

# Die Wohnungswirtschaft

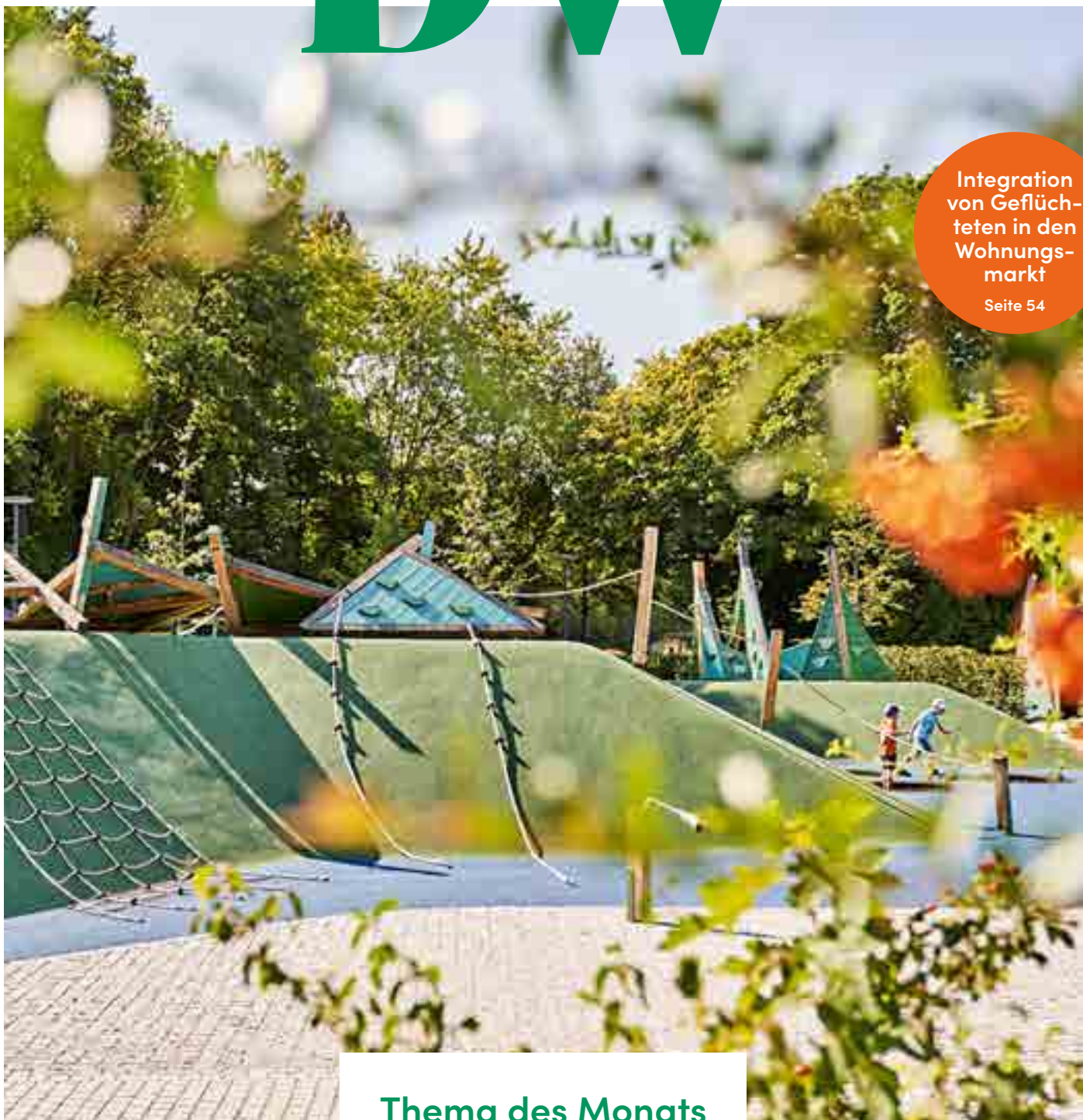
# DW

75. Jahrgang

02 / 2022

Integration  
von Geflüch-  
teten in den  
Wohnungs-  
markt

Seite 54



## Thema des Monats

**32**

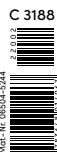
Pro Artenvielfalt: Belange von Wildtieren berücksichtigen

**08**

Außenanlagen planen: Welche Nutzungskonzepte ergeben Sinn?

**48**

Auswirkungen des Koalitionsvertrags auf die Wohnungswirtschaft



ISSN 2020-2022  
C 3188

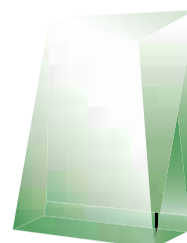
# Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie

## DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022

Bewerbungs-  
frist bis zum  
15. Februar 2022  
verlängert



Informationen zur Bewerbung  
unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW|2022**

EDITORIAL

# Wohlfühlen – draußen wie drinnen!

Zumindest in Hamburg, dem Redaktionssitz der DW Die Wohnungswirtschaft, ist das Wetter seit Wochen grau, trüb und nass – entsprechend sehnt das Redaktionsteam den Frühling herbei. Um endlich wieder raus gehen zu können, Sonnenstrahlen im Gesicht, den Kaffee in der Hand ... Gerade, aber nicht ausschließlich, in einer (Groß-)Stadt geht mit dieser Sehnsucht nicht nur von uns auch der Wunsch nach einem schönen Wohnumfeld einher. Dazu gehören gepflegte Anlagen einerseits – laden sie doch zu einem kleinen Ausflug ein. Andererseits braucht es aber auch sinnvoll geplante und optisch attraktive Orte für Fahrradabstellplätze, Ladesäulen oder auch Mülltonnen. Und damit sind wir bei unserem Thema des Monats: „Außenanlagen sinnvoll planen“ (ab Seite 8). Denn geschickt geplant wird die nötige Infrastruktur fast unsichtbar Teil des grünen Ganzen und sorgt damit für eine hohe Aufenthaltsqualität bei den Bewohnerinnen und Bewohnern. Außerdem stellen wir Ihnen noch einen besonderen Ort für Kinder vor: In Regensburg entstand ein beachtenswerter und von der Unicef ausgezeichnete Inklusionsspielplatz (ab Seite 18), der zur Nachahmung animiert.

Trotz Wetter-Tristesse gab es in der Redaktion einen Grund zum Feiern: Seit 24. Januar ist unsere 100. L'Immo-Folge on Air. Wir freuen uns über den Erfolg des Podcasts, in dem wir auch regelmäßig mit Vertretern der Wohnungswirtschaft sprechen. Unter [www.podcast.haufe.de](http://www.podcast.haufe.de) gibt es unsere Jubiläumsfolge und alle bisherigen Sendungen zum Nachhören!

Ihre

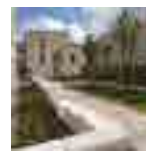


© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



Entwurf: GRAFT GmbH



» Gebäude  
und Wohnumfeld –  
Aufenthaltsqualität durch  
Grün- und Freiflächen –  
das Gesamtkonzept  
muss stimmen! «

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwb-ingenieure.de  
[www.iwb-ingenieure.de](http://www.iwb-ingenieure.de)



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

08



36



Die Wohnungswirtschaft will und soll etwas für die Elektromobilität tun. Vorerst gilt es, die Möglichkeiten zu schaffen, um Ladesäulen oder Wallboxen anzuschließen

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Freiräume organisieren**  
Außenanlagen sinnvoll planen
- 10 **Fühlt man sich sicher, ist man gerne draußen**  
Zur Bedeutung von Freiraum und Sicherheit im Quartier

- 14 **Licht? Haben wir auch!**  
Gestaltung von Außenanlagen
- 18 **Vielfalt im Brixen-Park**  
Ein Landschaftspark, der einem ganzen Quartier Erholungsraum bietet
- 22 **Abstelllösungen müssen bequem sein**  
Kleinmobile in Wohnsiedlungen
- 26 **Großer Mehrwert, keine Kosten**  
Müllstandplatzplanung und -beratung

## BAUEN UND TECHNIK

- 30 **Meldungen**
- 32 **Bauen für die urbane Tierwelt**  
Animal-Aided Design
- 36 **Ladesäulen – Planung, Betrieb, Abrechnung**  
E-Mobilität und Ladeinfrastruktur
- 40 **Großmodernisierung in Düsseldorf-Garath**  
KfW-100-Standard
- 43 **Produkte**



## THEMA DES MONATS

### **TDM** Außenanlagen sinnvoll planen

Dem Wohnumfeld mit seinen Grün- und Freiflächen kommt eine immer größere Bedeutung zu – für die Wohnzufriedenheit aber auch für die Bestandsbewirtschaftung. Reines Abstandsgrün war (vor)gestern. Heute geht es darum, sinnvolle Nutzungskonzepte für unterschiedliche Anforderungen zu entwickeln – von Spielplatz über Beleuchtung bis Stellplatz, Ladesäule oder Müllstandplatz.

## MARKT UND MANAGEMENT

- 44 **Meldungen**
- 48 **„Der Koalitionsvertrag ist wohl das ambitionierteste Programm, das wir seit langer Zeit lesen konnten“**  
Interview mit Axel Gedaschko
- 52 **Ein Heim für Geflüchtete**  
Vermittlung von Wohnungen
- 56 **Wen betrifft die Mitteilungspflicht zum Lobbyregister?**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 59 **Stellenmarkt**

## URTEILE

- 69 **Mietrecht**
- 70 **WEG-Recht**
- 72 **Letzte Seite, Impressum**

# 52



Eine Wohnung hilft geflüchteten Menschen, ihr Leben in eigene Hände zu nehmen. Doch wer hilft wiederum beim Finden dieser Wohnungen?



## 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



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

# Stadt und Quartier



## Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung

Mit der „Grüne Hausnummer Plus“ der Landesenergieagentur und des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt wurde Ende 2021 ein Projekt der Wohnungsgesellschaft Köthen mbH (WGK) ausgezeichnet. Die Grüne Hausnummer für die energetische Ertüchtigung des Umbauvorhabens „Adolf-Kolping-Straße 13-19“ soll für die WGK Startpunkt der weiteren Entwicklung des Wohngebiets Rüsternbreite in Köthen sein. In dem Stadtumbaugebiet – bis 2020 wurden hier rund 1.000 Wohnungen rückgebaut – sollen Zukunftsthemen wie CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Energieeffizienz, E-Mobilität und Barrierefreiheit umgesetzt und nachfragegerechter Wohnraum geschaffen werden.

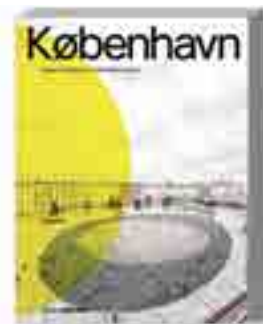


## Kunst stärkt Innenstadt und Nachbarschaften

Das „Wander-Atelier der Talente“ der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH befindet sich temporär über das Jahr verteilt in leeren Ladengeschäften der Frankfurter Innenstadt. Es ist als eine Bereicherung für die Wohngebiete gedacht und soll Kreativen eine Bühne geben, ihr Talent und ihre Werke – ob Mal- oder Objektkunst, Infotainment oder Fotografie – zu inszenieren.

## Smart mobil trotz einer Einschränkung

**Teilen statt kaufen und so länger am öffentlichen Leben teilhaben:** Das ist die Idee hinter einem neuen Sharing-Ansatz für bewegungseingeschränkte Mieterinnen und Mieter der Jenawohnen GmbH im sogenannten Smarten Quartier in Jena-Lobeda. Seit kurzem können sich Bewohner direkt vor Ort im Quartier einen E-Rollstuhl ausleihen und so Anschaffungskosten von mehreren Tausend Euro für ein solches Mobil umgehen. Neben Energie-, Mobilitäts- und Logistikservices sollen den Mietern auch Gesundheitsangebote zur Verfügung stehen. Zu den Angeboten für die Bewohner gehören kostenlose Sport-Schnupperkurse, eine Ernährungsberatung oder ein Telemedizinraum.



## KØBENHAVN. Urbane Architektur und öffentliche Räume

Sandra Hofmeister (Hrsg.),  
312 S., 52,90 €, Detail-Verlag,  
ISBN 978-3-95553-531-5

Das Buch geht der Lebensqualität Kopenhagens am Beispiel von gebauten Räumen auf den Grund. Über 25 herausragende Gebäude, urbane Plätze und öffentliche Räume werden vorgestellt.



