Fibre to the Building‘ (FTTB)-Netzes, das unseren gesamten Wohnungsbestand in Lübben seit Januar 2018 umfasst, ergeben sich für uns zukünftig neue digitale Möglichkeiten“, erklärte Jürgen Busch, Vorstand der GWG Lübben.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT (WOBAU), LUTHERSTADT EISLEBEN

Die Wobau ist seit 1994 der größte Wohnungsanbieter in Eisleben. Es wurden mehrere Objekte ›

§ 103 GEG

Dieser Paragraf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beinhaltet eine Innovationsklausel. Demnach können bis zum 31. Dezember 2023 die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag Bauherren von bestimmten Anforderungen (dargelegt in § 10 Absatz 2) befreien, wenn ein Gebäude so errichtet wird, dass die Treibhausgasemissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden und der Höchstwert des Jahres-Endenergiebedarfs für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung das 0,75-fache eines Referenzgebäudes nicht überschreitet. Für Bestandsbauten gilt bei Sanierungsmaßnahmen ein Faktor von 1,4. Ein Teil davon kann mit einer auf Künstlicher Intelligenz basierenden Gebäudeautomation abgedeckt werden.

In diesen Blocks der ABG Paradies wurden Raumsensoren und smarte Ventilregler eingesetzt

in der Freieslebenstraße im September 2016 umgerüstet. Dabei wurden in 18 Wohnungen die Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küchen und Bäder mit 66 Raumsensoren und 72 Ventilreglern ausgestattet. Die Einsparungen an Wärmeenergie beliefen sich auf 12 bis 20 %.

Fazit: Auch für Mieter lohnt es sich

Der Return on Investment (ROI) kann bei diesen Projekten aus Mietersicht durchaus berechnet werden und ist ein grundlegender Erfolgsfaktor. Unter Vollbedingungen kostet die Installation der Grundgeräte in den Einzelräumen nach Angaben von Green with IT 10 €/m² Nettokaltfläche. Von dieser Summe kann der Vermieter 8 % jährlich umlegen. Bei einer 60 m² großen Wohnung wären das 48 € pro Jahr Zusatzbelastung für den Mieter. Die warmen Betriebskosten ohne Warmwasser-Anteil lägen dann je Wohnung zwischen 400 € und 800 € jährlich.

Den 48 € Investitionskosten gegenüber stünde am unteren Ende der Skala bei 20 % Energieeinsparung eine Ersparnis von 80 €. Der ROI wäre bereits nach etwas mehr als einem halben Jahr erreicht. Am oberen Ende der Skala könne man mit 30 % Einsparungen rechnen. Das wären 240 € gegenüber den 48 €, die der Mieter für die Investition zu tragen hätte. Eine Amortisation wäre also nach knapp drei Monaten erfolgt. —

INTERVIEW MIT JÖRG LORENZ

„Mieter über Datensicherheit und Vorteile informieren“

Jörg Lorenz ist Vorstandsvorsitzender des Vereins Green with IT und hat die drei KI-Projekte betreut.

Wie zeigte sich die Skepsis der Mieter zu Beginn des Projektes?

Zu unserer großen Überraschung fragten einige Mieter nach dem Eigenverbrauch der Geräte. Hintergrund war die Befürchtung, dass sich die mietereigene Stromrechnung durch einen unbekannten, im bisherigen Stromverbrauch der Wohnung noch nicht berücksichtigten Posten erhöhen könnte. Nachdem wir ausführlich erläutert hatten, dass es keinen Stromverbrauch in der Wohnung durch diese Geräte gäbe, war dieser größte Posten der Mieterskepsis aus Mietersicht zufriedenstellend beantwortet. Zum Thema Datenklau kamen nur sehr wenige Nachfragen.

Welche Gateways wurden verwendet? Wie sind Sie damals mit der noch fehlenden BSI-Zulassung umgegangen?

Es wurde ein Multi-Utility-Controller (MUC) verwendet, um ein später einzusetzendes Smart-Meter-Gateway zu simulieren. Dieses Gerät verfügte über alle Eigenschaften eines Smart-Meter-Gateways mit Ausnahme der Sicherheitskomponente. Diese Komponente war als später hinzuzufügendes Add-on klar. Die fehlende Zulassung wurde offen kommuniziert mit der Begründung, dass bereits heute etwas getan werden müsse und nicht erst mit Umsetzungsprojekten begonnen werden könne, wenn es zertifizierte Geräte gibt. Der Austausch des MUC gegen ein Smart-Meter-Gateway nach Vorlage des Smart-Meter-Rollouts wurde ebenso offen kommuniziert.

Können Sie die verwendeten telemetrischen Sammeltechnologien erläutern?

Es handelt sich um die Entwicklung einer besonders sicheren und echtzeitfähigen, stromkabelgeführten Infrastruktur für den gesicherten Transport von peripheren Gebäudezustandsdaten mittels kommunizierender Leuchten zum Zweck der telemetrischen Datensammlung, -verarbeitung und -visualisierung an zentralen Einrichtungen. Hier geht es um die Bereitstellung einer universellen und skalierbaren Kommunikationslösung zum sicheren Transport von gebäudespezifischen Daten für die unterschiedlichsten Anwendungsfälle im Profil des BSI-Grundschutzes. Im Ergebnis wird ein nahtloser Transportweg für besonders schützenswerte Nutzerdaten Ende-zu-Ende zwischen den Sensoren und Messstellen innerhalb eines Gebäudes und der datenverarbeitenden Informationstechnik bereitgestellt. Neu ist auch der Einsatz von Breitband-Powerline-Technologie (BPL) zum Datentransport als angepasste Weiterentwicklung alter Powerline-Communication-Protokolle.

Welche allgemeinen Schlussfolgerungen lassen sich zum Einsatz von KI in der Wohnungswirtschaft ableiten?

Der allgemeine Begriff „Digitalisierung“ erhält hier ein scharfes energieeinsparendes Profil, welches die Mieter im Portemonnaie spüren. Gleichzeitig wird bewiesen, dass ein massentaugliches digitales Verfahren auch datensicher sein kann. In Trennschärfe zu amerikanischen und chinesischen Serverdiensten können hier Mieterdaten nicht zu Verwertungszwecken missbraucht werden. KI ist im Alltag der Mieter (und auch der Vermieter) noch nicht angekommen, geht hier aber mit einer validen Einsparung von Kosten einher. In dieser Addition hat das Projekt bewiesen, dass KI durchaus als alltagsdienliches Mittel etabliert werden kann und so von seinen aktuell oft noch als abgehoben empfundenen Einschätzungen geerdet werden kann.

Danke für das Gespräch.

Das Interview führte Frank Urbansky.

Bild: Green with IT

Produkte

LVT-Designbeläge mit natürlicher und realitätsnaher Optik

Die Produktlinie „Creation 30" des Herstellers Gerflor liefert Holzoptiken in ansprechenden, auch großformatigen Planken. Diese verfügen über mikro-gefaste Kanten und können im Dryback-Verfahren vollflächig verklebt werden. Versehen ist der zu 100 % recycelbare Belag mit einer strapazierfähigen, UV-vernetzten PUR+ Matt-Oberflächenvergütung. Er besteht aus bis zu 35 % Recyclingmaterial und ist REACH-konform. Mit weniger als 10 µg/m³ VOC-Emissionen nach 28 Tagen ist der Vinylbelag emissionsarm, phthalatfrei und gewährleistet eine wohngesunde Raumluft.

www.gerflor.de

Moderne Duschrinnen als saubere Alternative

Durch niedrige Einbauhöhen sind Duschrinnen bei Neubau und Renovierung fast überall einsetzbar

Moderne Duschrinnen aus Edelstahl, beispielsweise die komplett vormontierten Lösungen der Firma ACO-Haustechnik, sind heute bei fachgerechtem Einbau bodeneben beziehungsweise flächenbündig und bieten damit keinerlei Stolpergefahr. Durch einen guten Wasserabfluss können sich Schmutzpartikel kaum festsetzen.

www.aco-haustechnik.de

Kettenantrieb sorgt für sichere Fensteröffnung

Der Kettenantrieb mit neu entwickelter Technik stabilisiert Drehfenster bei Windbelastungen in allen Öffnungszuständen

Eine innovative Lösung für die Automatisierung von Drehfenstern hat der Lüftungsspezialist Aumüller Automatik entwickelt. Ein Kettenantrieb mit speziellem Beschlag, der leicht zu montieren ist, öffnet ein Drehfenster in 45 Sekunden auf bis zu 70 Grad. Damit gehören nach Darstellung des Herstellers aus Thierhaupten zu geringe Lüftungs- und Entrauchungsquerschnitte sowie eingeknickte Ketten auch bei wechselnden Windbelastungen der Vergangenheit an.

www.aumueller-gmbh.de

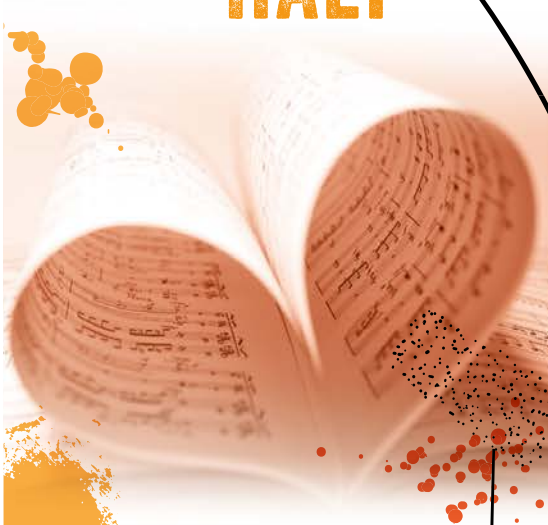
Putzfassaden virtuell konfigurieren

Einen ersten virtuellen Eindruck von einer möglichen Optik einer Putzfassade können sich Bauherren und Sanierer mit einem neuen digitalen Konfigurator verschaffen, den die Firma Saint-Gobain Weber entwickelt hat. Per Mausklick lassen sich verschiedene Farbtöne und unterschiedliche Putzstrukturen konfigurieren. Gefällt eine Variante, kann diese gespeichert, online geteilt, heruntergeladen oder ausgedruckt werden.

de.weber/weber-fassaden-konfigurator

Fotos: ACO-Haustechnik; Aumüller Automatic GmbH

WAHRE KUNST LIEGT IM ZUSAMMEN-HALT



DER MENSCH LEBT NICHT VON BROT ALLEIN… ABER GERADE FREISCHAFFENDE KÜNSTLER HAT DIE CORONA-KRISE IN IHREM BROTERWERB EMPFINDLICH GETROFFEN.

DESHALB UNTERSTÜTZEN WIR MIT UNSERER WEIHNACHTSSPENDE IN DIESEM JAHR DIE AKTION #KUNSTNOTHILFE DABEI, KULTURSCHAFFENDEN SCHNELL UND UNBÜROKRATISCH ZU HELFEN. DAMIT KUNST IN ALL IHREN FACETTEN UNSER LEBEN AUCH IN ZUKUNFT BEREICHERN KANN.

MEHR ERFAHREN AUF ELINOR.NETWORK/KUNSTNOTHILFE/

WIR WÜNSCHEN IHNEN FROHE WEIHNACHTEN UND EIN GUTES NEUES JAHR!