## Architekturwettbewerb für Howoge-Schulbau

**Für den Neubau des Gymnasiums Schulstraße im Bezirk Berlin-Mitte steht die Architektur fest.** Damit ist der mittlerweile achte Architekturwettbewerb der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH entschieden. Die Bietergemeinschaft Ackermann + Raff Architekten GmbH aus Stuttgart ging als Sieger aus insgesamt 16 teilnehmenden Architekturbüros hervor. Mit dem in Holzhybrid-Bauweise geplanten neuen Gymnasium würden zum Beginn des Schuljahres 2027 im Stadtteil Berlin-Wedding 664 neue Schulplätze in den Jahrgangsstufen sieben bis zwölf und zusätzlich sechs Sporthallenteile geschaffen, sagte Howoge-Geschäftsführer Ulrich Schiller. Der Neubau schließt, dem städtebaulichen Konzept folgend, eine städtebauliche Lücke zwischen dem denkmalgeschützten Jüdischen Krankenhaus an der Iranischen Straße und einem südwestlich liegenden Baudenkmal. Auf dem aktuell noch bebauten, seit Jahren brachliegenden Grundstück, soll ein funktional zusammenhängender, trotzdem gegliederter Baukörper die speziellen Herausforderungen des für einen Schulbau engen Grundstückszuschnitts lösen. „Der Wettbewerb lieferte eine große Vielfalt an Lösungsansätzen zur Umsetzung des komplexen Bauprogramms“, sagt Howoge-Bereichsleiter Schulbau Jens Wadle. Der Siegerentwurf mit seinen drei vieleckigen Schulbaukörpern zeige eine weitere Variante des Berliner Lern- und Teamhauskonzeptes. Auch die Sporthalle sei als eigenständiges Gebäude schlüssig in das Gesamtensemble eingebunden. So werde eine größtmögliche schallgeschützte Schulhoffläche geschaffen.

# Gemeinsam Zukunft denken

Markt- und Kundenbedürfnisse ändern sich fortlaufend. Wir sind Experten in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft. Wir erkennen Trends, bieten Ihnen Perspektivwechsel und treiben die digitale Transformation voran. Gemeinsam mit Ihnen gestalten wir die Zukunft. Think forward!

IT-Lösungen

Digitalisierung

Versicherung

Finanzierung



## Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

**Mit der Inbetriebnahme neuer Ladepunkte im Stadtteil Fallersleben setzt Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) den Ausbau der Lademöglichkeiten in Wolfsburg fort.** Bis Ende 2022 will VWI mit einem Ladeinfrastruktur-Programm rund 100 Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge im VWI-Wohnungsbestand schaffen und investiert hierfür rund 600.000 €. „Wir unterstützen den Wandel zur E-Mobilität durch den Ausbau von Ladeoptionen bei unseren gewerblichen Objekten und in unseren Wohnquartieren“, sagt VWI-Geschäftsführer Meno Requardt. Mit wachsender Zahl an Ladepunkten werde es für die Wolfsburgerinnen und Wolfsburger einfacher, Elektromobilität zu nutzen. 2021 seien 28 Ladesäulen mit 56 Ladepunkten in den Stadtteilen Rabenberg, Detmerode, Wohlthberg, Hellwinkel, Eichelkamp, Teichbreite, Tiergartenbreite und Fallersleben ans Netz gegangen und damit im ersten Schritt eine Abdeckung des Wohnungsbestands erreicht worden. Verteilt über 17 Standorte in Wolfsburg sind aktuell 60 Ladepunkte nutzbar, an denen E-Fahrzeuge mit je 11 kW Wechselstrom geladen werden können und die mit dem kommunalen Energieversorger LSW aufgestellt sowie mit 100 % Ökostrom betrieben werden. Eine Übersichtskarte zeigt die Ladestandorte.

## Neues Zuhause für 210 Fahrräder im Unionviertel

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat im Rahmen der Quartierserneuerung in den Höfen ihres Bestandes im innenstadtnahen Unionviertel – die zwischen 1897 und 1901 erbauten Häuser zählen zu den ältesten der Genossenschaft – Fahrradboxen errichtet. Nach umfangreichen Modernisierungen der Fassaden, der Dächer und der Elektrik der gründerzeitlichen Gebäude, bieten Videosprechanlagen, großzügige Vorstellbalkone nun zeitgemäßes Wohnen. Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept soll dies ergänzen. Um die Bedeutung des Rads als umweltfreundliche Alternative zum Auto hervorzuheben und um die Mitglieder dazu anzuregen, vermehrt auf das Fahrrad zurückzugreifen, wurden neue hochwertige Abstellmöglichkeiten für insgesamt 210 Fahrräder geschaffen. Ein Ansatz der Planungen war der Diebstahlschutz. Aus diesem Grund befindet sich ein Großteil der Abstellflächen in den Innenhöfen. Die direkt am Hauseingang errichteten Abstellmöglichkeiten entstanden als eingezäunte, abschließbare Flächen oder komplett geschlossene Holzhäuschen. Die begrünten Dachflächen der Boxen binden seit Ende 2021 Feinstaub, absorbieren CO<sub>2</sub> und tragen damit zum Klimaschutz bei.



### Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen gestartet

„Gute Nachbarschaften entstehen nicht durch schöne Worte, sondern durch verantwortungsvolles Handeln“, sagte Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen zum Auftakt des neuen Bündnisses aus Sozialträgern und Immobilienwirtschaft.

[www.gutenachbarschaft-nds.de](http://www.gutenachbarschaft-nds.de)

# 725

**Fahrradstellplätze entstehen für 327 Wohnungen im Kelsterbacher Quartier „Auf der Mainhöhe“.**





### Degewo erweitert Parkquartier Falkensee

404 Wohnungen in klar gefassten Wohnhöfen und Straßenräumen werden die bestehende Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen ergänzen, ein achtgeschossiger Wohnturm über das Quartier hinauswirken.

### Italienische Konzepte für das Areal Veckenstedter Weg

Ende 2021 zeigten die Stadt Wernigerode und die GWW Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH zusammen mit der European Deutsche Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau Projektentwürfe für die Neubebauung des 8 ha großen Entwicklungsareals Veckenstedter Weg in Wernigerode: Junge Architekten aus Italien sollen den Gartenstadtgedanken weiterentwickeln und ab 2022 zukunftsfähiges Mehrgenerationenwohnen mit viel Gemeinschaftsgrün planen. Differenzierte Wohnungsangebote mit Laubengängerschließung und Maisonetten sowie durch Fußgängerbereiche, Radfahrerzonen und grüne Korridore aufgebrochene nutzungs offene Bereiche prägen es.



## Finanzierung. Persönlich digital.

Mit der einzigartigen Ausschreibungsplattform WOWIFIN haben Sie Ihre Finanzierungs-Prozesse jederzeit im Blick. Wir laden Sie ein, selbst aktiv zu werden – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Einfach und transparent Ausschreibungen verfolgen und eine Vielzahl von Kreditgebern berücksichtigen wissen. WOWIFIN – die starke Kombination aus digitaler Effizienz, Transparenz und persönlicher Beratung für Ihre optimale Finanzierung.

Think forward

drklein-wowi.de



DR. KLEIN WOWI



**TDM** AUSSENANLAGEN SINNVOLL PLANEN

# Freiräume organisieren

Den Außenanlagen im Wohnungsbau kommen vielfältige Aufgaben zu: der Organisation von Parks und Müllabfuhr ebenso wie dem Dasein als Orte zur Erholung, des Austauschs und Spiels. Diese Ansprüche gilt es, planerisch und vorausschauend zu berücksichtigen.

Von Andrea Gebhard

**G**erade im Wohnungsbau müssen die Freiräume mit den Gebäuden zusammen konzipiert werden. Freianlagen sind Orte, wo sich die Bewohnerinnen und Bewohner begegnen, die das Zusammenleben befördern – oder verhindern können. Es sind die Räume, in denen die Kinder spielen und gemeinsam aufwachsen, Naturerfahrung möglich ist. Hier kommt die Landschaftsarchitektur ins Spiel – eine Disziplin mit großem Potenzial für unsere Lebensqualität. Es geht, wie immer, ums große Ganze!

**Andrea Gebhard**  
Präsidentin der  
Bundesarchitekten-  
kammer  
BERLIN

### Bauen ist Manifestation für Generationen

Bauen ist ein Wertschöpfungsprozess, der Häuser, Straßen, Plätze und ganze Städte hervorbringt und dafür in hohem Maße Rohstoffe, Energie und Landschaft verbraucht. Wer baut, schafft der Art und Weise des gesellschaftlichen Lebens, dem Wohnen und Wirtschaften, der Mobilität und der Produktion manifeste Strukturen, die sich wiederum nur mit enormen Kosten und hohem Aufwand verändern lassen. Wahrscheinlich gibt es nur wenige schöpferische Tätigkeiten, die genau deshalb so viel vorausschauende Demut erfordern wie das Planen und Bauen, denn sie überantworten den kommenden Generationen neben den Werten immer auch die Folgekosten von vergangenen Entscheidungen.

Die Suche nach der optimalen Lösung für eine Bauaufgabe schließt bei allen planerischen Disziplinen neben der Arbeit am Entwurf auch die Berücksichtigung nachhaltiger, umweltschonender und klimasensibler Methoden ganz selbstverständlich ein. Doch in Zeiten des Klimawandels und der erkennbar schwindenden irdischen Ressourcen findet sich das Bauwesen in einem Dilemma wieder: Wir müssen einerseits den Verbrauch von Ressourcen, Energie und Landschaft stark einschränken. Andererseits fachen demographische Veränderungen, Digitalisierung und wirtschaftliche Transformation die Nachfrage nach neuen räumlichen Strukturen jeder Größenordnung und Aufenthaltsqualität an. Die planenden Disziplinen müssen Verkehrswege, Freiflächen, Landschaftsräume und Quartiere unter veränderten Nutzungsanforderungen in den Blick nehmen. Es gilt, den gebotenen sparsamen und effizienten Einsatz begrenzter Ressourcen und den fraglos bestehenden Baubedarf so zu organisieren, dass die Weiterentwicklung der gebauten Umwelt so klimafreundlich und umweltschonend wie möglich wird. Denn die Anstrengungen zur Schaffung zukunftsfähiger Räume stehen und fallen mit ihrer nachhaltigen Ausgestaltung.

### Freiräume und Baukultur

Freiräume in der Stadt sind Orte der Begegnung und der Kommunikation, sie stiften Identität und ermöglichen öffentliches, urbanes Leben. Zusam-

menhängende Grünräume beeinflussen als „grüne Infrastruktur“ maßgeblich das Stadtklima und haben anerkannte positive Auswirkungen auf den Artenschutz und die Wasserretention. Die zentrale Frage lautet: Wie kann die Integration unserer Kulturwelt in die Naturwelt gelingen? Wie verknüpfen wir städtebauliche Ziele mit Klimaschutz, Artenschutz und Wassermanagement? Zu diesen übergeordneten Fragestellungen kommt die Ebene der täglichen Nutzung hinzu: Wo können sich die Bewohnerinnen und Bewohner erholen?

Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten sind für die Freiflächen zuständig und vereinbaren die Gestaltung, Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Ansprüchen an ihre wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Nutzbarkeit. Bei (fast) allen öffentlichen und privaten Bauaufgaben gehört die Garten- und Landschaftsarchitektur dazu.

Die Landschaftsarchitektur plant und gestaltet Parks und Grünanlagen, Spiel- und Bewegungsräume, Plätze und Fußgängerzonen, aber auch privat genutzte Freiräume wie Hausgärten, Firmen- und Dachgärten oder Fassadenbegrünungen und Krankenhausgärten. Diese Planungen sind häufig eng verknüpft mit anderen baukulturellen Aufgaben wie Quartiersplanungen oder Infrastrukturen. Landschaftsarchitekten und Freiraumplanerinnen befassen sich daher auch mit Städtebau und Verkehr, der Denkmalpflege und der Stadtnatur.

**„Freiräume erfüllen unter anderem die Daueraufgabe des soziokulturellen Zusammenhalts.“**

### Grünes Herz-Kreislaufsystem

Außenanlagen von Wohngebäuden oder Wohnsiedlungen sind also Teil eines größeren Ganzen, des grünen Herz-Kreislaufsystems einer Stadt. Außenanlagen dürfen keine lieblos gestalteten Zwischenräume sein, sie sind als Freiflächen wertvoller Teil eines multifunktionalen Stadtgrüns. Der Deutsche Landschaftsarchitekturpreis zeichnet beispielsweise regelmäßig herausragende Projekte auch in der Kategorie Wohnumfeld aus. Diese zeigen, dass zeitgemäße Landschaftsarchitektur vielfältig, robust und gleichsam sorgfältig Natur- und Kulturwelten vereinen kann.

### Hohe Akzeptanz bei Bewohnern ist das Ziel

Viele Funktionen und Nutzungen kommen in Außenanlagen von Wohnsiedlungen zusammen. Diese Freiräume organisieren das Parken, die Müllabfuhr und alle wegeräumlichen Beziehungen. Sie schaffen Aufenthaltsorte für alle, definieren geschützte Orte für Spiel und Erholung und prägen die Naturvielfalt in der Stadt. Gleichzeitig erfüllen sie die Daueraufgabe und des soziokulturellen, generationenübergreifenden Zusammenhalts, der Integration und des Austauschs. Die sorgfältige Planung von Außenanlagen lohnt sich.

TDM ZUR BEDEUTUNG VON FREIRAUM UND SICHERHEIT IM QUARTIER

# Fühlt man sich sicher, ist man gerne draußen

Was macht sicheres Wohnen aus? Und welche Rolle spielt unter anderem die Gestaltung des Wohnumfelds dabei? Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen beschäftigt sich schon lange Zeit in verschiedenen Forschungs- und Kooperationsprojekten damit. Ein Überblick.

Von Dr. Susanne Schmitt und Dr. Anke Schröder

**S**icheres Wohnen fängt bereits außerhalb der eigenen vier Wände an! „Selbstverständlich“, werden Sie jetzt sagen. „Kalter Kaffee, alter Hut, Binsenweisheit!“ Neu sei das jedenfalls nicht. Aber entspricht Ihre spontane Reaktion der Realität oder sieht diese nicht ganz anders aus? Sind die Außenanlagen, Freiflächen, Bewegungs- und Aufenthaltsräume – wie auch immer man sie bezeichnet – nicht die Achillesferse der Sicherheit im Quartier? Für wen sind sie geplant? Welchen Nutzen stiften sie? Und vor allem: Wer ist zuständig, wer kümmert sich?

Eine steile These: Es gibt bei der Gestaltung sicherer Freiräume einen Widerspruch zwischen einem selbstbewussten „Wir machen das!“ und einem achselzuckenden „Wieso ich?“. Anders ausgedrückt: Die erforderlichen Qualitäten von Freiräumen stimmen nicht immer mit den bestehenden Realitäten auf den Straßen, Wegen und Plätzen überein. Mit der Folge, dass der öffentliche Freiraum nicht immer das bietet, was in einem Wohnquartier notwendig wäre, um die gewünschten Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Dabei brauchen Menschen Freiräume, insbesondere dann, wenn der Wohnraum beengt ist und die Familie groß. Aber auch für Einpersonenhaushalte ist er von großer Bedeutung. Denn im Freiraum sollten Interaktionen stattfinden. Er sollte einladend sein und Möglichkeiten zum Mitmachen oder zum Zuschauen



**Dr. Susanne Schmitt**

Verbandsdirektorin  
vdw Niedersachsen  
Bremen  
HANNOVER

eröffnen. Jedoch kommt der Freiraumplanung und -gestaltung nach Willecke und Moroni (2020)<sup>1</sup> in der Vergangenheit nicht die gleiche Bedeutung zu wie beispielsweise dem Straßenbau oder der Gewerbe- und Gebäudeplanung.

## Dimensionen sicheren Wohnens

Blicken wir kurz zurück: Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen weist seit vielen Jahren gemeinsam mit starken Partnern wie dem Landeskriminalamt Niedersachsen (LKA) und der „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“ auf die enorme Relevanz des Faktors Sicherheit in Wohnumfeld und

Nachbarschaft und, damit verbunden, auf die Bedeutung des Freiraums hin. Seit mehr als zehn Jahren gibt es ein „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“, das bislang rund 60-mal vergeben wurde. Es fußt auf einem Kriterienkatalog, der drei Schutzdimensionen hervorhebt:

- Schutz durch städtebauliche, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung,
- Schutz durch Management und
- Schutz durch Nutzungsverantwortung.

Es geht also zum Beispiel um die Förderung funktionierender Nachbarschaften, die Gestaltung und Wertschätzung von sicherheitsstiftenden Merkmalen wie Orientierung und Übersichtlichkeit, Zugänglichkeit, soziale Kontrolle und Sauberkeit von Innen- und Außenanlagen sowie



**Dr. Anke Schröder**

Leiterin  
Kompetenzzentrum  
Urbane Sicherheit  
Landeskriminalamt  
Niedersachsen  
HANNOVER

die Einbindung und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Nahverkehrsmitteln.

Der Sicherheitspartnerschaft zugrunde liegt die Erkenntnis, dass es beim „sicheren Wohnen“ nicht nur um die Wohnung geht, sondern auch um die Wohnumgebung. So wurden konsequent Wohngebäude oder Wohnanlagen prämiert, die sowohl hinter den Wohnungstüren als auch in Treppenhäusern, Kellerzugängen und Außenanlagen (etwa durch technische Vorrichtungen) kriminalpräventive Hinweise zum Wohl ihrer Bewohnerinnen und Bewohner umgesetzt haben<sup>2</sup>. Die Anlagen wurden ausschließlich dann prämiert, wenn die Außenanlagen und Freiräume in die konzeptionellen Überlegungen einbezogen wurden. Dazu gehören beispielsweise die Aufenthaltsqualitäten, die Erkennbarkeit der Wegeführungen, die sichtbare Zonierung der Übergänge von privaten zu öffentlichen Bereichen und auch die Gestaltung der Abfallbereiche sowie zahlreiche weitere Aspekte des täglichen Lebens.

In konsequenter Fortführung des „sicheren Wohnens“ hat die Sicherheitspartnerschaft im Jahr 2021

die Erarbeitung eines Bewertungskonzepts für „Sichere Quartiere“ begonnen. Voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 soll ein entsprechender Kriterienkatalog „einsatzbereit“ sein.

### Funktionen des Wohnumfelds

Für einen strategischen Umgang mit Freiräumen und Außenanlagen sind die Erkenntnisse der Sicherheitspartnerschaft eine sehr praktikable Leitlinie. Sie respektieren einerseits den Wunsch der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer nach einer ansprechenden, zumeist aber auch kostengünstigen Gestaltung und Pflege im Außenraum. Zum anderen haben sie die Nutzungsanforderungen unterschiedlicher Bewohnergruppen (Familien, Senioren, Heranwachsende) im Blick. Zudem werden die verschiedenen Funktionen, die das Wohnumfeld generell erfüllen soll, beachtet: Erholungsraum, Park- und Abstellfläche, Müllsammelstelle, Spielplatz et cetera. Die große Klammer heißt: Die Menschen sollen sich dort gerne aufhalten – und das tun sie nur dann, wenn sie sich sicher fühlen. >



Die Wahrnehmung des Außenraums in Wohnsiedlungen ist vielfältig, doch es gibt klare Kriterien, die die Gestaltung von Wegen, Plätzen und Grünflächen bestimmen sollten

Die Wohnungswirtschaft hat in den vergangenen Jahren in Niedersachsen gelernt, bei Neubau- und Sanierungsprojekten (kriminal-)präventive Aspekte frühzeitig zu berücksichtigen. Die Gestaltung von Wegebeziehungen, eine ausreichende Beleuchtung, intakte Sichtachsen und vieles mehr gehören mittlerweile zum kleinen Ein-mal-eins der Gebäude- und Wohnumfeldplanung.

### Bedeutendes Forschungsfeld

Auch auf Bundesebene ist das Problemfeld nicht unbeachtet geblieben. Das Bundesforschungsprojekt „Transit“ im Themenfeld „Urbane Sicherheit“ zeigte schon 2016 auf, wie Vermieterinnen und Vermieter, Polizei und Kommunen an dieser Stelle konstruktiv zusammenwirken können. Im Fokus des Vorhabens „Transit“ stand vor allem die Gründung von Netzwerken, die die richtigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner an einen Tisch bringen, damit Stadtquartiere sicherer gestaltet werden können. Um die Lebensqualität im Quartier dauerhaft zu verbessern, ist nämlich auch die direkte Zusammenarbeit am Objekt von Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen für konkrete Lösungen entscheidend. Das beginnt damit, die Ursachen und Zusammenhänge von Unsicherheiten zu verstehen. Sind zum Beispiel auf einem öffentlichen Platz tatsächlich kriminelle Übergriffe zu verzeichnen? Oder handelt es sich um Graffiti und offene Mülltonnen, also um Störungen der Ordnung, die aber den Bürgerinnen und Bürgern das Gefühl von Verwahrlosung und Unsicherheit vermitteln und deswegen beseitigt werden sollten.

Durch gemeinsame Begehungen können Ordnungsstörungen, ungenutzte Orte und Unstimmigkeiten direkt vor Ort festgestellt und Zuständigkeiten für Veränderungen ausgehandelt werden (siehe DW 5/2017; Seite 8 ff.).<sup>3</sup> Verbundkoordinator von „Transit“ war das Landeskriminalamt Niedersachsen (LKA) mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) an seiner Seite. Die Sicht der Wohnungswirtschaft

## **Gut gestaltete Wegebeziehungen, eine ausreichende Beleuchtung, intakte Sichtachsen und vieles mehr gehören mittlerweile zum kleinen Ein-mal-eins der Gebäude- und Wohnumfeldplanung.**

vertrat als Forschungspartner das Beratungsinstitut F+B aus Hamburg. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) agierte als assoziierter Partner. Die Ergebnisse wurden in der Handreichung „Sicherheit im Wohnumfeld und in der Nachbarschaft“ zusammengestellt<sup>4</sup>. Der Leitfaden gibt neue Impulse für die Zusammenarbeit von Polizei, Wohnungsunternehmen und Kommunen, um Herausforderungen in städtischen Quartieren zu erkennen sowie gemeinsam und präventiv zu lösen.

Daran schloss sich ein weiteres interdisziplinäres Verbundprojekt an, das im Rahmen der Bekanntmachung „Zukünftige Sicherheit in Urbanen Räumen“

Fotos: LKA Niedersachsen; Christian/stock.adobe.com



Ilmweg in Braunschweig: Die Außenanlagen bieten Spiel- und Bewegungsflächen, Sitzgelegenheiten und öffentliche Pflanzbeete

vom Bundesministerium für Bildung und Forschung finanziert wurde und in dem sich LKA, Difu und vdw in einer Kooperation zusammenfanden. Während „Transit“ auf das fachliche Handeln einzelner Akteure zur Beeinflussung von Sicherheit im Wohnumfeld abgehoben hatte, weitete „Diversity – Sicherheit und Vielfalt im Quartier“ den Blick auf sehr heterogene Nutzungserwartungen in Nachbarschaften. Ganz bewusst rückte man von der Betrachtung einzelner Gebäude oder Wohnanlagen ab und untersuchte die Zusammenhänge in den Stadtvierteln. Eine aufsuchende Beteiligung konnte die Bedeutung der Freiräume als gerechte, inklusive und soziale Infrastrukturen verdeutlichen. Ein wesentlicher Schwerpunkt war dabei eine differenzierte Freiraumanalyse. Dieser Aspekt spiegelt sich auch in der „Handlungshilfe für Wohnungsunternehmen: Sicherer Wohnen frühzeitig gestalten“ wider.

Das LKA hat anhand einiger Fallstudienstädte Potenziale und Defizite von Freiräumen herausgearbeitet. Für die Methode der städtebaulichen Freiraumanalyse wurde auf dem so genannten „Human Centered Design Ansatz“ aufgebaut. Das heißt, dass der Mensch mit seinen Ansprüchen im Mittelpunkt der Betrachtung steht. Wichtig dabei ist, dass der Mensch in seiner Vielfalt betrachtet wird. Daher erfolgen Analysen auf Grundlagen der Mobilität, körperlichen Aktivität und verfügbaren Zeit, die sich je nach Lebensphase unterscheiden und auch Anforderungen an Inklusion einschließen. Diese Analysen werden mit subjektiven Sicherheitsanforderungen und der objektiven Kriminalitätslage verknüpft. Ziel ist, die Potenziale des Raumes zu erkennen und offensichtliche Defizite aufzuzeigen. Bei der Analyse werden bereits bestehende Nutzungen berücksichtigt und vorausschauend weitere Möglichkeiten für sich verändernde Anforderungen (beispielsweise durch Generationenwechsel) mitgedacht<sup>5</sup>.

### Öffentlicher Raum und Wohnumfeld als Handlungsfelder

Das Thema Sicherheit ist eng mit der alltäglichen und konkreten Nutzung verbunden. Nur wenn Menschen sich wohl und sicher fühlen, beleben sie den Raum. So gilt es, Kriminalitätsfurcht im öffentlichen Raum und damit „Angsträume“ zu vermeiden und das Sicherheitsgefühl zu stärken. Durch qualitativ hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten und sichere Wege können die Teilhabe am öffentlichen Leben, Begegnungsmöglichkeiten sowie soziale Kontrolle gefördert werden. In der Folge wird die Identifikation mit der (Wohn-) Umgebung und dem Quartier und die Übernahme von persönlicher und nachbarschaftlicher Verantwortung verstärkt. Die sorgfältige Gestaltung und deutliche Zonierung von Räumen, gute nachbarschaftliche Begegnungen, informelle Kontakte und daraus erwachsende soziale Kontrolle können dann ganz konkret dazu beitragen, Tatgelegenheiten für Kriminelle zu verringern.