CalCon

Fraunhofer IBP

eine Ausgründung des

Markt und Management

Auf eine Elektrofahrzeugflotte setzt das Gelsenkirchener Unternehmen Vivawest

Mit Elektrofahrzeugen unterwegs zum Kunden

Die Gelsenkirchener Vivawest Wohnen GmbH hat ihre Kundencenter mit 17 Elektrofahrzeugen und der dafür notwendigen Ladeinfrastruktur ausgestattet. Diese Maßnahme trägt nach Unternehmensangaben dazu bei, an den 14 Firmenstandorten in Nordrhein-Westfalen bis zu 51 t CO_2 im Jahr einzusparen. Im Verlauf der nächsten drei Jahre sollen die Fahreigenschaften, der Wartungsaufwand sowie die Einsatzhäufigkeit analysiert und dann über die Anschaffung weiterer Elektrofahrzeuge entschieden werden.

10 %

beträgt der Anstieg der vermieteten Wohnungen der Gewobag Berlin. Seit Ende 2019 hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft damit knapp 70.000 Wohnungen im Bestand.

Jenawohnen zufrieden mit Hospiz-Idee

Eine positive Bilanz hat die Jenawohnen GmbH für das im Februar 2019 im Stadtteil Lobeda-Ost eröffnete Hospiz gezogen. In dem Haus wurden neben zwölf Einzelzimmern für Schwerstkranke auch zwei Angehörigenzimmer eingerichtet. Das Wohnungsunternehmen betrat für sich völliges Neuland mit diesem Wohnraum für die letzte Lebensphase. Bei der Konzeption des Hauses, das als heller eingeschossiger Flachbau mit großzügiger Gartenanlage realisiert wurde, hatte man auf eine enge Zusammenarbeit mit der Hospiz- und Palliativ-Stiftung Jena gesetzt. Seit der Eröffnung wurden über 100 schwerkranke Menschen, bei denen keine Aussicht mehr auf Heilung bestand, versorgt. Über 30 Mitarbeiter und 150 Ehrenamtliche umsorgen die Gäste auf ihrem Weg des Sterbens.

Leipziger Wohnungsangebot wird zu groß

Der Leipziger Wohnungsmarkt droht, sich in Richtung Überversorgung zu drehen. Zu diesem Ergebnis kommt die jährliche Analyse der sechs großen Wohnungsgenossenschaften der Stadt (BG Leipzig eG, WBG Kontakt eG, WG Lipsia eG, WG Unitas eG, Wohnungsgenossenschaft Transport eG und VLW eG). Sie vermieten zusammen etwa 48.000 Wohnungen. Die Studie, die die Unternehmen als größter Marktteilnehmer in der sächsischen Metropole in Auftrag gegeben haben, zeigt, dass der marktaktive Leerstand aktuell bereits 4,9 % beträgt. Diese Zahl liege deutlich über der von der Stadt ermittelten Leerstandsquote von 2 %. Wenn auf die Entwicklung, die durch 20.795 geplante oder im Bau befindliche Wohnungen verstärkt wird, nicht reagiert werde, drohten mehr Leerstand und neue soziale Probleme, heißt es. Nach Ansicht der Genossenschaften werden sich die Spielräume für Bestandshalter und Bauherren – und dort vor allem vorrangig von Anbietern sozialer Wohnungen – weiter einengen. Statt auf Neubau um jeden Preis zu setzen, müsse die Förderung der preiswerteren Bestandsertüchtigung und des bedarfsgerechten Neubaus mit Sozialwohnungsanteilen in den Fokus rücken, zumal die Stadt nach Bevölkerungswachstum im Jahr 2019 im zweiten Quartal 2020 erstmals Abwanderungen zu verzeichnen hatte.

Fotos: Vivawest; Stadtwerke Jena/Anna Schroll; Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG; BBU/Chris Schubert; Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG

„Gewohnt gut“: Sechs Projekte mit prägendem Charakter prämiert

In Teltow wertet ein Neubau mit 55 Wohnungen das Stadtbild auf. Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe, kombiniert mit einer attraktiven Innenhofgestaltung, ist gelungen

Regelmäßig zeichnet der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen beispielhafte Projekte aus, um darauf aufmerksam zu machen, dass den Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft bei der Stadtentwicklung, gutem Wohnen, der Bewältigung des demografischen Wandels und dem Klimaschutz eine Schlüsselrolle zukommt. 2020 ging die Auszeichnung an sechs Projekte:
Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG: Mit dem Neubau von acht Niedrigstenergie-Reihenhäusern hat die Genossenschaft generationengerechten und zukunftsfähigen Wohnraum in zentraler Lage geschaffen. Das Unternehmen erweiterte damit sein Angebotsportfoilio.
Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde eG: Mit der Neugestaltung der Fassade von zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern hat die Genossenschaft dem Ortseingang der Stadt ein neues Gesicht gegeben und so zu einer erheblichen Verbesserung des Stadtbildes beigetragen.

Neue Optik am Ortseingang: In Finsterwalde prägen die Fassaden von zwei Mehrfamilienhäusern das Stadtbild

In Prenzlau wurde aus einem Internat ein Haus mit 38 barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG: Mit der umfassenden Modernisierung und Neugestaltung des „Grünen Ecks“ auf dem Julian-Marchlewski-Ring wurde attraktiver, generationen- und zukunftsgerechter Wohnraum ermöglicht. Dabei wurden erfolgreich neue Wohnformen und -trends realisiert.
Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG: Mit der Sanierung eines früheren Internats und der Aufstockung des Gebäudes um ein Staffelgeschoss hat die Genossenschaft 38 barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen geschaffen. Überzeugt hat auch der Ansatz, großzügig gestaltete Gemeinschaftsräume auf jeder Etage einzurichten.
Seelower Wohnungsbaugesellschaft mbH: Das Unternehmen hat mit der umfassenden Umgestaltung des jahrelang leer stehenden Kaufhauses im Herzen von Seelow eine innerstädtische Brache neu belebt und einen Mix aus barrierefreien Wohn- und Geschäftsräumen ermöglicht. Das Projekt wird als ein Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, Stadt, Landkreis, Land und Denkmalpflege angesehen.
Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG: Die Genossenschaft hat das Wohngebiet in der Albert-Wiebach-Straße in Teltow mit dem Bau von 55 barrierearmen Wohnungen nachhaltig entwickelt und damit das Stadtbild aufgewertet. Dabei wurde ein gelungenes Nutzungskonzept von Wohnen und Gewerbe mit attraktiver Innenhofgestaltung realisiert.

gewohnt gut

Das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ vergibt der BBU in regelmäßigen Abständen.

EBZ-Personalstudie: Fachkräftemangel weitet sich aus

Der Fachkräftemangel betrifft auch die Wohnungsunternehmen immer stärker. In einer Studie zur Personalentwicklung, die das Forschungsinstitut InWIS im Auftrag des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) erstellt hat, gaben 62 % der 307 befragten Unternehmen an, dass es ihnen am Fachkräftenachwuchs mangelt. Der Markt an technischen Fach- und Führungskräften decke den Bedarf derzeit nicht. Innerhalb der nächsten Jahre gehen mehr als 20 % der Führungskräfte in den Ruhestand, was perspektivisch eine weitere Herausforderungen darstellt.

Die komplette Studie kann kostenfrei per Mail unter presse@e-b-z.de angefordert werden.

Karlsruher Volkswohnung GmbH auch 2019 erfolgreich

Jede achte Wohnung in Karlsruhe wird von der kommunalen Volkswohnung GmbH vermietet – und das wirtschaftlich erfolgreich. 2019 konnte ein Jahresüberschuss von 14,8 Mio. € erwirtschaftet werden. Neu gebaut wurden 157 Mietwohnungen und es gelang, 97 % der Mieten aller Wohnungen unterhalb der Sätze, die das Jobcenter als Kosten der Unterkunft gewährt, anzubieten.

Fotos: Volkswohnung GmbH; NHW/Marc Strohfeldt; Haufe

2,68 Mrd. €

investieren die 471 Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen 2020 in Neubauten und in die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Hubitation Contest 2020

Die Startups Zesavi aus München und Robotic Eyes aus Graz konnten bei den diesjährigen Hubitation Finals die Expertenjury überzeugen. Der Startup-Accelerator der Nassauischen Heimstätte|Wohnstadt (NHW) bringt junge Unternehmen und die Wohnungswirtschaft zusammen.

Anstoßen auf Distanz: Moderatorin Christine Braun beglückwünscht die Sieger von Zesavi und Robotic Eyes

Führen mit Wert und Verstand

Haufe, 244 Seiten, 34,95 €
ISBN 978-3-648-13602-7

Praktische Anregungen zur Reflexion sowie zur Weiterentwicklung des Führungsstils und seiner Wirksamkeit präsentiert Autor Siegmar Nesch. Zudem werden Managementwerkzeuge im digitalen Zeitalter beschrieben.

Haufe axera. Kann heute schon morgen.
Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter **www.axera.de/das-cloud-erp**

Haufe axera

MIETER BETEILIGEN SICH AN INVESTITION – UND AN DER ENERGIEWENDE

Mehr Akzeptanz durch Crowdinvesting

Wenn Anwohner und lokale Akteure von Veränderungsprozessen wirtschaftlich profitieren, begegnen sie diesen mit weniger Skepsis. Auf diesen positiven Effekt setzte die Charlottenburger Baugenossenschaft eG bei einem Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Energieagentur. Erfolgreich!

Von Michael Geißler und Carsten-Michael Röding

In den Städten wird sich entscheiden, ob die Energiewende in den kommenden Jahren ein Erfolg sein wird und ob wir unsere ambitionierten Klimaziele erreichen werden. Die Herausforderungen sind groß. Es geht um den Ausbau von klimafreundlichen Energieträgern, es geht um energetische Gebäudesanierung von Mehrfamilienhäusern, es geht um eine neue Mobilität.

Michael Geißler
Geschäftsführer Berliner Energieagentur (BEA) BERLIN

Und es wird darum gehen, die Bürger der Städte auf diesem Weg adäquat mitzunehmen. Viel mehr Menschen als bislang werden von den kommenden Veränderungsprozessen betroffen sein. Man denke nur an die große Gruppe der Mieter in deutschen Städten. Beispiel Berlin: Von den 1,9 Mio. Wohnungen in der ganzen Stadt sind 1,5 Mio. Mietwohnungen – das sind 81,5 %.

Dabei haben die vergangenen 20 Jahre bewiesen, dass die prinzipiell positive Grundeinstellung gegenüber der Energiewende in der Bevölkerung stets gleich hoch geblieben ist. Wenn es aber um die Realisierung von Projekten vor Ort geht, brach die Akzeptanz oft wie ein Kartenhaus in sich zusammen.

Aus Erfahrung wird man klug, so sagt man gemeinhin. Eine wichtige Lehre aus 20 Jahren Energiewende lautet, dass der Ausbau von zentralen und dezentralen Anlagen sowie aufwendige energetische Sanierungsmaßnahmen vor allem dann erfolgreich sind, wenn die Akzeptanz vor Ort stimmt. Je positiver die Befragten die wirtschaftlichen Auswirkungen dabei insgesamt einschätzen, desto höher die Akzeptanz. Anwohnern und lokalen Akteuren sollte es möglich gemacht werden, von den Veränderungsprozessen wirtschaftlich zu profitieren.

Carsten-Michael Röding
Technischer Vorstand Charlottenburger Baugenossenschaft eG BERLIN

Crowdinvesting in Reinickendorf

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG (Charlotte) und die Berliner Energieagentur (BEA) haben dafür einen neuen Weg eingeschlagen. Für eine Wohnhausgruppe im Berliner Bezirk Reinickendorf mit 104 Wohneinheiten hat die Charlotte die BEA als dezentralen Energiedienstleister im Zuge der Umstellung der Wärmeversorgung von Gasetagenheizungen auf zentrale Wärmeversorgung eingebunden. Fest stand von Anfang an, dass eine neu zu errichtende Blockheizkraftwerk (BHKW)-Anlage das Quartier klimaschonend mit Wärme versorgen sollte.

Bei dem Projekt sollte ein BHKW mit einer elektrischen Leistung von 34 kW und einer thermischen Leistung von 78 kW eingesetzt und in einem außenliegenden Heizraum im Innenhof der Wohnanlage errichtet werden. Das neue BHKW würde dafür sorgen, dass das Quartier 54 t CO_2 pro Jahr im Vergleich zum Vorsanierungszeitpunkt einspart. Der Strom aus der Anlage sollte als Mieterstrom angeboten werden.

Mit dem bereits vor vielen Jahren entwickelten BEA-Kiezstrom hatte die BEA nun ein bewährtes

Bilder: Tina Merkau; Berliner Energieagentur; Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Ausgezeichnetes Projekt

Bei den diesjährigen BBU-ZukunftsAwards wurde das Projekt bereits mit dem dritten Platz prämiert. Michael Geißler freut sich: „Dass sich der Einsatz für das Mitmach-Blockheizkraftwerk (BHKW) lohnt, war der Charlottenburger Baugenossenschaft eG und den Energieexperten der Berliner Energieagentur (BEA) von Anfang an klar. Umso schöner ist es, dass das Projekt in der Kategorie Genossenschaften mit dem dritten Platz der BBU-ZukunftsAwards 2020 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) prämiert wurde." Bei der Preisverleihung auf den 25. BBU-Tagen am 2. März in Bad Saarow würdigte die Jury unter Vorsitz des Berliner Staatssekretärs in der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Stefan Tidow, den Pioniergeist des Projekts mit der Begründung: „Das ist Energiewende zum Anfassen."

Mieterstromprodukt im Portfolio – soweit die technischen Eckdaten.

Die Herausforderung für die Akteure: Wie könnten die Nutzer nicht nur von dem neuen, klimafreundlichen BHKW an sich, sondern auch von der Investition in diese Anlage profitieren? Gemeinsam entwickelten die langjährigen Partner die Idee, die Investition im Rahmen eines innovativen Crowdinvestingmodells für Klein- und Kleinstanleger zu öffnen.

Ein Angebot nur für die Bewohner

Warum Crowdinvesting? Dahinter steht die Idee, dass sich viele Investoren über eine Plattform zusammenschließen, um gemeinsam ein Projekt zu finanzieren und eine sinnvolle Verzinsung zu erhalten. Auf diese Weise können auch Kleinanleger in große Projekte investieren. Der Unterschied lag allerdings darin, dass in diesem Fall die Investitionsmöglichkeit zunächst bewusst nur den Bewohnern angeboten wurde, also denjenigen Anwohnern der 104 Wohneinheiten, die auch Strom und Wärme aus dem BHKW beziehen würden.

Attraktive Bedingungen

Das Versprechen: 2 % Zinsen. Ein Einstieg war bereits ab einem Betrag von 500 € möglich. Angesichts von derzeit rund 0,5 % Verzinsung auf Festgeldanlagen war dies auch für konservative Sparer, die ihr Geld nur ungern in Aktien oder Derivate stecken, ein attraktives Angebot – zumindest auf dem Papier. Begleitet wurde das Projekt von einer Vor-Ort-Kampagne. Im Mittelpunkt standen Rundschreiben an die Bewohner, ein Informationsvortrag während der Vertreterversammlung, die Bewerbung über die Website und das Mitgliederjournal der Charlotte. Umfänglich gebrieft wurden zudem die Hauswarte – oftmals die ersten Ansprechpartner der Bewohner bei technischen Fragen. Neuigkeiten wurden mittels Hausaushängen und Infoständen kommuniziert, das BHKW-Gebäude wurde künstlerisch gestaltet – alles, um nachhaltig ein Bewusstsein für das Crowdfunding-Projekt und eine Identifikation mit dem neuen BHKW zu schaffen.

Doch vor Ort – und dies soll an dieser Stelle nicht verschwiegen werden – fanden sich nicht genug Interessierte. Die Erkenntnis war, dass bei den Nutzern im Quartier der Anlagebedarf nicht ausgeprägt war.

Die Charlotte und die BEA haben auf diese Entwicklung reagiert, indem die Option erstens für alle Mitglieder der Charlotte geöffnet und zweitens die Beteiligungshöhe pro Zeichner erweitert wurde. Schnell fanden sich daraufhin mehrere Dutzend Mitglieder, die sich mit 135 Anteilen und einem Volumen von insgesamt 67.500 € beteiligten. Erwartet worden waren 60.000 €.

Ein Projekt soll Schule machen

Die Partner kommen zu folgendem Schluss: Vermutlich alle Mieter wurden durch die Informations- und Aufklärungskampagne über die unterschiedlichen Maßnahmen auf dem Laufenden gehalten. Das Crowdinvesting-Projekt hat zudem geholfen, den traditionellen Genossenschaftsgedanken um eine weitere Partizipationsmöglichkeit zu erweitern – das erscheint vor allem für diejenigen Baugenossenschaften interessant, die keine eigene Spareinrichtung haben. Und am Ende haben alle Beteiligten davon profitiert, dass das Projekt in einen nachvollziehbaren Kosten-Nutzen-Zusammenhang gestellt wurde. Daher lautet unser Fazit: So kommt die Energiewende in die Stadt. —

Das Quartier Reinickendorf wird nun klimaschonend mit Wärme versorgt – daran haben auch die Mieter einen großen Anteil

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Digitale Berichterstattung der Kreditnehmer an Banken

Die Digitalisierung unternehmerischer Berichtspflichten setzt sich fort: 2006 begann die Offenlegung von Jahresabschlüssen im elektronischen Bundesanzeiger, seit 2013 will das Finanzamt steuerliche Jahresabschlüsse nur noch als E-Bilanz. Als Digitaler Finanzbericht werden Jahresabschlüsse nun auch den Banken digital übermittelt.

Von Frank Fiolka

Hintergrund des Digitalen Finanzberichtes (DiFin) ist zunächst, dass Banken und Sparkassen gesetzlich verpflichtet sind, sich die wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Kreditnehmer offenlegen zu lassen. Unternehmen, die einen Kredit aufnehmen möchten oder aufgenommen haben, müssen deshalb ihren Jahresabschluss bei ihrer Bank oder Sparkasse einreichen, die den Abschluss analysiert und der Kreditwürdigkeitsprüfung zugrunde legt.

Frank Fiolka
Wirtschaftsprüfer
Domus AG
BERLIN

Bisher wurde der Jahresabschluss dazu – meist zusammen mit dem Prüfungsbericht – per Post zur Bank geschickt, die den ursprünglich mal digital erstellten Jahresabschluss anschließend wieder abgeschrieben hat, damit er elektronisch ausgewertet werden konnte. Es ist ersichtlich, dass Digitalisierung im Jahr 2020 so nicht mehr aussehen sollte.

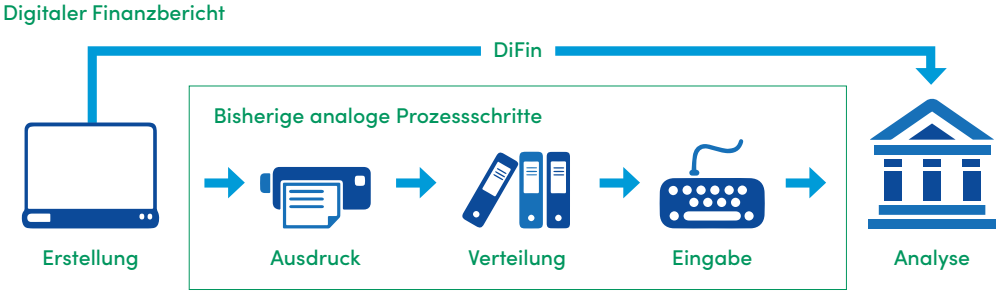
Seit 2018 stellen Banken und IT-Dienstleister ihre Prozesse und Anwendungen auf den neuen, bundesweit einheitlichen Standard „Digitaler Finanzbericht“ um, der eine medienbruchfreie Übertragung des Jahresabschlusses an die Bank ermöglicht. Das System folgt dabei dem Motto: einmal digital, immer digital.

In der Liste der fast 900 am Digitalen Finanzbericht teilnehmenden Banken finden sich neben fast allen Sparkassen und Volksbanken inzwischen auch immer mehr für die Immobilienwirtschaft bedeutsame Kreditinstitute und Förderbanken (wie zum Beispiel die Deutsche Bundesbank, die Deutsche Kreditbank AG, die Investitionsbank Berlin, die Investitionsbank des Landes Brandenburg oder die NRW-Bank).

Verfahren des Digitalen Finanzberichts

Das Verfahren des Digitalen Finanzberichts basiert auf der bereits von der elektronischen Steuerbilanz (E-Bilanz) her bekannten und bewährten XBRL-Taxonomie (EXtensible Business Reporting Language) und greift auf die dafür bereits vorhandene technische Infrastruktur zurück. Da die Kerntaxonomie die Posten der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen nicht berücksichtigt, steht beim Digitalen Finanzbericht seit 2020 zusätzlich eine Branchentaxonomie mit den Posten der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen zur Verfügung.

Einreichung des Jahresabschlusses – alter und neuer Weg



Quelle: www.digitaler-finanzbericht.de

Bilder: Domus AG

Die Übermittlung von Jahresabschlüssen, Finanzberichten oder Bilanzen erfolgt zunehmend digital. So reduziert sich unter anderem der administrative und zeitliche Aufwand. Der Digitale Finanzbericht (DiFin) steht als Begriff sowohl für den Prozess als auch für das standardisierte Übermittlungsverfahren

Vorteile des Digitalen Finanzberichts für Wohnungsunternehmen

- Sicherer und dokumentierter elektronischer Übertragungsweg: die Daten werden vor unberechtigtem Zugriff (Vertraulichkeit) und Veränderungen (Datenintegrität) geschützt
- Insgesamt weniger administrativer und zeitlicher Aufwand
- Geringere Prozesskosten und weniger anfallendes Papier
- Der fehleranfällige Medienbruch bei der Übertragung der Abschlüsse entfällt

Dienstleistungsangebot zum Digitalen Finanzbericht

Die Prüfungsverbände und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften verfügen über die Technologie und das Know-how zur elektronischen Übertragung von Jahresabschlüssen im Format XBRL. Auf dieser erprobten und bewährten technischen Infrastruktur baut auch das standardisierte Übermittlungsverfahren des Digitalen Finanzberichts auf.

Nötig ist dazu lediglich, dass Unternehmen einmalig die Teilnahme am DiFin-System gegenüber ihrer Bank erklären und ihren Prüfungsverband oder die verbandsnahe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Übermittlung beauftragen.

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und die Domus AG haben Anfang 2020 begonnen, ihren Mandanten und Mitgliedern den Digitalen Finanzbericht anzubieten. Inzwischen hat sich der Digitale Finanzbericht etabliert. Bei Domus und BBU nutzen immer mehr Unternehmen das neue Angebot, weil sie ihren Kreditgebern notwendige Informationen zeitgemäß digital und ohne Medienbruch übermitteln wollen.