Eine genaue Analyse baulicher Begebenheiten hilft, offensichtliche Defizite des öffentlichen Raumes zu erkennen sowie Potenziale für das sichere Wohnen frühzeitig zu identifizieren

Kommen wir zurück auf unsere „steile These“: Die Erkenntnisse der Forschungsprojekte zeigen, dass die Gestaltung von Freiräumen einen hohen Stellenwert für die Stärkung der subjektiven Sicherheit hat und Tatgelegenheiten vorbeugen kann. Wichtig ist dabei, dass eine Zusammenarbeit von Polizei, Wohnungsunternehmen und der Kommune möglich ist und sich die Verantwortlichen vor Ort treffen, um Potenziale und Risiken zu erfahren. Mit der eigens dafür entwickelten Methode „Walk around your Hood“ ist es möglich, aus der eigenen Expertensicht in die Rolle eines Bewohners zu schlüpfen. Dadurch können Hindernisse wahrgenommen und Verbesserungen gleich vor Ort festgelegt werden.

Für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft bleibt festzustellen: Sie wird ihrer Verantwortung hinsichtlich einer sicherheitsorientierten Freiraumentwicklung zunehmend gerecht. Ein abwiegelndes „Wieso wir?“ ist nur noch selten zu hören, stattdessen heißt es immer häufiger: „Wir machen das schon!“

<sup>1</sup> Willecke, Barbara/Moroni, Flavia: Unterschiede und Vielfalt sind die Normalität – Mitwirkung und aufsuchende Beteiligung im Zusammenhang mit gefühlter Unsicherheit im öffentlichen Raum. In: Pfeifer, Schröder, Verhovnik-Heinze (Hrsg.): Sicherheit in Wohnumfeld und Nachbarschaft. Beiträge zur Sicherheitsforschung. Schriftenreihe des Landeskriminalamtes Niedersachsen 2020, S. 169–181.

<sup>2</sup> <https://www.sicherheit-staedtebau.de/nano.cms/auszeichnungen>, letzter Zugriff am 30.12.2021

<sup>3</sup> Siehe hierzu DW 5/2017: Andreas Schmalfeld & Anke Schröder: „Du siehst etwas, was ich nicht sehe“. Die gemeinsame stadträumliche Begehung als Ausgangspunkt für ein sicheres Wohnumfeld, S.8–11.

<sup>4</sup> [https://www.transit-online.info/fileadmin/transit/Materialien/Handreichung/Handreichung\\_Onlineversion.pdf](https://www.transit-online.info/fileadmin/transit/Materialien/Handreichung/Handreichung_Onlineversion.pdf), letzter Zugriff am 30.12.2021

<sup>5</sup> <https://www.div-city.de/forschungsergebnisse/methode-der-freiraumanalyse>, letzter Zugriff am 30.12.2021

TDM GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN

# Licht? Haben wir auch!

Professionelle Lichtplanung für den Außenbereich scheint für die Wohnungswirtschaft ein mindestens ausbaufähiges Thema zu sein. Dabei lohnt sie sich.

Von Volker Lehmkuhl



**F**ür Planungsbüros, die sich mit Lichtgestaltung befassen, ist die Wohnungswirtschaft offensichtlich nicht der lohnendste Partner. Fünf Büros wurden für Informationen angefragt, keiner hat geantwortet. Dieser Artikel drohte, nie geschrieben zu werden.

Doch dann kommt der Rückruf aus Nürnberg von Christoph Tzabazis. Der Lichtprofi der Firma Licht-Raum-Technik mit 30 Jahren Erfahrung erläutert mir, warum Beleuchtung ein wichtiges Thema ist – und warum es sich für Entscheider in der Wohnungswirtschaft doch lohnt, Gedanken und Geld für eine gute Gestaltung mit Licht zu verwenden.

Zuerst bestätigt er meine Vermutung: Bei Projekten der Wohnungswirtschaft spielt die Planung von Licht eher eine Nebenrolle, die meist vom Elektroplaner so nebenbei erledigt wird. Oder vom Gartenbauer, der einige Pollerleuchten neben die Wege setzt und fertig. Nichts gegen Elektroplaner und Gartenbauer. Aber Licht ist ein eigenes Medium. Man braucht Erfahrung, Wissen und Marktkenntnis, um aus dem vorgegebenen Budget ein optimales Ergebnis herauszuholen.

Die ausbaufähige Bedeutung hat auch etwas mit der recht stiefmütterlichen Behandlung der Lichtqualität in Normen und Landesbauordnungen zu tun. Die EN 12646 Teil 2 regelt die Beleuchtung von Arbeitsstätten im Freien, darunter auch die Verkehrswege. Eine Beleuchtungsstärke von gerade mal fünf Lux sind hier als Mindeststandard vorgesehen. Auch bei den Bauordnungen der Länder gebe es, laut Tzabazis,



Nachholbedarf. So sieht zum Beispiel die bayerische Ausgabe für Tiefgaragen eine Beleuchtungsstärke von mindestens 20 Lux vor. Lichtprofi Tzabazis empfiehlt mit 75 Lux mehr als das Dreifache. „Sonst wird eine dunkle Tiefgarage zum Angstraum“, erklärt er. Übertragen auf andere Einsatzfelder in Wohnanlagen und ihren Außenräumen, ist das eine äußerst ausbaufähige Grundlage. Immerhin gibt es mit den sogenannten Leistungsbildern der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft (LiTG) eine an die Leistungsphasen der HOAI angelehnte Grundlage für die Berechnung von Honoraren von Lichtplanern.

## Sicherheit und Schutz vor Vandalismus

Überhaupt ist das Gefühl der Sicherheit für Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste einer der wichtigsten Gründe für eine Lichtplanung im Außenbereich. Wo wie viel Licht benötigt wird, hängt dabei stets von der Umgebungsbeleuchtung ab. In hellen, urbanen Quartieren tendenziell weniger als in Randlagen. „Der Weg vom öffentlichen Straßenraum zur Haustür muss für alle Bewohnerinnen und Bewohner ohne Angst zurückzulegen sein“, betont Tzabazis, der Mitglied der LiTG ist. „Wir brauchen Licht zum Sehen, um unseren Weg zu finden. Aber auch eine ausreichende sogenannte vertikale Beleuchtungsstärke, die das Umfeld erhellt und uns Sicherheit gibt – weil wir wahrnehmen, was sich in der Umgebung befindet“, taucht Tzabazis ein Stück weit in Details ein. Ein Thema, das zum Beispiel für Wohnungsbestände mit größeren Abstandsflächen zwischen den Gebäuden relevant ist. Nicht zuletzt kann eine gute Beleuchtung Vandalismus vorbeugen. Andererseits werden Leuchten selbst des Öfteren beschädigt, was zum einen für eine sichere Ausführung und zum anderen für einen Markenhersteller beziehungsweise einen hohen Qualitätsstandard spricht.

## So viel Licht wie nötig, so wenig wie möglich

Lichtplanung wägt stets zwischen mehreren Zielen ab. Etwa: Ein möglichst niedriger Stromverbrauch bei gleichzeitig optimaler Sicherheit. Ebenfalls ein Ziel: eine geringere Lichtverschmutzung, wie die übermäßige Emission in den Außenraum und den Himmel genannt wird. Nicht zuletzt sind insektenfreundliches Licht und ebensolche Leuchten ein wichtiger Aspekt beim Kampf gegen das Artensterben (siehe auch den Artikel auf Seite 32 in diesem Heft). Helfen können dabei, auch im Bestand, neue Leuchten mit gezielt nach unten gerichtetem Lichtkegel und



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG



Bild oben: Beim Berliner Quartier „52 Grad Nord“ übernehmen kompakte LED-Bodenaufbauleuchten mit bandförmiger Lichtstärkeverteilung aus geringer Lichtpunkthöhe die blendfreie Beleuchtung der Bodenflächen. Bild links: Derart lichte Durchgänge gibt es nicht überall. Die Verbindung von Straßenraum und Hof per Licht funktioniert auch eine Nummer kleiner

eine bernsteinfarbene, gelbliche Lichtfarbe (Amber), die von Insekten deutlich schwächer wahrgenommen wird, als „weißes Licht“. Ebenfalls eine Rolle spielt die Beeinträchtigung der Bewohner selbst: Zu viel künstliches Licht stört nachts den Schlaf vieler Menschen.

## Orientierung und Inszenierung

Für Gäste, aber auch Rettungsdienste bietet Licht Orientierung in der Nacht. Was spricht dagegen, einen Eingangsbereich hell hervorzuheben, nach dem Motto „Hier musst du hin“? Dass Hausnummern nachts beleuchtet sein sollten, ist schon lange eine Binsenweisheit, die allerdings nicht überall umgesetzt wird. Mehrere Kommunen verfügen bereits über ein Lichtkonzept oder einen Masterplan für den öffentlichen Raum. Eine Fortführung auf privatem Grund bindet ein Quartier auch nachts an die Stadt an.

Christoph Tzabazis plädiert dafür, über eine gewisse Inszenierung mit Licht nachzudenken. „Wir brauchen Licht zum Sehen, aber auch zum Hinsehen“, sagt er. Ein Mehrfamilienhaus ist zwar kein >



Die Beleuchtung der Fassade bietet Orientierung und Inszenierung gleichermaßen. Über eine Zeitschaltung lässt sich die vollflächige Lichtszene später in der Nacht auf relevante Bereiche begrenzen

Shoppingcenter oder ein öffentliches Denkmal. Aber beispielsweise zu begrenzten Zeiten einen Baum im Außenbereich anzustrahlen, eine Gebäudefront mit Licht in Szene zu setzen oder im Sommer einen Treffpunkt im Quartier zu beleuchten und so einen Mittelpunkt oder eine besondere Identifikation zu schaffen, ist für ihn immer eine Überlegung wert.

#### LED kann mehr

Bei den Leuchten selbst hat sich die LED-Technik durchgesetzt. Ein bis zu 80 % geringerer Stromverbrauch, eine deutlich längere Lebensdauer der Leuchtmittel und die Möglichkeit, unterschiedliche Lichtfarben einzusetzen, prädestinieren die Halbleiter für alle Beleuchtungsaufgaben. Im Leuchtenbestand haben sich Retrofits durchgesetzt, die moderne Elektronik in alten Fassungen ermöglichen. Neue Leuchten bieten darüber hinaus neue Optiken und eine grazilere Gestaltung, die zudem lichttechnische Vorteile, etwa ein zielgerichtetes Licht, bieten.

Bei der konkreten Wahl der Hersteller bevorzugt Tzabazis als gelernter Elektromeister Qualitätsware europäischer Hersteller. Die Versorgung mit Ersatzteilen oder kompletten Leuchten sei deutlich besser, auch die Reparaturfähigkeit. Ein Beispiel ist die Chip-on-Board-Technologie, die einen Austausch der Steu-

erplatine ermöglicht, ohne bei einem Defekt gleich die komplette LED-Leuchte wegwerfen zu müssen.

So bietet zum Beispiel der Hersteller Bega auch noch 20 Jahre nach dem Verkauf der Leuchten Ersatzteile an. Ältere Modelle lassen sich auf Anfrage in Sonderfertigung teilweise mit LED-Technik nachrüsten. Möglich macht dies eine hohe Qualität hinsichtlich Ästhetik, Material und Technik. Der überwiegende Teil der Komponenten ist nicht fest mit der Leuchte verbunden. Hersteller wie Bega bieten zudem umfassende Services hinsichtlich Lichtplanung, Umsetzung und Visualisierung. Sollte nach Jahren doch mal eine Leuchte defekt sein, erleichtert ein Kennzeichnungssystem für LED-

Module und Netzteile die Nachbestellung und den Austausch vor Ort.

Ob Leuchten „intelligent“ sein sollten, hängt vom Projekt ab. Leuchten, die je nach Nachtzeit die Intensität und Lichtfarbe ändern, sind als Straßenleuchten bereits verfügbar. Auch „mitlaufendes“ Licht, das eine zu Fuß gehende Person begleitet und die nächste Leuchte auf dem Weg heller strahlen lässt, während die zurückliegende wieder dunkler wird, gibt es in

### „Wir brauchen Licht zum Sehen, aber auch zum Hinsehen“.

Christoph Tzabazis  
Lichtplaner

diesem Bereich bereits. Ob sich das für die kürzeren Wege auf dem Gelände eines Quartiers lohnt, sollte angesichts der zusätzlichen Kosten und des Wartungsaufwands für die Sensorik wohl überlegt sein.