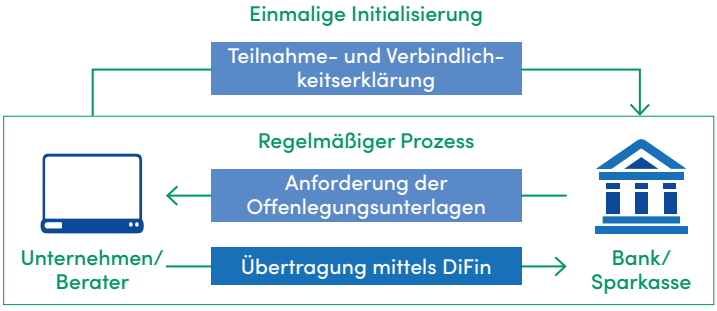
Übertragen wird beim Digitalen Finanzbericht die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung nach Ende der Prüfung aus der Prüfungssoftware Audit-Template über eine Schnittstelle – den XBRL-Publisher – an die kreditgebenden Banken. Domus und BBU übermitteln zusätzlich mit dem Digitalen Finanzbericht der Bank auch den mit qualifizierter elektronischer Signatur versehenen Prüfungsbericht. Die unsichere Versendung der Prüfungsberichte per E-Mail beziehungsweise lästige Versendung von gebundenen Prüfungsberichten per Post an die Banken hat damit ein Ende.

Fazit

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass auch die aktuell noch fehlenden Banken am Digitalen Finanzbericht teilnehmen und sich der DiFin zu einem Standard bei der Berichterstattung der Unternehmen an ihren Kreditgeber entwickelt. Für weitergehende Fragen stehen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zur Verfügung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de und www.digitaler-finanzbericht.de

Systemstruktur



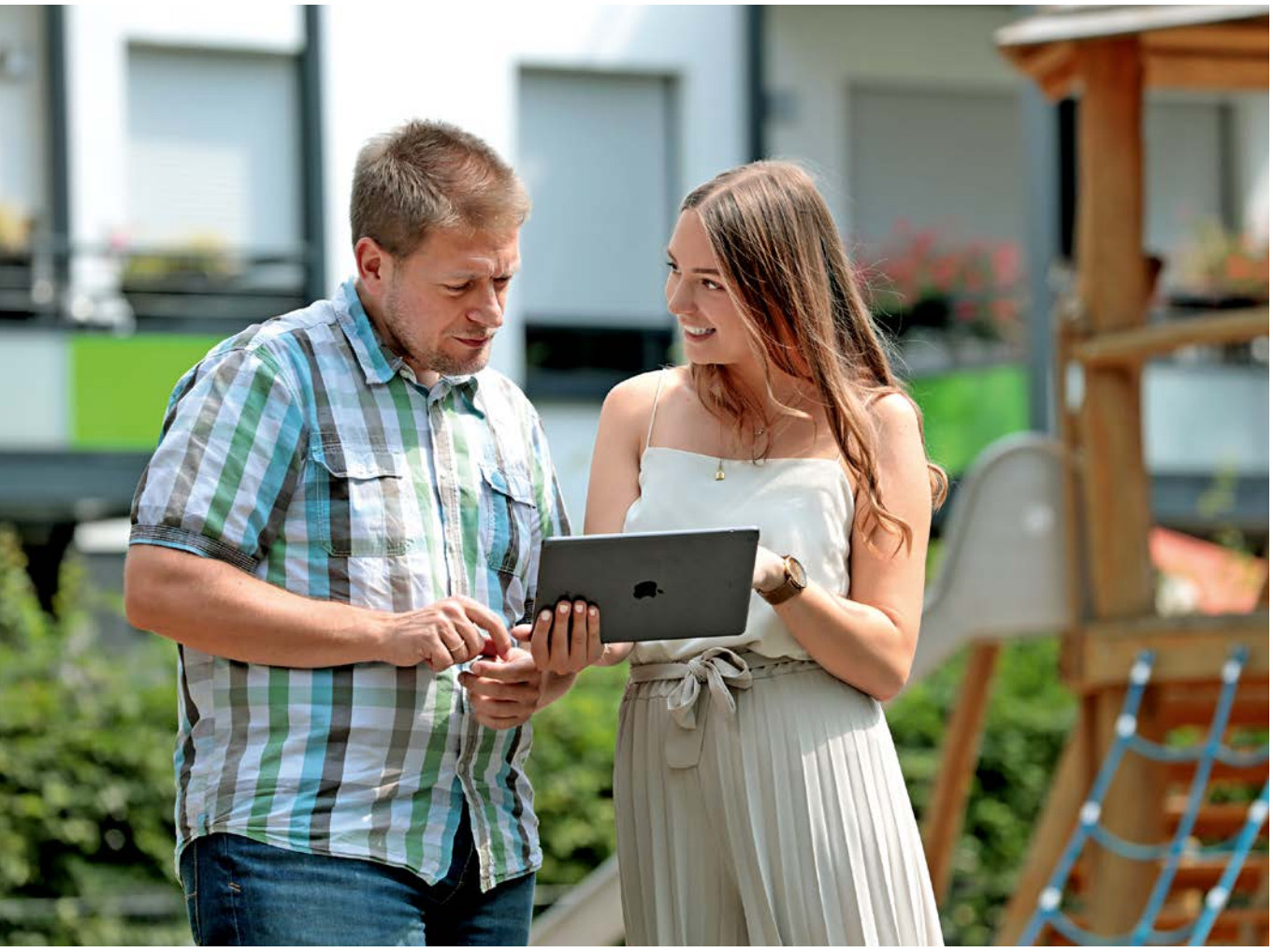
Quelle: www.digitaler-finanzbericht.de

ERP-SYSTEM

Aufbruch in die neue Servicewelt

Die DüBS will genossenschaftliches Wohnen mit bequemen digitalen Services verbinden. Ein vernetzungsfähiges ERP-System bildet die Basis ihrer neuen Arbeitswelt. Der Wandel jedoch reicht bis in die Unternehmenskultur.

Von Ilonka Kunow



Mobiles Arbeiten im Quartier gehört bei der DüBS nun zum Standard

Fotos: Haufe

Innenaufnahme der DüBS-Geschäftsstelle mit dem Motto „Weil wohnen Leben ist", das sich die Genossenschaft zu eigen gemacht hat

Über die DüBS

Die DüBS – Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG wurde 1947 gegründet. Sie hält 1.725 Wohneinheiten im Bestand und betreut 2.600 Mitglieder mit 21 Mitarbeitern. Im Stadtteil Lichtenbroich realisiert sie mit dem Wiesenviertel das bislang größte Bauprojekt ihrer Geschichte. Neben der Sanierung und Verdichtung des Altbestands sollen hier bis 2029 insgesamt 350 neue Wohnungen für jedes Lebensalter und jede Lebenssituation entstehen.

Anfang Mai 2020 wendet sich die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG (DüBS) mit einer Videobotschaft an ihre Mitglieder. „Liebe DüBSler, wir alle vermissen uns gegenseitig, die Normalität und natürlich euch. Bleibt tapfer, gemeinsam schaffen wir das!" Man sieht Mitarbeiter im Homeoffice, auf dem Balkon oder im Garten, wie sie die Wörter in Szene setzen: in Mehl gezeichnet, auf ein Stirnband geklebt, mit dem Haustier im Arm.

Das Video vermittelt viel vom Selbstverständnis der DüBS. Davon, wie sie mit ihren Mitgliedern und Mitarbeitern umgeht. „Das Miteinander ist ein Mehrwert, in den wir investieren", sagt Niels Klein, Sprecher des Vorstands. Dafür wurde 2015 die Planstelle der Quartiersmanagerin geschaffen, die sich um soziale Belange aller Bewohner und um Nachbarschaftsinitiativen kümmert. Investiert wird aber auch in die Modernisierung der Genossenschaft. Ein Projektteam beschäftigt sich damit, wie die DüBS in Zukunft arbeiten möchte. Der digitale Wandel gehört dazu.

Alles liegt in der Cloud

„Wir wollen, dass unsere Mitglieder unabhängiger werden von der DüBS. Dass sie uns an den Kontaktpunkten nicht unbedingt brauchen, nicht mehr auf unsere Öffnungszeiten angewiesen sind", beschreibt Klein das Ziel des 2019 angestoßenen Digitalisierungsprojekts (siehe Interview auf Seite 68).

Zum Jahreswechsel 2020 sind die ersten Meilensteine erreicht worden: Die Mitarbeiter arbeiten mit dem neu eingeführten, webbasierten ERP-System Axera von Haufe und dem digitalen Dokumentenmanagementsystem (DMS) der Firma D.velop GmbH. Die Papierakten sind digitalisiert und in das DMS eingespeist. Über eine Schnittstelle ist es an das ERP-System angebunden, sodass Mitarbeiter Dokumente, die sie hier erzeugt haben, per Klick digital archivieren können. „Die Verkürzung der Prozesskette ist für alle eine große Arbeitserleichterung, ebenso, dass wir vieles nicht mehr auf dem Papierweg, sondern direkt im ERP-System erfassen", sagt Verena Weser, Assistentin des Vorstands.

Ilonka Kunow
Immobilienjournalistin
GAUTING

Wechsel ins Homeoffice gut abgefangen

Wenige Monate später musste die Arbeit durch die Corona-Maßnahmen radikal umorganisiert werden. Die Telefone wurden umgeleitet, die Mitarbeiter mit Notebooks ausgestattet und ins Homeoffice geschickt. Besprechungen fanden fortan per Videokonferenz statt. Nur eine Stelle im Büro blieb besetzt, weil die Eingangspost eingescannt werden musste. Die DüBS blieb trotzdem voll arbeitsfähig, weil ihre webbasierten Arbeitswerkzeuge mobil verfügbar sind. Die Mitarbeiter müssen nur eine Internetadresse aufrufen, um ihre Buchhaltung im ERP-System zu erledigen, die Mieterakte einzusehen oder ein Dokument aus dem Archiv abzurufen. „Das hat die Akzeptanz für die neuen Systeme stark erhöht", sagt Niels Klein.

Integrierter Vermietungsprozess und Mieter-Self-Services

Die Vernetzung geht weiter. Für die Kommunikation und Self-Services sollen die Mitglieder der DüBS künftig das digitale Mieterportal von Casavi nutzen können. Im Winter 2020 wird es in den ersten Lie- ›

genschaften eingeführt. „Mit dem DüBS-Mieterportal erweitern wir unseren Service für die Mitglieder“, erläutert Klein. „Auf der Plattform finden sie zum Beispiel ihre Ansprechpartner oder können den Status eines Reparaturauftrags aufrufen und haben jederzeit Zugriff auf ihre Dokumente wie beispielsweise die Betriebskostenabrechnung.“ Der Vermietungsprozess wird als Nächstes mit der Plattform von Immomio angebunden.