**Fazit**

Lichtgestaltung und -planung sind mehr, als alle paar Meter eine Leuchte aufzustellen. Das Sicherheitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner ist ein hohes Gut und trägt stark zur Zufriedenheit bei. Das Gleiche gilt für die Orientierung auf dem Gelände. Und ein



Moderne LED-Leuchten vereinen gerichtetes gutes Licht mit einer zeitgemäß ansprechenden Gestaltung



Die Gestaltung der Außenräume gewinnt immer mehr Bedeutung, bei der Bildung „guter“ Adressen und Images. Art und Design der Beleuchtung spielen dabei eine gewichtige Rolle

bisschen Inszenierung – immer abhängig von den Gegebenheiten und der Zielgruppe – schadet vermutlich weder dem Wohnungsbestand noch dem Wohnungsunternehmen. —

Übrigens: Wir lassen uns gerne vom Gegenteil des Eingangsstements überzeugen. Gerne stellen wir Projekte aus dem preiswerten Mietwohnungsbestand oder -neubau vor, bei denen eine innovative Lichtplanung im Außenbereich realisiert wurde. Bitte wenden Sie sich an: [olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de](mailto:olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de)



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

**Brandsicher!\***



Das Digitale Brett im Treppenhaus: **Entscheiden Sie sich für das Original!**

- maximaler Brandschutz auf Flucht- und Rettungswegen
- Brandschutzglas, per Touch bedienbar



\*Das Modell „PhoenixTouch24“ wurde durch die Materialprüfanstalt NRW nach DIN EN 13823 getestet und bereits 2017 als brandsicher zertifiziert.

**Das Digitale Brett**

Näher dran am Mieter!

**TDM** EIN LANDSCHAFTSPARK, DER EINEM GANZEN QUARTIER ERHOLUNGSRAUM BIETET

# Vielfalt im Brixen-Park

Mit dem Brixenpark in Regensburg entstand ein vielseitiges Areal mit vielen innovativen Bewegungsangeboten. Ein Teil davon ist der Inklusionsspielplatz, der im Jahr 2021 mit dem „Cities Inspire Award“ der Unicef ausgezeichnet wurde. Die Ideen dafür entstanden mithilfe einer mehrstufigen inklusiven Kinder- und Jugendbeteiligung.

Von Sonja Weber und Jan-Niklas Jansen



Als erste bayerische Kommune wurde die Stadt Regensburg vom Verein „Kinderfreundliche Kommunen“ mit dem gleichnamigen Siegel ausgezeichnet. Deshalb hat auch das Thema Inklusion dort einen hohen Stellenwert

**A**uf der zentrumsnahen Fläche der ehemaligen Nibelungenkaserne entstand im Laufe der vergangenen zehn Jahren Regensburgs drittgrößter Park. Nachdem 2011 die Konversionsflächen an die Stadt Regensburg übergingen, um sie mit neuen bedarfsgerechten Nutzungen zu füllen und in die bestehenden Strukturen einzubinden, folgte 2012 ein freiraumplanerischer und städtebaulicher Ideenwettbewerb, den die Arbeitsgemeinschaft Astoc GmbH & Co. KG aus Köln und Mahl Gebhard Konzepte aus München für sich entscheiden konnte.

Die Neugestaltung des ehemaligen Kasernenareals initiiert die Schaffung eines neuen Stadtteils mit Gebäuden für die Technische Hochschule Regensburg, einer beruflichen Oberschule sowie Gewerbeflächen. Die Grünflächen des rund 35 ha großen Areals übernehmen dabei die Vernetzung der einzelnen Quartiere und sollen die Menschen zusammenbringen.

Das Grünflächensystem, das derzeit auf dem ehemaligen Kasernengelände in enger Zusammenarbeit mit dem Gartenamt der Stadt Regensburg entsteht, zeigt wie der städtische Freiraum der Zukunft aussehen soll: Ein Freiraum, in dem sich urbanes Leben und Naturraum, sportliche Herausforderungen und Entspannung, Kreativität und Genuss begegnen können. Bei der Planung des Tech-Campus wurde auf viele Kriterien der nachhaltigen Stadt- und Freiraumgestaltung geachtet: Neben der Pflanzung von hitze- und trockenheitsresistenten Gehölzen werden die Lebensqualität, innerstädtischer Artenschutz, Klimaanpassung, Gesundheitsvorsorge und Fuß- und Radwegeverkehr ebenso gefördert, wie die Umweltgerechtigkeit, sozialer Ausgleich und Flächen-Mehrfachnutzung. Im Fokus steht die Zugänglichkeit und das Wohlbefinden der Nutzer, weshalb im Brixenpark ein außergewöhnlich hohes Angebot an Sport-, Spiel- und Freizeitaktivität geboten wird.

Eine besondere Herausforderung bei der Gestaltung lag in der nach Norden geneigten Hangsituation, die im Rahmen der Planung durch Terrassen aufgefangen wird. Die drei entstandenen Terrassen gewährleisten die Besonnung aller Gebäude und widmen sich den Themen Wiesenpark, Spiel- und Sportpark und Waldpark. Die Terrassen verschränken sich untereinander mit Grünzügen und erholungsre-



**Sonja Weber**

Landschaftsarchitektin  
Mahl Gebhard  
Konzepte  
MÜNCHEN



Ein Drache bildet die Grundstruktur des inklusiven Spielplatzes im Zentrum des neuen Wohnquartiers und Technikcampus. Drachenkopf, Drachenbuckel oder Drachenschwanz beinhalten vielfältige Spielmöglichkeiten

levanten Freiflächen. An den Enden werden sie von Kopfbauten akzentuiert und mit zwei Quartiersplätzen ausgestattet.

Insgesamt entstand dadurch ein großzügiger neuer Landschaftspark, der dem ganzen Stadtteil Erholungsraum schenkt. Der Landschaftspark wurde 2019 der Partnerstadt Brixen zu Ehren, in Brixen-Park umbenannt.

### Ein Inklusionsspielplatz für alle, von allen

Der Brixen-Park ist ein wichtiger Baustein zur Versorgung des Quartiers mit Freizeit- und Erholungsräumen. Realisiert wurde ein umfangreiches und vielseitiges Areal mit innovativen Bewegungsangeboten. Ziel der Gestaltung war es, Freiräume mit hoher ökologischer Qualität und großem Aneignungspotenzial für die Bevölkerung zu schaffen. Der Spiel- und Sportpark, der die zentrale Parkachse im Quartier bildet, wurde dafür 2019 mit dem Deutschen Spielraum-Preis ausgezeichnet. Der sechste Bauabschnitt mit dem zum Herbst 2021 fertiggestellten Inklusionsspielplatz stellt nun den letzten großen Baustein dar und bildet sozusagen das Herzstück des Parks.

Das Thema Inklusion wurde auf verschiedenen Ebenen begriffen und umgesetzt. Die Herausforderung bestand darin, einen attraktiven Freiraum von hoher Qualität zu schaffen und eine Eindimensionalität, und damit nur die Nutzung für eine bestimmte Gruppe, zu vermeiden. >



**Jan-Niklas Jansen**

Landschaftsarchitekt  
Mahl Gebhard  
Konzepte  
MÜNCHEN



Eine Gruppe von Grundschulkindern hatte mit einer Zeichnung das Drachenthema angestoßen. Damit entstand die Idee eines großen Drachenspielflplatzes, die Figur wurde zum prägenden Gestaltungselement

Denn Inklusion wird oft zu einseitig auf eine rollstuhlgerechte Nutzung bezogen. Diese ist dabei aber nur ein Teil des Ganzen. Auf dem inklusiven Spielplatz im Brixen-Park kommen alle Kinder auf ihre Kosten und haben die Möglichkeit, gemeinsam zu spielen.

Im Vorfeld der Planung für den gesamten Spiel- und Sportpark wurden mehrere Workshops durchgeführt, die neue Aspekte für die Planung geliefert haben. So sind auch die Ideen für den Inklusions-spielplatz im Rahmen einer mehrstufigen inklusiven Kinder- und Jugendbeteiligung entstanden, bei der sich Kinder unterschiedlicher Altersklassen kreativ einbringen konnten. Geplant wurde der Inklusions-spielplatz durch das Büro Mahl Gebhard Konzepte in interdisziplinärer Zusammenarbeit zwischen dem Gartenamt, dem Amt für kommunale Jugendarbeit und dem Inklusionsbeauftragten/-beirat der Stadt Regensburg.

### Der mit allen Sinnen erlebbare Nibelungendrache

Dem Konzept liegt das Thema Nibelungen zugrunde, das in Form eines großen Drachenspielflplatzes abgebildet wurde. Eine Drachenzzeichnung von Grundschulkindern diente als Vorlage für die spätere Planung und Ausführung.

Der Drache bildet eine riesige Spielskulptur, welche die beiden räumlich getrennten Bereiche miteinander verbindet. Die unterschiedlichen Spielbereiche, wie der Kopf, der Buckel oder der Schwanz des Drachen beinhalten verschiedene Kletter- und

Balanciermöglichkeiten und werden durch eine Rutsche, Schaukeln, Verstecke und vieles mehr ergänzt. Eine Aussichtsplattform, die auch körperlich eingeschränkte Kinder mit Unterstützung erreichen können, bietet einen schönen Ausblick über den gesamten Spielbereich.

Der Inklusionsspielplatz ist auf zwei große „Spiel-Schollen“ verteilt und umfasst barrierefreie Bereiche, in denen Kinder mit Einschränkungen zum Beispiel durch farbliche Markierungen oder zusätzliche Handläufe beim Spielen unterstützt werden. Außerdem gibt es rollstuhlgerechte Spielangebote. Bei der Planung der Fallschutzbeläge wurde ebenfalls die

Barrierefreiheit beachtet. So wurden große Bereiche mit einem Gummibelag (EPDM-Belag) ausgebildet.

In der südlichen „Spiel-Scholle“ liegt der Drachenkopf, welcher als große begehbare Holzstruktur



Der Wiesenpark dient als Pendant zum Spiel- und Sportpark

ausgebildet wurde. Man kann über das Maul schwellenlos ins Innere gelangen. Der Kopf kann rundum beklettert werden und verfügt auch über eine Rutsche. Außerdem gibt es neben dem Drachenkopf weitere Spielangebote wie ein schwellenloses Karussell, einen Sandspielbereich mit angrenzendem rollstuhlunterfahrbaren Sandtisch, Schaukeln, eine Spielhöhle und Tischtennisplatten.

Im nördlichen Bereich befinden sich die Drachenbuckel, welche als EPDM-Hügel das Auf- und Abtauchen des Drachenkörpers symbolisieren. Die Buckel liegen in einer großen EPDM-Fläche und jeder Hügel verfügt über unterschiedliche Spielfunktionen. Die Hügel sind dabei unterschiedlich hoch und bieten somit für verschiedene Altersklassen unterschiedliche Schwierigkeitsgrade und Herausforderungen. Im Bereich der Buckel sind auch Bodentrampoline integriert. Röhrentelefone ermöglichen eine spielerische Kommunikation und verknüpfen so Bereiche unterschiedlicher Zugänglichkeit.

Im Nordwesten grenzt an die Drachenbuckel ein Hainbuchenlabyrinth an, das eine weitere große Holzstruktur, den Drachenschwanz aufnimmt. Dieser kann über einen Steg und eine Rampe ebenfalls erklimmen werden. Im Inneren kann man zudem den Nibelungenschatz entdecken.

2021 erhielt der Regensburger Inklusionsspielplatz den „Cities Inspire Award“ der Unicef, womit innovative und inspirierende Lösungen oder Projekte ausgezeichnet werden, die Kinderrechte auf lokaler



Im nördlichen Bereich befinden sich die Drachenbuckel, welche als EPDM-Hügel das Auf- und Abtauchen des Drachenkörpers symbolisieren

Ebene fördern und das tägliche Leben von Kindern und Jugendlichen in den Städten und Gemeinden verbessern. Seine besondere Entstehung und seine Konzeptionsidee laden nicht zuletzt deswegen die Wohnungswirtschaft zur Nachahmung in den Anlagen ihrer Beständen ein.

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: [www.hvg-mbh.de](http://www.hvg-mbh.de)

# EIN ♥ FÜR DETAILS

TDM KLEINMOBILE IN WOHSIEDLUNGEN

# Abstellösungen müssen bequem sein

Mobilität ist eine relativ neue Planungsaufgabe für die Wohnungswirtschaft. Doch dabei geht es nicht nur um ÖPNV-Konzepte oder das Auto. Eine Frage stellt sich zunehmend neu: Wo stellen Bewohner ihre E-Bikes, E-Scooter oder Lastenräder sicher ab? Viele gute Beispiele zeigen den Weg.