„Wichtig ist, dass alle weiteren Lösungen mit den Daten des cloudbasierten ERP-Systems und den Dokumenten aus dem DMS arbeiten können“, sagt Klein und beschreibt in drei Szenarien, wie sich die Prozesse dadurch zusammenfügen. „Dank Axera arbeiten die Kollegen im Büro mit den Kollegen vor Ort viel einfacher zusammen, weil ein Auftrag überall eingesehen und bearbeitet werden kann. Mit dem vernetzten DMS und dem Mieterportal liefern wir direkt aus unserem ERP-System heraus Korrespondenz digital an den Postversender. Bei der Vermietung wird der Dauernutzungsvertrag in Axera erstellt, automatisiert an das DMS und von dort über Immomio an den Kunden übergeben.“

„Wir wollen, dass unsere Mitglieder unabhängiger werden von der DüBS.“

DüBS-Vorstandssprecher Niels Klein

Vertrauenskultur notwendig

Doch die moderne Arbeitswelt erschafft man nicht allein mit Technik. In der DüBS setzt man auf eine partnerschaftliche Führung, die Mitarbeiter erhalten Freiräume. „Die Teams arbeiten schon heute zum großen Teil autonom“, erklärt Klein. „Wir setzen Vertrauen in unsere Mitarbeiter, und das wurde nie enttäuscht.“ Doch er glaubt auch: „Beim Lockdown sofort mitziehen und großes Engagement zeigen – das tun Menschen nur, wenn sie sich mit etwas identifizieren. Dass wir beispielsweise versuchen, der modernen Arbeitswelt gerecht zu werden, schafft Identifikation.“

Arbeiten die Mitarbeiter im Homeoffice, können sie ihre Arbeit so organisieren, wie es in den Corona-Alltag passt. Viele Mitarbeiter haben heute schon Arbeitsverträge mit Vertrauensarbeitszeit. Homeoffice will die DüBS künftig institutionalisieren. Eine aktuelle Studie des Bundesarbeitsministeriums[1] gibt ihr Recht: Demnach wünschen sich zwei Drittel der deutschen Arbeitnehmer auch nach Corona eine Mischung aus Büro- und Homeoffice-Tagen. —

[1] https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Thema-Arbeitsrecht/kurzexpertise-homeoffice.pdf?__blob=publicationFile&v=4, S. 124

INTERVIEW MIT NIELS KLEIN

„Der Treiber der Digitalisierung ist letztlich der Kunde“

Niels Klein ist Vorstandssprecher der Düsseldorfer Spar- und Baugenossenschaft eG, die die digitale Transformation vorangetrieben hat. Im Interview berichtet er von seinen Erfahrungen.

Was hat den digitalen Wandel in Ihrer Genossenschaft angestoßen?

Unsere alte IT-Landschaft aus geschlossenem System und Insellösungen hat uns inkonsistente Datenbestände und Medienbrüche beschert. Dadurch wurden die Mitarbeiter bei der Arbeit ausgebremst, und das erzeugte Frustration. Auch die Vielzahl der Kommunikations- und Informationskanäle hat teilweise überfordert. Der Treiber der Digitalisierung ist letztlich der Kunde: Wir wollen, dass unsere Mitglieder maximal zufrieden sind und ihnen optimale Services bieten. Das geht nur mit modernen Instrumenten, die für effiziente, gebündelte Prozesse und einfache Strukturen sorgen.

Was waren Ihre wichtigsten Anforderungen an das neue ERP-System?

Wir haben mit einem unabhängigen Berater einen umfassenden Anforderungskatalog erarbeitet, aber Vernetzungsfähigkeit war wesentlich. Es hilft nichts, wenn Sie ein modernes Mieterportal nutzen, aber einzelne Aufträge per E-Mail eingehen und händisch eingetippt werden müssen. Der Mehrwert entsteht, wenn die Daten reibungslos fließen. Zudem sollte unabhängiges mobiles Arbeiten möglich sein – die Pandemie zeigt, wie wichtig das ist. Einfache Bedienung war ein weiterer Punkt, Sicherheit ist einer, den wir voraussetzen.

Wie treiben Sie die Digitalisierung in Ihrem Unternehmen weiter voran?

Um den großen Themenspeicher mit Ideen kümmert sich unser Digitalisierungsmanager, den wir vor drei Monaten eingestellt haben. Wir wollen mit großen Schritten nach vorne gehen, gleichzeitig aber die Mitarbeiter nicht überfordern. Schon 2020 haben sie viele Änderungen mitgetragen.

Sind digitale Services in Zukunft alternativlos?

Nicht für unsere Mitglieder. Wir zwingen niemanden in die digitale Welt und legen auch in Zukunft Wert auf persönliche Services. Unsere Mieter sollen weiterhin bei uns anrufen oder im Büro vorbeischauen können.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Ilonka Kunow.

Fotos: Haufe

DIGITALISIERUNG

Online-Vermietung von Wohnraum

Die GSG Oldenburg hat ihren Vermietungsprozess vom Inserat über das Interessentenmanagement bis zur Vermietung einer Wohnung digitalisiert. Dabei setzt sie vor allem auf Transparenz und Kommunikation, um Mieter und Mitarbeiter auf dem Weg der digitalen Transformation mitzunehmen.

Von Birgit Schütte und Katrin Grol

Das Unternehmen stand der Digitalisierung schon sehr früh offen gegenüber. Bereits 1994 wurde das digitale Archiv eingeführt. 2008 folgte die elektronische Auftragsvergabe samt Abrechnung.

Im Zentrum der Digitalisierungsprozesse stehen dabei aber nicht nur die Digitalisierung selbst, sondern immer deren sinnhafte Umsetzung. Die zentrale Frage lautet: Wie können Potenziale der Digitalisierung in echten Nutzen und echte Resultate umgewandelt werden? Hierbei stehen die Vorteile für den Kunden genauso im Fokus wie das Unternehmensgeschehen der GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH. Abläufe im Unternehmen werden dabei jedes Mal wieder auf den Prüfstand gestellt. Hierfür aktualisiert und evaluiert ein internes Projektteam bei regelmäßigen Treffen den Status der laufenden Projekte. Jeder Status wird nachverfolgt, etwaige neue Projekte werden hinzugefügt. Die Liste ist „lebendig“ und ein Sinnbild dafür, dass die Digitalisierung das Unternehmen ständig begleitet und elementarer Bestandteil des täglichen Arbeitsalltages ist und bleiben wird.

Birgit Schütte
Prokuristin
Abteilung Vermietung/ Instandhaltung
GSG Oldenburg
OLDENBURG

Digitale Vermietung für mehr Kundenservice

So ist es auch im Fall des Vermietungsablaufes, welcher zum 1. Dezember 2020 eine digitale Prozessunterstützung erhält. Mit einer digitalen Warteliste und einem transparenten Vergabeverfahren war die GSG Oldenburg vorher schon sehr gut organisiert. In den vergangenen Jahren nahm allerdings die Laufkundschaft erheblich zu und die Kundenströme ließen sich zunehmend schwerer organisieren.

Im Wartebereich kam es immer wieder zu Unmut seitens der Bewerber. Hinzu kam die Erkenntnis, dass sich Zielgruppen möglicherweise nicht mehr angesprochen fühlen, sollte der Vermietungsprozess nicht angepasst werden. Nach den ersten Gesprächen innerhalb des Unternehmens wurde schnell klar, dass der Wunsch nach Veränderung groß war. Der neue Vermietungsprozess sollte moderner und attraktiver werden, aber den Kunden auch einen Mehrwert bieten. Mit dieser Intention wurde das Unternehmen bei Recherchen auf den digitalen Vermietungsprozess aufmerksam. Die Vorteile waren schnell erkennbar: Ein übersichtlicher und transparenter Bewerbungsvorgang, aber eben auch Effizienzgewinne für beide Seiten.

Katrin Grol
Mitarbeiterin
GSG Oldenburg
OLDENBURG

Auf der Suche nach einer geeigneten Software, die die Mitarbeiter unterstützt und auch auf Kunden modern und ansprechend wirkt, fiel die Entscheidung auf den Anbieter Immomio. Die Software überzeugte durch eine einfache Anwendung auf Kunden- und Unternehmensseite mit einem hohen Grad an umfassenden Veränderungsmöglichkeiten. Die Software ermöglicht Mietern, sich aktiv an der Wohnungssuche zu beteiligen, und bietet darüber ›

Bilder: GSG Oldenburg

Über die GSG Oldenburg

Die GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH steht seit 1921 für Wohnungsbau und Stadtentwicklung in und um Oldenburg. Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt im Preissegment des geförderten Wohnungsbaus. Über 7.000 der Wohnungen liegen preislich unter 6,00 €/m², womit sich die GSG Oldenburg für den örtlichen Wohnungsmarkt als eine Art Mietpreisbremse sieht. Einige hundert Wohnungen mit höheren Mieten runden den Bestand ab.
Aber nicht nur in der Vermietung ist das Wohnungsunternehmen aktiv. Weitere Sparten der Gesellschaft sind die WEG- und Miethausverwaltung, die Immobilienbewertung und Makelage sowie das Bauträgergeschäft.

hinaus eine gestalterisch ansprechende, aber auch ergebnisorientierte Ablaufstruktur.

Eine wichtige Rolle spielt dabei der Datenschutz: Bewerber können frei entscheiden, welche Daten sie wann von sich angeben. Vollständige Daten werden erst spät im Laufe des Prozesses verpflichtend. Eine Löschung des Profils oder bestimmter Daten können Bewerber dabei jederzeit durchführen.

Einbezug der Mitarbeiter als elementarer Bestandteil der Umstellung

Der bisherige Vermietungsprozess wurde von zwei Teams mit je zwei Personen ausgeführt, bestehend aus Front- und Backoffice. Das Frontoffice betreute den überwiegenden Kundenverkehr. Das Backoffice bearbeitete Kündigungen, setzte die daraus resultierenden Wohnungsangebote auf und bereitete die Neuvermietung vor. Zwei weitere Mitarbeiter übernahmen die Bereiche der Vertragsschreibung und des Schriftverkehrs.

Die Erarbeitung der neuen Abläufe erfolgte unter maßgeblicher Beteiligung der Mitarbeiter im Bereich der Vermietung und der Stadtteilbüros. Es fanden insgesamt fünf Workshops statt. Die Mitarbeiter konnten ihre Wünsche über künftige Arbeitsabläufe und auch über die Aufgabenverteilung äußern und so aktiv mitgestalten. Aus Sicht des Unternehmens ist dieser Prozess des Miteinanders elementar wichtig für die Akzeptanz des Umstellungsprozesses und entspricht dem firmeninternen Verständnis von Mitarbeiterführung. Die GSG Oldenburg möchte Begegnungen und Austausch auf Augenhöhe schaffen.

Wichtiger Bestandteil der Umsetzung war zudem die Durchführung von Schulungen. Die mit der Einführung entstandene Steigerung der Flexibilität der Arbeitszeit ist dabei für Mitarbeiter genauso wichtig wie die Ermöglichung von Homeoffice zur besseren Verknüpfung von Arbeit und Familie.

Kostenreduktion und Effizienzsteigerung

Um Immomio effizient nutzen zu können, wurden die erarbeiteten Veränderungen engagiert umgesetzt.

Bild: GSG Oldenburg

Explizit handelt es sich hierbei um Veränderungen im Bereich der Kommunikationswege mit den Kunden, aber auch einer neuen Aufgaben- und Zuständigkeitsstruktur im Unternehmen sowie einem damit verbundenen Kompetenzausbau.

So entfällt im Rahmen des Prozesses zum Beispiel der Versand von Exposés und die Datenpflege von registrierten Bewerbern. Entscheidend ist aber auch das Angebot von Wohnungen, welches durch die Digitalisierung ausschließlich online erfolgt. Eine Nachfrage nach vermietbaren Wohnungen im Unternehmen ist damit nicht mehr erforderlich. Das erste Kennenlernen der Bewerber wird nun auf anderen Wegen stattfinden. Dies kann während der Wohnungsbesichtigung oder bei einem persönlichen Gespräch vor der endgültigen Wohnungsvergabe sein.

Mit der Umstellung erfährt der Vermietungsprozess eine größere Transparenz.

Veränderungen erfährt auch der Rückgabe- und Neuvermietungsprozess. Zunächst werden von den Mitarbeitern der Stadtteilbüros Vorbesichtigungen der gekündigten Wohnungen vorgenommen, welche sich über den Bestand der GSG Oldenburg regional verteilen. Nach Freigabe der Wohnungen von dort werden diese mit einem Beschreibungstext, aktuellen Bildern samt Grundriss mittels Immomio online gestellt.