Von Volker Lehmkuhl

**R**aus aus der Haustür und rauf aufs Rad. Oder auf den Roller, den E-Scooter, an den Rollator. Für den Wochenendeinkauf stehen E-Lastenräder zur Miete an der nächsten Ecke. Damit geht es auch in die Kindertagesstätte oder zum Ausflug. Die Fahrzeuge stehen ebenerdig und vor Wetter und Diebstahl geschützt, der Zugang ist einfach und schnell, Steckdosen für E-Bikes sind verfügbar. Alles funktioniert ohne Schwellen, Schlüsselge- fummel und schwergängige Türen. Soweit die Bilder und Visionen klimafreundlicher Mobilität. Doch sollen Städte und Quartiere wirklich klimafreundlicher werden, muss auch über die Mobilität nachgedacht werden. Dabei geht es nicht nur ums Auto, sondern auch um die vielen kleineren, meist zwei- oder dreirädrigen Gefährte. Und damit tritt eine neue Planungsaufgabe auch für die Wohnungswirtschaft auf den Plan.

Wer schon beim Start bequem auf zwei oder drei Rädern mobil ist, braucht und nutzt viel seltener ein Auto. Im besten Fall profitiert man von den Zeitvorteilen, die zum Beispiel ein Fahrrad im urbanen Umfeld bietet. Wer stattdessen den Drahtesel erst aus dem Keller hochschleppen oder sein rostendes Gefährt vom Laternenpfahl befreien muss, steigt eher ins Auto. Bequemlichkeit und Zeitökonomie sind wichtige Faktoren beim Wechsel des Verkehrsmittels. „Mobilitätskonzepte jenseits des eigenen Autos sollten bei der Quartiersentwicklung



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG



Orte für das sichere und idealerweise trockene Abstellen von Rädern und Kleinmobilen sollten sich in der Nähe der Haustür befinden und gut in die Freiräume eingebunden sein

und der kommunalen Stadtplanung zum Standard werden“, sagt Florian Klee. Er ist Regionalkoordinator für Nordrhein-Westfalen im bundesweiten Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“, das der Verkehrsclub Deutschland (VCD) mit Förderung des Bundesumweltministeriums in acht Modellregionen durchführt (siehe DW 10/2021, Seite 10). Zusätzlich zu einer guten Anbindung an den ÖPNV und eine fußläufige Nahversorgung spielt die Mobilität mit Fahrrad, Roller oder Lastenrad daher auch eine wichtige Rolle bei der Freiraumgestaltung.

## Der Mensch im Mittelpunkt

„Will ich auf Grünflächen mit Bänken, Spielplätzen und gut gestalteten Abstellanlagen für Fahrrad und





Die Initiative „Velohub“ der Münchener Designit Germany GmbH hat den Deutschen Nachhaltigkeitspreis Design 2022 gewonnen. Das Modulsystem ist frei konfigurier- und skalierbar und vereint nachhaltige Mobilität, soziale Interaktion, Gemeinschaftsflächen und zum Beispiel Platz für eine Ausleih- und Reparaturstation

Co. schauen oder auf betonierte Garagenhöfe?“, fragt Klee. Konkret bedeutet das für die zwei- und drei-rädrige Mobilität: Im Neubau ist ein Fahrradraum im Gebäude ideal, im Bestand ist eine überdachte, geschützte Abstellmöglichkeit am besten – jeweils in direkter Nähe des Eingangsbereichs oder entlang des Wegs zum öffentlichen Straßenraum. Abstellanlagen für Autos wandern dann tendenziell an den Rand des Quartiers, Carsharing-Angebote ausgenommen. „Im Gründerzeitquartier ist eine Fahrradbox im Außenbereich gestalterisch eine Herausforderung“, weiß Klee aus Erfahrung. Hier bietet die Materialwahl der Außenverkleidung oder eine Begrünung Möglichkeiten, den Baukörper in den Bestand zu integrieren.

Grundlegende Planungsgrundlagen gibt es: Pro 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Fahrradstellplatz oder 2,4 Plätze pro Wohneinheit, nennt Experte Florian Klee. Beim konkreten Bedarf hilft ein Blick auf die Bewohnerschaft: Familien mit Kindern besitzen und nutzen häufiger das Fahrrad, Seniorinnen und Senioren, aber auch Jüngere, freuen sich über Lademöglichkeiten fürs E-Bike. Als Richtlinie empfiehlt Klee die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen. >

## Informationen, Beispiele, Förderung

Je ein Falblatt zu Fahrradparken mit konkreten Angaben zu Kosten und Platzbedarf sowie zur Einrichtung einer Mobilitätsstation hat das VCD-Projekt „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ veröffentlicht. Dort finden sich auch gelungene Umsetzungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz.  
[www.intelligentmobil.de](http://www.intelligentmobil.de)

Viele Vorhaben für eine andere Mobilität sind förderfähig. Einen Überblick bietet die Förderdatenbank des Bundeswirtschaftsministeriums:  
[www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)

Virtuelle Führung durch das autofreie Kölner Quartier „Stellwerk 60“:  
[www.nachbarn60.de/virtuelle-fuehrung.html](http://www.nachbarn60.de/virtuelle-fuehrung.html)

Planungsbüros für die Stadt- und Freiraumgestaltung sind beispielsweise zu finden über die SRL – Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung:  
[www.srl.de](http://www.srl.de)

Hessische Fahrradabstellplatzverordnung:  
[www.t1p.de/Fahradabstellplatzverordnung-Hessen](http://www.t1p.de/Fahradabstellplatzverordnung-Hessen)



Relativ einfach gestaltete, private Abstellmöglichkeiten für Gefährte aller Art im Kölner Quartier Stellwerk 60



Die Mobilitätsstation im Kölner Quartier Stellwerk 60 hält eine Vielzahl von Gefährten, Lastenträgern und sogar Bierischgarnituren für Feste bereit

Auch ein Punkt für neue Mobilitätskonzepte: Auf einen Pkw-Abstellplatz passen acht bis zehn Fahrräder. Die angesichts immer massiger werdender Autos zu eng gewordenen Tiefgaragenplätze lassen sich entsprechend umwidmen.

Lastenräder sind ein eigenes Thema. Private Gefährte benötigen deutlich mehr Stellplatz und vor allem Fläche zum Rangieren. Breitere Türen und Gänge machen die Bewegung der schweren und breiten Zwei- oder Dreiräder erst möglich.

Lastenräder zur Leihe stehen dagegen idealerweise an gut einsehbaren Kreuzungen im halböffentlichen Raum. „Je besser sie wahrnehmbar sind, umso häufiger werden sie genutzt“, weiß Tobias Lochen vom Sharing-Anbieter Sigo. Zwei Lastenräder benötigen etwa 3 × 3 m Abstellfläche auf Asphalt oder

Rasengittersteinen und einen 230-Volt-Anschluss für die induktive Ladestation (siehe DW 10/2021, Seite 20). Ein direkter Zugang zu Straße oder Radweg ohne hohe Schwellen erleichtert den Start und die Ankunft, so Lochen. Für Interessenten führt das Unternehmen eine Potenzialanalyse durch. Fällt diese positiv aus, kümmern sich Lochen und Kollegen in Abstimmung mit dem Wohnungsunternehmen auch um die konkrete Umsetzung.

### Die Tücke des Details

Im Detail ist Barrierefreiheit eine wichtige Planungsaufgabe: Wie erfolgt die Zuwegung? Durch wie viele Türen muss ich, um mein Rad abzustellen? Wie öffne ich die Türen – von Hand, elektrisch, berührungslos per Chip oder Bewegungsmelder? Ist der Fahrradabstellraum öffentlich zugänglich oder nur für die Bewohner? Wie sorgt eine gute Beleuchtung für Übersichtlichkeit und Sicherheit? Auch eine mögliche Erweiterung lässt sich gleich mitdenken, schließlich machen gute Beispiele Schule – frei nach dem Motto „Wer Radstellplätze sät, wird Radverkehr ernten“.

Sicherheit vor Diebstahl und eine gute Einsehbarkeit steigern ebenfalls die Akzeptanz. Nummerierte Stellplätze auch für Fahrräder, Bügel zum Anschließen, Glastüren sowie Fenster und Öffnungen ins Freie sind einige Aspekte. Kommt dann noch eine Reparaturstation dazu, die eventuell in Zusammenarbeit mit einem Fachgeschäft betrieben wird, stehen nicht so viele defekte „Drahtesel“ im Weg herum.



Flache, rutschsichere Rampen sind zur Erschließung von Fahrradkellern ideal. Davon profitieren auch Rollstuhlfahrerinnen oder Kinderwagenschieber

### Beispiele satt

Ein Quartier, in dem sich das alles und noch mehr prototypisch studieren lässt, ist das Kölner Stellwerk 60. Die per Vertrag autofreie Siedlung, neu entstanden von 2005 bis 2013, setzt auf ein attraktives und barrierefreies Fußwegenetz, komfortables und sicheres Fahrradparken, mietbare E-Lastenräder und eine Quartiersgarage. Bis zu fünf Fahrradstellplätze je Wohneinheit drücken den Stellplatzschlüssel für Pkw auf 0,2 pro Wohnung. Eine Sammelgarage am Rand bündelt 80 private Parkplätze und 30 für Gäste sowie einen Teil der Stellplätze für die insgesamt 20 Carsharing-Mobile vom Kleinwagen bis zum Neun-

**Sollen Quartiere klimafreundlicher werden, muss auch über die Mobilität nachgedacht werden – zum Beispiel auch über Abstellmöglichkeiten für E-Bikes, -Scooter oder -Lastenräder. Denn gute Beispiele machen Schule – frei nach dem Motto „Wer Radstellplätze sät, wird Radverkehr ernten“.**

sitzer. Die rund 1.550 Bewohnerinnen und Bewohner der 455 Wohnungen haben rund um die Uhr Zugang zur Mobilitätsstation am Eingang der Siedlung. Hier stehen neben Transportmitteln aller Art vom Bollerwagen bis zum Tandem auch Biertischgarnituren und Zelte zum Ausleihen zur Verfügung. Mehrere Fahrrad-Tiefgaragen nehmen die Hauptverkehrsmittel auf. Breite, flache Rampen ermöglichen den einfachen Zugang. Das zentrumsnahe Quartier profitiert zudem von seiner guten Anbindung an den ÖPNV.

Dass komfortables und optisch ansprechendes Fahrradparken auch im Bestand möglich ist, beweist die MGF Gartenstadt Farmsen eG in Hamburg. Die seit 1992 bestehende Genossenschaft fragte dazu den Bedarf bei ihren Bewohnern ab. Zum Einsatz kommen ansehnliche Fahrradgaragen des Herstellers Cervotec. Der transparente, leicht aufschiebbar Wetterchutz lässt sich zentral abschließen, auf Wunsch wird ein Zylinder der Hausschließanlage eingesetzt. „60 € im Jahr kostet die Miete, es gibt nur Jahresverträge, um den Verwaltungsaufwand niedrig zu halten“, sagt Janet Gripp, Abteilungsleiterin des MGF-Mieterzentrums. Bei Bedarf finden auch Rollstühle, Rollatoren oder Kinderwagen in den multifunktionalen Unterständen Platz. Um flexibel auf den Bedarf reagieren zu können, hat die Genossenschaft ein ganzes Kontingent der Fahrradgaragen eingekauft und koordiniert die Standortauswahl und den Aufbau.

Die aktuell im Rahmen der Nachverdichtung in der Gartenstadt entstehenden Ersatz- und er-

gänzenden Neubauten werden selbstverständlich auch in den entstehenden Tiefgaragen Stellplätze für Fahrräder enthalten. Ein Carsharing-Angebot gibt es bereits seit 2013.

### Tue Gutes und rede darüber

Fahrradbügel oder einen Fahrradschuppen vor das Haus zu stellen, ist ein guter Anfang. Ein Konzept für die Mobilität ohne Auto ersetzen sie nicht. Eingebunden sind die Aktivitäten für Radfahrer, Fußgänger und andere Nicht- oder Teilzeit-Automobilisten idealerweise in eine kontinuierliche Informationskampagne der Wohnungsunternehmen. Ankündigungen und Pressetermine reichen nicht. Neue Angebote müssen erläutert, Regeln auch für Neukunden erklärt werden.