Neu an dieser Stelle ist, dass neben den üblichen Wohnungsdaten auch ein Wunschprofil von zukünftigen Mietern hinterlegt wird. Aufgrund des angegebenen Profils und der Selbstauskunft der Mietinteressenten findet dann nach einer Wohnungsbewerbung sofort das sogenannte Mieter-Matching statt. Hier werden die Anforderungen der GSG an Wohnungsbewerber, wie beispielsweise die Haushaltsgröße, mit den gemachten Angaben der Bewerber mittels eines Algorithmus abgeglichen und bewertet. Im Ergebnis entsteht auf diesem Weg eine Übersicht für die Mitarbeiter, sortiert nach einem Punktesystem anhand der Übereinstimmungen.

Die von der Software erstellte Übersicht ist eine Unterstützung bei der Auswahl von Mietern. Jedoch ist wichtig zu erwähnen, dass es sich hierbei nur um das Bewerbungsverfahren handelt, bei dem ausnahmslos alle Interessenten in der Übersicht erscheinen. Die Entscheidung über die Auswahl von geeigneten Mietern bleibt weiterhin in der Hand eines internen qualifizierten Auswahlgremiums.

Alle Mieter mitnehmen

Die Frage, wie keine künftigen Mieter auf dem Digitalisierungsweg verloren gehen, hat die GSG Oldenburg sehr beschäftigt. Es wurde die Problematik gesehen, dass vorwiegend Menschen höheren Alters oder generell Menschen, die weniger technikaffin sind, sowie Menschen in schwierigen Lebenslagen keinen Zugang zum neuen Prozess finden. Da selbstverständlich auch diesen Menschen eine Chance auf ein eigenes Zuhause ermöglicht werden soll, wird auch weiterhin der persönliche Kontakt mit Mitarbeitern möglich bleiben. Unter anderem stehen zudem im Haupthaus der GSG Oldenburg technische Endgeräte zur Verfügung, um die digitale Registrierung und Bewerbung durchzuführen.

Im Zuge der Einführung der Software wird auch die Anzahl der online gestellten Wohnungen nahezu vervierfacht, da zuvor nicht alle Wohnungen den Weg in öffentliche Inserate gefunden hatten und schon vorher weitervermietet wurden. Kunden sahen immer nur einen Teil der vermietbaren Wohnungen online. Weitere Wohnungen wurden erst auf Nachfrage im Unternehmen bekannt. Mit der Umstellung erfährt der Vermietungsprozess daher eine größere Transparenz.

Um bereits bestehende Wohnungsbewerbungen nicht zu verlieren, wurden darüber hinaus alle eingetragenen Wohnungssuchenden kontaktiert und über die Umstellung informiert. Dies erfolgte über einen hinterlegten Kontakt oder eine öffentliche Mitteilung. Zusätzlich wurde die Abschaffung der hausinternen „Warteliste“ nach außen kommuniziert und begründet, damit keine Missverständnisse auftreten.

Die Digitalisierung des Vermietungsprozesses strebt insgesamt eine höhere Kundenzufriedenheit und Chancengleichheit an. Kunden sind nicht mehr an Geschäftszeiten oder Standorte gebunden. Sie erhalten digital jederzeit Einblick zum Stand ihrer Bewerbung. Es wird damit mehr Transparenz und die Erreichbarkeit von jedem Ort und zu jeder Zeit sichergestellt. Alle registrierten Kunden haben den gleichen Zugriff auf die verfügbaren Wohnungen. Die GSG Oldenburg sieht sich daher auf einem guten Weg in die digitale Zukunft am Wohnungsmarkt. —

Weitere Informationen: www.gsg-oldenburg.de

Meilensteine des Digitalisierungsprozesses bei der GSG Oldenburg

- 1994: Digitales Archiv
- 2008: Elektronische Handwerkerkopplung
- Seit 2019: Anschaffung diverser mobiler Endgeräte (z. B. Tablets)
- Seit 2019: Arbeitsplätze werden mit zweitem Monitor ausgestattet
- 2019: WLAN-Gastzugang in der Wartezone
- 2019: Terminallösung für den Wartebereich
- 2019: Umstellung ERP-System
- Seit 2019 (bis ca. 2021): Digitalisierung der Wohnungsgrundrisse im Portfolio
- 2020: Einführung Mitarbeiter-App Beekeeper
- 2020: Mobile Verkehrssicherungspflichten
- 2020: Digitaler Vermietungsprozess
- 2020: Digitale Wohnungsübergabe und -endabnahme
- 2021: Mieterportal
- 2021: Digitales Vertragsmanagement

FINDEN STATT SUCHEN –
JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **07. Dezember 2020**

BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Projektleiter Bau (m/w/d)
gewoge AG
Aachen
Job-ID 017801381

Bauleiter (m/w/d)
Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG
Braunschweig
Job-ID 017576556

Bauingenieur (m/w/d)/Architekt (m/w/d)
AGROB Immobilien AG
Ismaning bei München
Job-ID 017798579

Teamassistent/Teamassistentin (m/w/d)
STRABAG PROPERTY & FACILITY SERVICES GMBH
Karlsruhe
Job-ID 017354281

Manager (m/w/d) technisches und infrastrukturelles Facility Management
TransnetBW GmbH
Stuttgart, Bruchsal
(Home-Office möglich)
Job-ID 017796841

Immobilienverwalter Miethaus-abteilung (m/w/d)
HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH
Hannover
Job-ID 018249104

Ingenieurin/Ingenieur als Kalkulatorin /Kalkulator (w/m/d) für Bauvorhaben
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Münster
Job-ID 017586959

Projektmanager/Projektsteuerer mit dem Schwerpunkt Kostensteuerung (m/w/d)
combine Consulting GmbH
Düsseldorf, Berlin, Hamburg, München
Job-ID 017766728

Immobilienkaufmann Wohnungs-wirtschaft (m/w/d)
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebau-gesellschaft mbH
Stuttgart
Job-ID 018220154

Bautechniker/B.Eng./M.Eng. (m/w/d) der Fachrichtungen Bauingenieur-wesen/Architektur/Gebäudetechnik
Sedgwick Germany GmbH
Düsseldorf, deutschlandweit
Job-ID 017756308

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf **www.stellenmarkt.haufe.de** die gewünschte Job-ID eintippen und Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten Stellenangebot.

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:
Alexander Mahr
Tel. 0931 2791-452
stellenmarkt@haufe.de

Finden Sie aktuelle Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

Werden Sie Teil unseres WB-Teams

Wir suchen ab sofort einen

Teamleiter Technik (m/w/d)
in Voll- oder Teilzeit.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe des nächstmöglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung online an wb@wbauverein.de oder postalisch an: Personalwesen, Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH, Lange Straße 79, 31515 Wunstorf. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Tietz unter der Tel. 05031 9545 20 oder per E-Mail: k.tietz@wbauverein.de.

Nähere Informationen finden Sie unter
www.wbauverein.de

Wir sind mehr als eine Hausverwaltung!

Bei uns bekommst Du mehr als nur einen Job in einer eintönigen Hausverwaltung. Natürlich betreust Du auch bei uns Dein eigenes Portfolio und führst eigenständig die Eigentümerversammlung durch. Doch nicht die Masse an Einheiten, sondern die Qualität und neue Entwicklungen stehen bei uns im Vordergrund. Begleite uns bei unserem Weg als 360° Dienstleister mit digitalen Lösungsansetzen, 3KOMMA1-App und vielem mehr. Bei uns trifft Verwaltung auf Digitalisierung und erfindet sich neu. Jeden Tag.

WEG-Verwalter (w/m/d)

Was wir Dir bieten:
- Einen unbefristeten Arbeitsplatz mit flexiblen Arbeitszeiten
- Eine erfrischende Arbeitsumgebung mit Raum zum Denken und Handeln
- Entwicklungsmöglichkeiten durch regelmäßige in- und externe Weiterbildungen
- Eine teamorientierte, familiäre Arbeitsatmosphäre
- Neue und spannende Projekte und Erschließung neuer Geschäftsfelder
- Eine modern ausgestattete Fitnesswelt für Dein persönliches Trainingsprogramm
- Tägliche Vitaminversorgung und Service für Deinen Arbeitsalltag

Neugierig? Besuch uns auf www.3KOMMA1.de oder sende uns direkt Deine Bewerbung an bewerbung@3KOMMA1.de.

3KOMMA1 Immobilienservices GmbH & Co. KG
Europaring 60 · 40878 Ratingen
ein Unternehmen von INTERBODEN

Wir freuen uns auf Dich!

Bei uns übernehmen Sie Verantwortung für vielfältige Wohnungsbauprojekte und ein lebenswertes Ulm.

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) ist Partner der Stadt Ulm und leistet als lokaler Marktführer ihren Beitrag für die vitale Entwicklung Ulms als Wohnungs- und Wirtschaftsstandort. Als engagiertes und erfolgreiches kommunales Wohnungsunternehmen ist es Ziel der UWS, möglichst vielen Menschen und Bevölkerungsgruppen adäquaten Wohnraum anbieten zu können. Dabei bilden soziales Engagement für die Stadt und wirtschaftliches Handeln eine Einheit. Zugleich zielt die UWS auf nachhaltige, langfristige Mieterbindung, Stabilität in den Wohnquartieren und Zufriedenheit der Menschen in den vier Wänden.

UWS Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Zur Fortschreibung unseres Erfolges suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine kollegiale und umsetzungsorientierte Führungspersönlichkeit als

Abteilungsleitung Technik (m/w/d)

Als technisch versierter und digital affiner Wohnungsbauexperte (m/w/d) identifizieren Sie sich mit unseren Aufgaben sowie unserem Team und tragen somit zur Weiterentwicklung der Stadt Ulm als Wohnungs- und Wirtschaftsstandort bei. In dieser Position finden Sie eine verantwortungsvolle Führungsaufgabe mit einem hohen Handlungs- und Gestaltungsspielraum bei kurzen Entscheidungswegen in einem motivierten und leistungsstarken Team.

Wir sind ein modernes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen mit technisch hervorragend ausgestatteter Infrastruktur. Als öffentlicher Arbeitgeber bieten wir Ihnen ein attraktives Gehalt sowie einen Dienstwagen und Möglichkeiten zum flexiblen Arbeiten.

Interessiert? Bewerben Sie sich direkt bei der von uns beauftragten Beratungsgesellschaft **zfm**. Für einen ersten vertraulichen Kontakt stehen Ihnen dort unter der Rufnummer 0228/265004 Moritz Möhler, Simone Nowotny und Julia Schwick gerne zur Verfügung. Lassen Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bitte bis zum **29.11.2020** über das **zfm-Karriereportal** unter **www.zfm-bonn.de** zukommen.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

zfm Weitere Informationen und Stellenangebote finden Sie unter **www.zfm-bonn.de**

Die Gemeinnützige Bauverein Wunstorf eG in Wunstorf ist eine im Jahr 1947 gegründete Wohnungsgenossenschaft mit rd. 1.500 Wohneinheiten und rd. 3.000 Mitgliedern. Unter Beachtung des Förderauftrages werden umfangreiche Serviceleistungen rund um das Wohnen angeboten. Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen: die Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH, die weitere Dienstleistungen u.a. Wohnungseigentumsverwaltung, Immobilienvermarktung und Garten- und Winterservice anbietet.

Im Zuge einer Neubesetzung suchen wir eine fachlich erfahrene und menschlich überzeugende Person als

Vorstand/Geschäftsführer (m/w/d).

In Zusammenarbeit mit einer Vorstandskollegin gestalten Sie die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung der Genossenschaft sowie der Tochter-GmbH. Gemeinsam obliegt Ihnen darüber hinaus die Führung der derzeit 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie repräsentieren die Unternehmen nach außen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien und Vertragspartnern zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder und Kunden ein. Sie führen in Personalunion als Vorstandsmitglied die Genossenschaft ebenso wie als Geschäftsführungsmitglied die Tochter-GmbH.

Sie bringen eine mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung im Zusammenhang mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themenfeldern, vorzugsweise vertiefte Kenntnisse in Fragestellungen der Bautätigkeit, Bestandsentwicklung und im Hinblick auf betriebswirtschaftliche Belange mit.

Die Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken, unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein und Eigeninitiative zeichnen Sie aus. Im Umgang mit allen beteiligten Akteuren beweisen Sie ein hohes Maß an Überzeugungskraft, Verhandlungsgeschick, sozialer Kompetenz, Weitblick sowie Team- und Kommunikationsfähigkeit. Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen Wohnungsunternehmen.

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse und möglicher Eintrittstermin) bis zum **31.12.2020** mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung online an wb@wbauverein.de oder postalisch an **Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH,** Aufsichtsratsvorsitzender Frank Wiebking, Lange Straße 79, 31515 Wunstorf. Frau Kathrin Tietz, Tel.: 05031/ 95 45 20 steht Ihnen für Ihre Fragen gern zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.

Die Informationspflicht gem. Art. 13 Datenschutzgrundverordnung können Sie auf der Homepage https://www.wbauverein.de/datenschutz einsehen.

GEWO
Wohnen und Leben seit 1911

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit einem eigenen Bestand von ca. 1.100 Wohnungen. Weitere ca. 800 Wohnungen betreuen wir in der Wohnungseigentumsverwaltung. Ferner sind wir mit ca. 100 Wohnungen in der Mietverwaltung für Dritte tätig.

Zur Verstärkung unseres Teams in der WEG-Verwaltung suchen wir zum nächstmöglichen Termin in Vollzeit einen

WEG-Verwalter (m/w/d)

Ihre Aufgabenschwerpunkte:
- Eigenverantwortliche Betreuung von Wohnungseigentümergemeinschaften
- Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen
- Umsetzung der gefassten Beschlüsse
- Erstellung von Wirtschaftsplänen
- Mitwirkung bei der Erstellung von Jahresabrechnungen
- Korrespondenz, Beauftragung sowie Überwachung von Dienstleistern und Handwerkern

Ihr Profil:
- Ausbildung als Immobilienkaufmann oder immobilienwirtschaftliches Studium
- Idealerweise Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung
- Sicherer Umgang mit MS-Office und gegebenenfalls Wodis Sigma (ERP-System)
- Strukturierte und zielorientierte Arbeitsweise
- Teamfähig, zuverlässig und verantwortungsbewusst

Wir bieten:
- Einen sicheren Arbeitsplatz
- Mitarbeit in einem soliden Unternehmen mit einem leistungsfähigen Team
- Interessante, anspruchsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit
- Weiterbildungsmöglichkeiten

Interessiert?
Dann senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung per E-Mail an: personal@gewo-hn.de oder schriftlich an den Vorstand:

GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG
Urbanstraße 12, 74072 Heilbronn, Telefon: 07131/6244-0, www.gewo-hn.de

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass auf dem Postweg eingehende Bewerbungen nicht zurückgeschickt werden. Alle Unterlagen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nach Abschluss des Verfahrens vernichtet. Die Informationspflicht gemäß Art. 13 DSGVO finden Sie in der Datenschutzerklärung auf https://gewo-hn.de/datenschutzerklaerung.html

Als traditionsbewusste Berliner Wohnungsbaugenossenschaft ist es unser Auftrag, unsere über 6.000 Mitglieder durch die Überlassung von gutem und sicherem Wohnraum zu sozial verantwortbaren Bedingungen zu fördern. Hierzu stehen uns derzeit knapp 4.000 Wohnungen in sechs Berliner Bezirken zur Verfügung. Zur Erfüllung unseres Auftrages zur Mitgliederförderung und Sicherung einer langfristigen Nachfrage unserer Wohnungen reinvestieren wir erzielte Jahresüberschüsse in die weitere Entwicklung unseres Wohnungsbestandes.

DPF
Wir geben Raum zum Leben.

Aktueller Schwerpunkt unserer Arbeit ist die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes durch zwei Neubauvorhaben mit 140 Wohneinheiten in Berlin-Treptow sowie die weitere Umsetzung eines langfristigen Programmes zur Erneuerung der Haustechnik in einem Großteil unseres Wohnungsbestandes. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum **1. September 2021** einen

TECHNISCHEN VORSTAND (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

» Gemeinsam mit einem bereits tätigen Vorstandsmitglied führen Sie die Genossenschaft entsprechend unserem satzungsgemäßen Auftrag nach genossenschaftlichen Grundsätzen und den Kriterien der Wirtschaftlichkeit.

» Sie überwachen den technischen Betriebsablauf und leiten das technische Team, Mitarbeiter der Geschäftsstelle und Hausmeister des Unternehmens. In Zusammenarbeit mit dem Kaufmännischen Vorstand gestalten Sie die strategische sowie zukunftsorientierte Ausrichtung und Weiterentwicklung der Genossenschaft.

» Der Schwerpunkt Ihrer Tätigkeit besteht in der Gestaltung und Verantwortung aller relevanten Aufgaben im Bereich der technischen Bestandsbewirtschaftung. Hierzu gehören insbesondere die Erstellung von Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen sowie deren planmäßige Umsetzung. Neben der Planung zeichnen Sie dabei für die Ausschreibungen und die Vergaben von Vertragsarbeiten, Bauleitungsaufgaben und die Rechnungsprüfung verantwortlich.

» Die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes gehört zu den strategischen Zielsetzungen.

Unsere Erwartungen:

» Sie haben ein bautechnisches Hoch-/Fachschulstudium erfolgreich abgeschlossen und verfügen über Kenntnisse sowie praktische Erfahrungen im Baurecht sowie betriebswirtschaftliche Kenntnisse.

» Darüber hinaus verfügen Sie über Leitungserfahrung, idealerweise in der Immobilienwirtschaft.

» Sie sind teamfähig, kommunikationsstark und identifizieren sich mit dem Genossenschaftswesen.

» Für die Belange unserer Mitglieder und Mitarbeiter sind Sie zugänglich und bringen die erforderliche Sensibilität mit.

» Strategisches, konzeptionelles, unternehmerisches und der Nachhaltigkeit verpflichtetes Denken mit hohem Qualitätsanspruch zeichnet Sie aus.

» Sie sind mit der Einsatzmöglichkeit und der Nutzung moderner Informationstechnik vertraut.

» Eigeninitiative und Belastbarkeit kennzeichnen Ihren Arbeitsstil.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse) unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums bis zum **17. Januar 2021** an den Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG, Gundelfinger Straße 8a, 10318 Berlin **ausschließlich per E-Mail an aufsichtsrat@DPFonline.de**.

(Die Kosten des Bewerbungsprozesses werden nicht erstattet. Hinweise zum Datenschutz unter www.dpfonline.de/interessenten/downloads/)

HAUFE.

HAUFE STELLENMARKT – FINDEN STATT SUCHEN

JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter **www.stellenmarkt.haufe.de** finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.

Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

Urteile

MIETRECHT

77 **Corona-Pandemie** und Mietkürzung
77 **Kündigungsverzicht**
78 **Modernisierungsankündigung**
78 **Schönheitsreparaturen**

WEG-RECHT

78 **Verwaltervergütung** nach dem „Baukasten-System"
79 **Dönergrill im Teileigentum „Laden"** als zweckbestimmungswidrige Nutzung
79 **Sittenwidriger Beschluss** wegen Majorisierung
79 **Amtsniederlegung** des Verwalters

RA Heiko Ormanschick
MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de

Dr. Olaf Riecke
WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Corona-Pandemie und Mietkürzung

Aus dem Urteil

Eine Corona-bedingte Betriebsschließung begründet im Gewerberaummietrecht keine Mietminderung.

Bedeutung für die Praxis

Nach der Rechtsprechung des BGH stellen außerhalb der Mietsache liegende Umstände wie zum Beispiel öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchseinschränkungen nur dann einen Mangel dar, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruhen und ihre Ursache nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters haben. Um eine Vertragsanpassung nach dem Rechtsgedanken des § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) in Erwägung ziehen zu können, muss ein Festhalten an der vereinbarten Regelung zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führen. Dieses erfordert eine umfassende Interessenabwägung unter Würdigung aller Umstände, insbesondere auch der Vorteile, die der betroffenen Partei neben den Nachteilen aus den eingetretenen Veränderungen erwachsen. Umsatzeinbußen von 10 bis 15 % erreichen die Schwelle der Unzumutbarkeit nicht. Eine Vertragsanpassung ist nur dann zulässig, wenn dies zur Vermeidung eines untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden und damit der betroffenen Partei nach Treu und Glauben nicht zumutbaren Ergebnisses notwendig ist. **HO**

LG Mannheim, Urteil vom 9.7.2020, 23 O 22/20
BGB §§ 313, 536

Kündigungsverzicht

Aus dem Beschluss

Eigenbedarf nur bei „besonderem Ausnahmefall"

Bedeutung für die Praxis

Die Mieterin erwarb aus dem Kaufvertrag gegenüber der damaligen Grundstückserwerberin als Vermieterin das auch selbstständig einklagbare Recht, Mietvertragskündigungen wegen Eigenbedarfs oder zum Zwecke einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zu unterlassen. Diese Vereinbarung zielte auf eine Änderung der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Parteien des Mietvertrags ab, die auch ohne ausdrückliche Annahmeerklärung der Mieterin wirksam wurde und auf den späteren Grundstückserwerber überging. Vereinbarungen, die im untrennbaren Zusammenhang mit dem Vertrag stehen, fallen auch dann unter § 566 BGB und können auf nachfolgende Grundstückserwerber übergehen, wenn sie außerhalb der Mietvertragsurkunde getroffen werden. Auf eine Verletzung der Schriftform und den Schutz des § 550 BGB kann der Vermieter sich nicht berufen.
Vorliegend war im Kündigungsschreiben zwar ein berechtigter Eigenbedarf des Klägers dargelegt – ein „besonderer Ausnahmefall", in dem „wichtige berechtigte Interessen" des Vermieters „eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen", lag nach diesem Kündigungsschreiben indes nicht vor. **HO**

LG Berlin, Beschlüsse vom 18.4.2019 und 18.6.2019, 64 S 220/18
BGB §§ 151, 328, 550, 566, 573 Abs. 2 Nr. 2

Modernisierungsankündigung

Aus dem Beschluss

Eine weit verfrüht ausgebrachte Modernisierungsankündigung ist rechtsmissbräuchlich.