In größeren Quartieren bieten zum Beispiel Fahrradreparaturtage, die gemeinsam mit einem Fachgeschäft veranstaltet werden können, den passenden Anlass. Ideal ist die Anbindung ans Quartiersmanagement oder eine feste Ansprechperson, die eventuell auch einen Conciergeservice für Paketanlieferungen übernimmt, den Bewohnern damit einen echten Zusatzservice bietet und gleichzeitig die Lieferfahrten auch für Zweit- und Drittzustellungen im Quartier reduziert. Sind auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Verwaltung und Gebäudemanagement involviert, kann sich eine stete Suche nach Weiterentwicklungsmöglichkeiten ergeben. Und diese neuen Lösungen machen Bestände auch für neue Zielgruppen attraktiv. Zudem geben sie ein gutes Bild ab. Von den Vorteilen für die Umwelt und die Stadt oder den Stadtteil mal ganz abgesehen. —



Bei der Hamburger Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen integrieren sich transparente Fahrradgaragen gut ins grüne Umfeld

TDM MÜLLSTANDPLATZPLANUNG UND -BERATUNG

# Großer Mehrwert, keine Kosten

Müll ist fester Bestandteil des Alltags. Damit seine Entsorgung zuverlässig funktioniert und sich die Müllstandorte gut in das Wohnumfeld einfügen, ist eine frühzeitige Standplatzplanung wichtig. Wie fundierte Beratung helfen kann und welche Lösungen es gibt, zeigt ein Blick nach Hamburg.

Von Jan Pelka

**H**amburg ist eine Boomtown. Schon am Städteingang aus Richtung Süden, den Elbbrücken, stechen sofort unzählige Baukräne ins Auge, die sich in der Hafencity unermüdlich drehen. Seit mehr als 20 Jahren befindet sich die Stadt in

einem rasanten Wachstum und liegt schon lange Zeit im bundesweiten Vergleich der Städte ab 600.000 Einwohner immer weit oder ganz vorne. Einen der Höhepunkte dieser Entwicklung markierte das innenstadtnahe Stadterweiterungsareal eben dieser Hafencity – mit dem weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Konzerthaus – der Elbphilharmonie. Aber auch andere aktuelle Vorhaben lassen erahnen, dass der Bauboom noch lange kein Ende findet. So sind südlich der Elbe, vis-à-vis der Hafencity, rund 3.000 Wohneinheiten im Quartier Kleiner Grasbrook geplant.

Auf immerhin 1.700 Wohneinheiten kommt das Pergolenviertel, das derzeit am nördlichen Rand der inneren Stadt Hamburg direkt am Stadtpark entsteht und 2024 fertiggestellt sein soll. Gleich einen ganzen Stadtteil wird Hamburg in Richtung Osten erweitern: Oberbillwerder ist das nach der Hafencity größte städtebauliche Projekt der Hansestadt. Mehr als 6.000 Wohneinheiten sind auf rund 125 ha Fläche angedacht. Hinzu kommen Arbeitsplätze, Einrichtungen wie Kitas, Mobility Hubs et cetera. Kurzum: Hamburgs Wachstum kennt derzeit keine Grenzen.



**Jan Pelka**

Vertriebsleitung  
Großkunden  
Stadtreinigung  
Hamburg (AöR)  
HAMBURG

## Wachstum planen und begleiten

Große Bauvorhaben bringen auch große Herausforderungen mit sich. Gewöhnlich stehen bei Projekten in der genannten Größenordnung mehr die Architektur, die städtebauliche Anlage oder die Einbindung der neuen Stadtgebiete in den städtischen und baukulturellen Kontext im Blickpunkt des Interesses. Dabei ist auch die Entsorgung ein wichtiges Aufgabenfeld. Neue Quartiere brauchen moderne und innovative Entsorgungslösungen. In der Hansestadt ist es vor allem auch die Stadtreinigung Hamburg (SRH), die sich zu einem vorausschauenden Begleiter vieler Bauvorhaben entwickelt hat. Das Unternehmen ist Hamburgs größte Dienstleisterin im Bereich der Recycling- und Abfallwirtschaft.

Bei der Planung großer Quartiere müssen mit Blick auf die Abfallentsorgung viele technische, organisatorische, ökologische und ökonomische Aspekte berücksichtigt werden. Deshalb sucht die SRH bereits in der ersten Phase eines Bauprojekts den Austausch mit Planern sowie Architekten und begleitet die Bauungsplanungen mit ihrer Kompetenz für Abfallwirtschaft. Bereits 100.000 Wohneinheiten hat die SRH in den letzten Jahren begleitet. Aktuell betreut das Unternehmen über 150 Neubauvorhaben ab einer Größe von mehr als 50 Wohnungen.

## Planung schafft Sicherheit

Die Standplatzplanung, wie sie die SRH für ihre Kunden aus der Wohnungswirtschaft als kostenloses Servicepaket im Portfolio hat, bietet eine ganze Rei-



Die Platzierung und Einbindung der Müllbehälter in die Außenanlagen kann helfen, Fehlbefüllungen sowie Ärger rund um die Entsorgung zu minimieren und die Qualität der Außenräume positiv zu beeinflussen

he von Vorteilen. Erstens geht es darum, frühzeitig bauliche Anforderungen zu berücksichtigen, um später kostenintensive Umbauten zu vermeiden. Dazu zählen etwa Auflagen wie lokale Bauordnungen und Bestimmungen zu Arbeitsschutz, Unfallverhütung und Brandschutz, aber auch die sinnvolle Platzierung von Standplätzen und die notwendigen technischen Voraussetzungen für die Entsorgung. Zweitens gilt ein Augenmerk auch dem Bemühen, die Kosten für die Entsorgung so gering wie möglich zu halten. Deshalb hilft es beispielsweise, die Zahl der Anfahrtstellen,

### **Ein Müllstandplatz ist mehr als nur Abfallentsorgung. Ein geordneter und gut gekennzeichnete Müllstandplatz kann die Qualität der Außenanlagen positiv beeinflussen und unterstützt die Mieter bei der Abfalltrennung.**

die Leerungsfrequenzen oder einen optimalen Behältermix für die unterschiedlichen Abfallfraktionen zu berücksichtigen. Vor allem die Abfalltrennung senkt die Nebenkosten – was in einer Stadt mit vergleichsweise hohen Wohnkosten auch in sozialer Hinsicht relevant ist. Und drittens zielt die frühzeitige Standplatzplanung auch immer darauf ab, die Abfallentsorgung optimal in den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner zu integrieren.

Aus den Gesprächen mit Eigentümern, Vermietern und Hausverwaltungen weiß die SRH, dass die Abfallentsorgung fast überall ein Thema ist. Oft geht es um die klassischen Probleme wie wilde Beistellungen, Fehlbefüllungen und Überfüllungen, die für Diskussionen, Streit, Kosten und im Extremfall sogar für ernsthafte Imageschäden sorgen können. Als professioneller Dienstleister für Abfallwirtschaft >



Fußpedale sind eine komfortable und hygienische Möglichkeit zur Öffnung der Einwüfe



Eine frühzeitige und genaue Planung der Müllstandplätze hilft nicht nur dabei, einen störungsfreien und effizienten Betrieb zu realisieren, sondern erhöht auch die Zufriedenheit der Mieter

will die SRH ihre Kunden unterstützen, diese Probleme vor Ort zu reduzieren und zu vermeiden. Das Team Wohnungswirtschaft der SRH berät deshalb schon bei Bauvorhaben, wie sich mit durchdachten Lösungen Probleme vermeiden lassen. Etwa mit einer individuellen Platzierung der einzelnen Abfall- und Wertstofffraktionen, kurzen Wegen zu den Standplätzen – und natürlich deren Ausgestaltung. Schon kleine Details wie eine klar erkennbare Anordnung und Kennzeichnung der Behälter für die unterschiedlichen Fraktionen reduzieren nachweislich Fehlbefüllungen im Alltag. Und ein höherwertig ausgestatteter, ansprechend gestalteter und nachts beleuchteter Müllstandplatz erhöht zudem die Hemmschwelle, Abfälle oder andere Gegenstände irregulär beizustellen.

### Bedarfsermittlung für effiziente Entsorgungslösungen

Neben der persönlichen Beratung vor Ort, im Video-Call oder am Telefon hat die SRH ihr Angebot rund um die Standplatzplanung jetzt um ein Tool erweitert. Im Rahmen des Relaunches der SRH-Website startete ein sogenannter Standplatzplaner. Mit diesem können

INTERVIEW MIT JAN PELKA

## „Sind Müllplätze gut gestaltet, fällt Mietern die Mülltrennung leichter“



Was Vermieter tun können, um auch im Außenraum Probleme rund um die Müllentsorgung zu vermeiden, erklärt der SRH-Vertriebsleiter Großkunden.

### Warum ist es wichtig, bei Neu- und Umbauten das Thema Abfallentsorgung ausreichend zu berücksichtigen?

Eine gute Müllentsorgung muss komplexe Anforderungen vereinen. Sie soll einfach und barrierefrei erreichbar und bedienbar, platzsparend und ohne zusätzlichen Aufwand verbunden sein. Investitions- und Folgekosten müssen im Rahmen bleiben. Hinzu kommen bau- und gebührenrechtliche Regelungen und die Einhaltung des Arbeitsschutzes. Aber es lohnt sich hier näher hinzuschauen. Das Thema ist bei allen Bewohnern täglich präsent und sollte daher bestmöglich in ihren Alltag integriert werden.

Eine frühzeitige Berücksichtigung in den Bauplanungen hilft, diese Punkte

sinnvoll und kostengünstig umzusetzen. Die Kundenbetreuung der SRH ist auf dieses Thema spezialisiert. Bereits in der ersten Planungsphase können uns die Unternehmen kostenfrei hinzuziehen, um gemeinsam sinnvolle und individuelle Lösungen zu erarbeiten.

### Spielen gute Standplätze eine Rolle bei der Qualität der Mülltrennung?

Je einfacher die Entsorgung gestaltet ist, desto leichter fällt es den Bewohnern den Abfall zu trennen. Ich möchte ein paar Beispiele nennen: Eine sinnvolle Behälteranordnung und Bedienbarkeit erleichtert den Einwurf der verschiedenen Fraktionen. Die Beschriftung und Kennzeichnung in verschiedenen Sprachen hat sich bewährt. Und auch das Thema Beleuchtung und Einsehbarkeit ist ein wichtiger Faktor. Dieses reduziert im Übrigen auch erheblich wilde Beistellungen sowie Vandalismus.

### Mit welchen Maßnahmen können Vermieter eine Abfalltrennung etablieren?

Eine gute Aufklärung gehört zwingend dazu – ob als regelmäßig wiederkehrende oder Erstinformation bei Mieterwechseln. Dazu gehört auch die Information über die Entsorgungsmöglichkeiten vor Ort: Wo ist der Standplatz? Wie kann dort entsorgt werden? Was gehört in welche Tonne und was nicht? Aber auch Hinweise für andere Abfälle – wie Tipps für die Entsorgung von Glas, Altkleidern, Sperrmüll und Problemstoffen oder die nächsten Standorte von Recyclinghöfen – sind relevant und verhindern wilde Müllablagerungen an Standplätzen, in Grünflächen oder Kellern und Fluren. Wir bieten allen Vermietern kostenfrei umfangreiches Informationsmaterial in verschiedenen Sprachen.

### Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Olaf Berger.

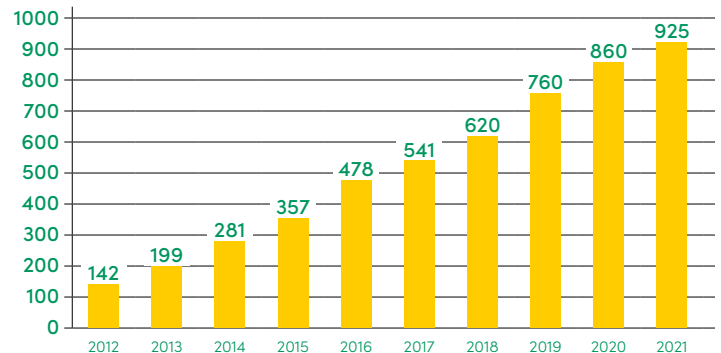
Objektbetreiber online die notwendigen Kapazitäten für die Abfallentsorgung berechnen lassen. Neben der Bedarfsermittlung berücksichtigt der Standplatzplaner als Plausibilitätsprüfung auch die baulichen Rahmenbedingungen. Werden die Daten und Optionen vollständig eingegeben, errechnet das Tool die benötigten Behältervolumen pro Woche, gibt die örtlichen Hamburger Gebühren aus und stellt sogar eine 3D-Ansicht des geplanten Stellplatzes mit all seinen Fraktionen zur Verfügung – wahlweise mit Zaun oder Hecke als Sichtschutz.