Bedeutung für die Praxis

Ein auf eine weit vor dem beabsichtigten Beginn der Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochene Modernisierungsankündigung (hier: 16 Monate vor Beginn) gestützter Duldungsanspruch ist wegen Verstoßes gegen den Grundsatz von Treu und Glauben nicht durchsetzbar. Durch eine solche Ankündigung untergräbt der Vermieter nicht nur das an den Zugang der Duldungsankündigung geknüpfte und zeitlich befristete Sonderkündigungsrecht des Mieters, sondern beschränkt gleichzeitig zu dessen Nachteil die Möglichkeiten zur erfolgreichen Geltendmachung von Härtegründen.
Anders als bei einer in einem hinreichend engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Beginn der Maßnahmen stehenden Modernisierungsankündigung, steigt bei einer weit verfrühten Ankündigung die Wahrscheinlichkeit des eines Härtegrunds erst nach Ablauf der Monatsfrist mit zunehmender Dauer des zwischen der Ankündigung und dem Beginn der Modernisierung liegenden Zeitraums. Überdies läuft eine weit verfrühte Ankündigung auch dem Gesetzeszweck zuwider, dem Mieter durch die Angabe des voraussichtlichen Beginns und der Dauer der Maßnahmen sowie der zu erwartenden Mieterhöhung eine hinreichend verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu verschaffen. **HO**

LG Berlin, Beschluss vom 1.9.2020, 67 S 108/20
BGB §§ 555 c, 555 d, 555 e

Verwaltervergütung nach dem „Baukastensystem“

Aus dem Urteil

Die Ermächtigung bestimmter Wohnungseigentümer zum Abschluss eines bestimmten Verwalterformularvertrages, in dem die Verwaltervergütung nach dem „Baukastensystem“ (vgl. BGH, Urteil vom 5.7.2020, V ZR 278/17, ZMR 2020, 206) geregelt ist, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Aufteilung (Preisspalten) in eine Grundvergütung für bestimmte Leistungen sowie variable Vergütungen für Einzelleistungen und Aufwendungsersatz ist transparent. Im Rahmen der Beschlussanfechtung zum Verwaltervertrag findet keine gerichtliche AGB-Kontrolle statt.

Bedeutung für die Praxis

Erstmals wurde eine Vergütungsregelung eines Formularverwaltervertrages (hier: Fassung 2019 des Mustervertrages des VDIV Nordrhein-Westfalen), die nach dem „Baukastensystem“ aufgebaut war, als transparent und damit wirksam eingestuft. Eine weitere Preiskontrolle lässt das AGB-Recht gar nicht zu (vgl. Jacoby/Lehmann-Richter/Weiler, ZMR 2018, 181 ff.). Das sieht auch der BGH inzwischen so.
Nur wer – auch noch ohne sogenannte Mehrbelastungsklausel – eine Pauschalvergütung als Verwalter anbietet und vereinbart, muss alle aktuellen und künftigen Leistungen für diese Pauschale erbringen, soweit sie zum gesetzlichen Aufgabenbereich des Verwalters gehören. **OR**

LG Köln, Urteil vom 10.9.2020, 29 S 263/19
WEG §§ 21, 43 Nr. 4

Schönheitsreparaturen

Aus dem Urteil

Besteht ein Kostenerstattungsanspruch des Mieters wegen nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen?

Bedeutung für die Praxis

Ein Anspruch wegen der durchgeführten Schönheitsreparaturen, die die Mieter unstreitig nicht schuldeten, ist unbegründet. Zum einen waren die Mieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, sodass ein Anspruch aus dem Mietvertrag selbst gegenüber dem Vermieter nicht ersichtlich ist. Die Mieter sind offensichtlich einem Rechtsirrtum unterlegen, dies alleine führt allerdings nicht zu einer Ausgleichspflicht durch den Vermieter. Allenfalls wäre zu überlegen gewesen, dass Ansprüche aufgrund einer ungerechtfertigten Bereicherung hätten geltend gemacht werden können, insoweit, dass der Vermieter eine renovierte Wohnung zurückerhalten hat, worauf er grundsätzlich keinen Anspruch hatte. Allerdings kann der pauschal geltend gemachte Betrag von 1.000 € in keiner Weise nachvollzogen werden. Weder haben die Mieter im Einzelnen dargelegt, welche Renovierungsarbeiten sie durchgeführt haben, welchen Kosten- und Zeitaufwand sie hiermit betrieben haben, noch, welche Wertverbesserung der streitgegenständlichen Wohnung hierdurch eingetreten sein könnte. Alleine die ungerechtfertigte Bereicherung an sich kann nicht zu einem Anspruch führen. **HO**

LG Wiesbaden, Urteil vom 9.7.2020, 3 S 91/20
BGB § 535

Dönergrill im Teileigentum „Laden“ als zweckbestimmungswidrige Nutzung

Aus dem Beschluss

Ein Dönergrill darf im Teileigentum „Laden“ nicht betrieben werden, da er typischerweise mehr stört als ein Ladengeschäft. Insoweit liegt eine zweckbestimmungswidrige Nutzung vor.
Auch in Corona-Zeiten und vor dem Hintergrund des im Vordringen befindlichen Versandhandels ist der Betrieb eines Ladens nicht unmöglich. Durch die Umbenennung in „Tagesimbiss“ kann die Zweckbestimmung in der Gemeinschaftsordnung nicht umgangen werden.

Bedeutung für die Praxis

Die richtige Bewertung der Zweckbestimmung in der Gemeinschaftsordnung ist deshalb so bedeutsam, weil Wohnungseigentümer gegen den Mieter oder Pächter als nur schuldrechtlich Berechtigtem, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB haben. Nach § 9a Abs. 2 WEMoG gilt künftig: Alle Ansprüche aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (hier aus § 1004 BGB) sind als gemeinschaftsbezogen ausgestaltet. Deshalb können sie künftig nur vom Verband geltend gemacht werden. Der Pächter von Sondereigentum kann sich auch nicht gegenüber den anderen Sondereigentümern erfolgreich auf die Gestattungen/Erlaubnisse im Pachtvertrag berufen. Er hätte dann nur Ansprüche gegen seinen Verpächter wegen Rechtsmängeln des Pachtobjekts.

OR

LG München I, Beschluss vom 20.4.2020, 1 S 17319/19 | WEG §§ 10, 15 Abs. 3; BGB § 1004

Amtsniederlegung des Verwalters

Aus dem Beschluss

Der Verwalter hat jederzeit die Möglichkeit, sein Amt niederzulegen, ohne dass es dafür besonderer Voraussetzungen bedürfte. Damit ist die Amtsstellung beendet (AG Hamburg-Blankenese ZMR 2016, 314 (315); BeckOK BGB/Hügel WEG § 26 Rn. 22; BeckOK WEG/Baer WEG § 26 Rn. 66; Bogen ZWE 2002, 153; grds. zur Amtsniederlegung BGHZ 121, 257 = NJW 1993, 1198). Erfolgt die Niederlegung zur Unzeit (§ 671 Abs. 2 BGB), berührt dies die Wirksamkeit nicht, löst aber gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus. Die Amtsniederlegung ist auch wirksam geworden, als sie der Klägerin zu Händen ihres sie bereits damals vertretenden Prozessbevollmächtigten zugegangen ist.

Bedeutung für die Praxis

Die vorstehende Entscheidung zeigt, dass die – auch grundlose – Amtsniederlegung nach außen wirksam ist. Der Verwalter schuldet dann allerdings meist dem Grunde nach Schadensersatz, in der Regel in Höhe des Differenzhonorars für die restliche Bestellungszeit zum anschließend bestellten Verwalter. Bei hohem eigenem Vergütungsanspruch ist dies ein wirtschaftlich geringes Risiko.
Nach dem ab 1.12.2020 geltenden WEMoG kann umgekehrt auch die Gemeinschaft den Verwalter ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen.

OR

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 31.8.2020, 2-13 S 87/19
WEG §§ 23 Abs.3, 26, 27 Abs. 3 S. 2

Sittenwidriger Beschluss wegen Majorisierung

Aus dem Urteil

Auch die rechtswidrige Ausnutzung der Stimmenverhältnisse kann zur Nichtigkeit eines Beschlusses nach § 138 Abs. 1 BGB führen, wenn der begünstigte Eigentümer treuwidrig in sachwidriger Weise eigene Zwecke auf Kosten der übrigen Eigentümer verfolgt (OLG Schleswig, ZMR 2006, 315). Aus der titulierten Verpflichtung des Bauwilligen, das abgerissene Haus wiederherzustellen, folgt nicht das Recht, die Wiederherstellung nach Maßgabe der erwirkten Baugenehmigung vorzunehmen, die statt einer Wohnung die Errichtung eines Aufenthalts- und Fitnessraums vorsieht.
Die beabsichtigte Baumaßnahme ist auch nicht deswegen rechtmäßig, weil auf der Eigentümerversammlung ein entsprechender Beschluss gefasst worden ist. Dieser Beschluss ist nichtig und entfaltet demgemäß – vor allem zu Gunsten des Beklagten – keine Rechtswirkung. Die Sittenwidrigkeit kann sich auch aus dem Gesamtcharakter eines Beschlusses ergeben.

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Beschluss auf Betreiben des Mehrheitseigentümers mit seiner Stimmenmehrheit gefasst wurde, und zwar unmittelbar im Anschluss an die gerichtliche Entscheidung, mit der eine vom Beschlusstext abweichende Form ausgeurteilt wurde, so will dieser sich über die gerichtliche Entscheidung einseitig und rechtsmissbräuchlich zu seinem Vorteil hinwegsetzen.

OR

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 30.10.2020, 980b C 20/20
WEG §§ 22, 23 ff.; BGB §§ 138, 1004; ZPO §§ 166 ff., 935 ff.

67

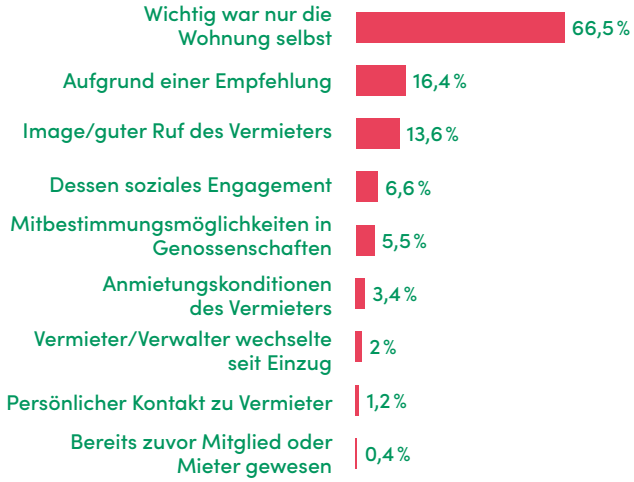
ZAHL DES MONATS

Nur die Wohnung zählt

Knapp **67** % aller Mieter in Deutschland haben sich allein aufgrund der Wohnung für ihren jetzigen Vermieter entschieden. Das geht aus dem „Servicemonitor Wohnen 2020" hervor, einer repräsentativen Untersuchung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immo.consult (A&K). 16 % der Befragten gaben an, dass sie sich aufgrund einer Empfehlung für ihren Vermieter entschieden hätten. „Bei der Wahl der Wohnung zählt in erster Linie die Wohnung selbst: ihre Lage, die Art und die Qualität. Vermieter als Marke stehen demgegenüber im Hintergrund", sagt Katrin Trunec von A&K.

(Fast) Nur die Wohnung zählt ...

Warum haben Sie sich für Ihren jetzigen Vermieter entschieden?



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2020, Analyse & Konzepte Immo.consult

Impressum

Iris Jachertz

Olaf Berger

Annika Klaußmann

Nikola Schellig

Grit Schaarschmidt

Heike Tiedemann

Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz (IJ), Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

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

Annika Klaußmann (AK), Redakteurin, 040-211165-59, annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig (NSch), Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

Heike Tiedemann, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group
Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt.
Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.
Partner in Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)
Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN
Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2020.
www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB
Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

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

Erscheinungsweise: monatlich

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

Foto Iris Jachertz: © ruesterphotos.com

Die Wohnungswirtschaft DW

Aareon

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

©AdobeStock/Dmi7/darkovujic/Vectorvstocker

Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?

Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

DW|2021

Miele

KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.