Gerade bei großen Bauvorhaben prüft die SRH gemeinsam mit Architekten und Bauträgern, welches Entsorgungssystem langfristig die beste Lösung darstellt. Neben den klassischen oberirdisch positionierten Abfallbehältern sind in Hamburg auch immer mehr Unterflursysteme auf privatem Grund in Betrieb. Die Vorteile: Unterflursysteme sparen wertvollen Baugrund und reduzieren die Oberflächenversiegelung. Darüber hinaus sorgen die unterirdisch verbauten Sammelbehälter für eine ansprechende Optik, ermöglichen einen barrierefreien Zugang, reduzieren Lärm und Geruch und lassen sich schnell und komfortabel leeren. In immer mehr Wohnanlagen kommen Unterflursysteme deshalb flächendeckend zum Einsatz. Die SRH hat mittlerweile über 1.000 dieser Systeme verbaut und ist damit zum Vorreiter in Deutschland geworden. Zudem treibt sie gemeinsam mit den Herstellern die technische Weiterentwicklung dieser Entsorgungslösung voran.

In einer Wohnanlage der Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG im Hamburger Stadtteil Lurup hat die SRH in einem Pilotprojekt verschiedene Weiterentwicklungen getestet, um die Unterflursysteme zu optimieren und Schwierigkeiten bei der Bedienung und Nutzung zu reduzieren. So wurden beispielsweise die Trommeln der Einwurfsäulen großflächig farbig für die jeweilige Müllfraktion gekennzeichnet, um Fehlwürfe zu vermeiden. Auch barrierefreiere Beschriftungsvarianten und verschiedene Beleuchtungssysteme wurden getestet, um die Abfalltrennung zu vereinfachen. Darüber hinaus kamen in Lurup erstmals auch elektronische Schließsysteme sowie Fußpedale für eine komfortable Einhandbedienung zum Einsatz.

Besonders hervorzuheben ist das sogenannte Kümmerer-Konzept: Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SRH zeigen in den Wohnanlagen Präsenz, pflegen Standplätze, sind Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter und übernehmen sogar kleinere Wartungsaufgaben an den Entsorgungssystemen. „Die an den Unterflursystemen getesteten Neuerungen sollten auch bei konventionellen Entsorgungssystemen zum Einsatz kommen“, findet Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der Neue Lübecker. Er zeigt sich zufrieden über das gemeinsame Pilotprojekt: „Ich spreche viel mit unseren Mieterinnen und Mietern und wohne selbst in einer unserer Anlagen zur Miete. Deshalb kenne ich die Entsorgungs-

## Anzahl in Betrieb genommener Unterflurmüllsysteme in Hamburg



probleme aus dem Alltag und weiß, wie es manchmal an den Standplätzen aussieht. Wir lassen uns schon bei der Planung von Bauvorhaben beraten – und das Pilotprojekt in Lurup zeigt, dass die SRH auch über ihren reinen Entsorgungsauftrag hinaus ein wichtiger Partner ist.“ Eine frühzeitige Standplatzplanung kann dabei einen störungsfreien und effizienten Objektbetrieb ermöglichen und der Wohnungswirtschaft einen Mehrwert liefern.



Ob ein Unterflursystem oder oberirdische Abfallbehälter für das jeweilige Projekt die beste Lösung darstellen, kann in Hamburg mit Hilfe eines digitalen Standplatzplaners ermittelt werden

# Bauen und Technik



## Forschungsprojekt untersucht Solarfassaden

Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geförderte Forschungsprojekt „Solar-VHF“ untersucht, wie Solarthermie und die Nutzung von Vorgehängten Hinterlüfteten Fassaden (VHF) als Wärmetauscher für die regenerative Wärmeversorgung von Wohngebäuden kombiniert werden können. Genutzt werden dabei alle Konstruktionsebenen der Bauart VHF vom Hinterlüftungsraum (Wärmewirkung und Medienführung) über die Unterkonstruktion (hydraulische Verschaltung) bis hin zu den Bekleidungs-elementen (Solarabsorber und Umweltwärmetauscher). Verschiedene Simulationsszenarien umfassen wesentliche Erkenntnisse der Fassadentests (indoor, outdoor) an unterschiedlichen Standorten der Projektpartner und mit verschiedenen Bekleidungs-systemen wie etwa Metall, Glas und Beton. Aktuell laufen die Planungen für die reale Installation von Pilot-Fassaden in Langzeittests an einem neuen mehrgeschossigen Wohngebäude. Das Projekt läuft bis September 2024. Die ersten konkreten Ergebnisse werden im Lauf des Jahres erwartet.

## KHW bis Ende 2026 komplett schlüssellos

Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH stattet nach einem erfolgreichen Pilotprojekt ihren gesamten Immobilienbestand mit einem digitalen Schließsystem aus. Bis Ende 2026 sollen sowohl die Bestands- als auch die Neubauimmobilien in Rheda-Wiedenbrück nahezu schlüssellos sein.



v. l.: Lars Lippelt (Geschäftsführer der KHW), Adrian Piontkowski (Key Account Manager bei Kiwi.ki) und Sven Grunwald (Prokurist der KHW)

# 36 Mio. €

will die GWG Halle mbH 2022 in die Wartung, Instandhaltung und die Modernisierung bestehender beziehungsweise in den Bau neuer Gebäude investieren.



### Barrierefreie Gebäude von A bis Z

Nadine Metlitzky und Lutz Engelhardt, Atlas barrierefrei bauen, 2.092 Seiten, 978-3-481-03565-5, 199 €, Rudolf Müller Verlag

Das Werk bündelt die aktuellen gesetzlichen Vorgaben und hilft, die geforderten Schutzziele nach DIN 18040 und weiteren Vorschriften umzusetzen. Planungshilfen, Praxistipps und Lösungen für verschiedene Nutzergruppen ergänzen das Angebot.





### Sanierung in Gera erfolgreich abgeschlossen

In der Saalfelder Straße 21 bis 31 in Gera hat die Wohnungsgenossenschaft „Neuer Weg“ eG die umfassende Sanierung samt Wohnumfeldgestaltung und Aufzugsanbau planmäßig Ende 2021 abgeschlossen. Es entstanden moderne Drei- bis Fünfstückerwohnungen für Familien sowie barrierefreie Zwei- bis Dreizimmerwohnungen für Rollstuhlfahrende. Außerdem wurden Balkonbrüstungen erhöht, Balkondächer, Elektroanlagen und Hausversorgungsanschlüsse erneuert und ausgetauscht.

### Klimastrategie für die Wohnungswirtschaft

In der Initiative Wohnen 2050 sind derzeit 124 Mitglieder aktiv, die je eine individuelle Klimastrategie mithilfe verschiedener Instrumente der Plattform erarbeiten. „Gemeinsam dicke Bretter bohren, von denen alle Beteiligten profitieren“, sei das Ziel, so die seit 18. November 2021 amtierende stellvertretende Vorständin Michaela Meyer.



## Bad Homburger Inkasso

### IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzzentrum 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](http://www.bad-homburger-inkasso.com)

 **Finanzgruppe**



**Fair. Seriös.  
Professionell.**

## ANIMAL-AIDED DESIGN

# Bauen für die urbane Tierwelt

Wohnraum schaffen nicht nur für Menschen, sondern auch für in der Stadt lebende Wildtiere, lautet der Kerngedanke eines relativ neuartigen Ansatzes. Das tierunterstützte Entwerfen will die urbane Artenvielfalt erhalten und den Stadtbewohnern Naturerfahrungen vor der Haustür ermöglichen.

Von Hartmut Netz



Im Erdgeschoss des Mittelbaus ist einer der beiden Kindergärten untergebracht, die zur Wohnanlage Brantstraße gehören

**B**üsche, Bäume, drei Schaukeln und ein Sandkasten – auf den ersten Blick ein ganz gewöhnlicher Innenhof, wie er heute bei Neubauprojekten Standard ist. Beim zweiten Blick fällt jedoch ein mächtiger Baumstumpf ins Auge, etwa 3 m hoch und ganz und gar von Efeu überwuchert – Überreste einer alten Birke, der der Bewuchs die Anmutung einer Skulptur verleiht. Daneben auf einem Mast zwei große hölzerne Kästen – sogenannte Spechtlaternen. Wie bei Nistkästen üblich, haben sie Einfluglöcher, jedoch ohne Nisthöhle dahinter. Die Spechte im Umfeld des Hofes sind vielmehr eingeladen, die Löcher zu Höhlen zu erweitern. Denn die Wohnanlage Brantstraße des Wohnungsunternehmens Gewofag Holding GmbH im Münchner Stadtteil Laim will nicht nur Menschen, sondern auch Tieren ein Zuhause bieten. Sie ist deutschlandweit die Erste, die nach den Prinzipien des Animal-Aided Design errichtet wurde.

Die knapp 100, nach unterschiedlichen Modellen geförderten Wohnungen für Menschen verteilen sich auf drei fünfstöckige Gebäude. Alle Wohnungen sind barrierefrei und haben einen Balkon oder eine Loggia. Zudem beherbergen die Wohnblocks, die von der kommunalen Gewofag errichtet und im März 2019 bezogen wurden, zwei Kindergärten mit Platz für insgesamt 190 Kinder.

Die Behausungen für tierische Mieter wie Igel, Spechte, Spatzen oder Fledermäuse sind dagegen bislang nur zum Teil bezogen. Sie befinden sich hinter den Fassaden, im Geräteschuppen und in den erst im vergangenen Jahr fertiggestellten Grünanlagen.

### Trend zur Biene

Damit gehört die Gewofag, Münchens größte Vermieterin, zur wachsenden Zahl von Immobilienunternehmen, die das grüne Wohnumfeld ihrer Liegenschaften aufwerten. Pflegeleichte Rasenflächen sind out. Naturnah soll es sein, nachhaltig und auch einen Platz für Tiere bieten. Bei Letzterem liegt allerdings vor allem die Honigbiene im Trend. Sowohl kleine Genossenschaften als auch Großvermieter haben sich den Schutz der Bienen auf die Fahnen geschrieben. Die Nassauische Heimstätte, Hessens größte Wohnungs-



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
MÜNCHEN



Der alte Baumbestand wurde in großen Teilen erhalten.  
Das kommt der Vogelwelt zugute

gesellschaft, lässt seit 2019 auf zwei Standorten sechs Bienenvölker nach Nektar suchen. Die Wohngenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG in Hannover hat Imkern sogar ein Grundstück zur Verfügung gestellt und eine Bienenwiese angelegt. Auch die Vonovia SE, Deutschlands größte Vermieterin, arbeitet in mehreren Quartieren mit Imkern zusammen.

Doch das Engagement für die Honigbiene stößt bei Umweltschützern nur eingeschränkt auf Begeisterung. Angesichts von Nachverdichtung und Bodenversiegelungen in den Städten und den Folgen für die urbane Artenvielfalt müssten Grünanlagen von Wohnquartieren generell naturnäher gestaltet werden, kritisiert der Umweltverband Nabu. Nicht das Nutztier Honigbiene sei bedroht, sondern vielmehr Wildbienen und andere wildlebende Tiere. Deshalb sei es besser, Wildblumenwiesen anzulegen und spätblühende Stauden und Bäume zu pflanzen. Denn das vergrößere das Nahrungsangebot für Wildtiere erheblich.

### Wohnschublade für Igel

Eine Forderung, die in der Brantstraße erfüllt ist, denn die Wohnanlage wurde von Anfang an auch für Wildtiere geplant. Das Animal-Aided Design, kurz AAD, ist ein Ansatz, der die Bedürfnisse ausgewählter Tierarten über deren gesamten Lebenszyklus planerisch berücksichtigt. Ein Spatz benötigt mehr als einen Mauerspalt zur Jungenaufzucht. Dichte Sträucher und Hecken sind ein Muss, ebenso Insekten, Beeren und Sämereien für die ganzjährige Verpflegung sowie ein Staubbad, um sich von >



In die Fassaden der drei Gebäude wurden Nisthilfen integriert. Links fünf Nisthöhlen für Spatzen, in der Mitte fünf für Mauersegler, rechts vier für Fledermäuse

Parasiten zu befreien. Und das alles möglichst im Umkreis von 50 m, denn Spatzen, so sie ihren Platz gefunden haben, sind äußerst standorttreu.

Für die Zielarten Spatz, Mauersegler und Fledermaus habe man bereits während der Entwurfsplanung Nist- und Schlafplätze in den Fassaden vorgesehen, berichtet Stefan Feller, der bei der Gewofag die Planung und den Bau der Wohnanlage betreut hat. Als Unterkunft für Igel diene eine Igelschublade an der Außenwand des Geräteschuppens, die sich zum Reinigen herausziehen lässt. „Zudem haben wir heimische Sträucher gepflanzt und auf den begrünten Dächern und in den Grünanlagen Totholzstapel verteilt“, führt Feller aus. „In Ansätzen haben wir das bei früheren Bauprojekten zwar auch schon gemacht, aber ohne fundiertes Wissen und ohne nachhaltigen Effekt.“ Planung und Bau des Projekts Brantstraße seien dagegen wissenschaftlich begleitet worden. „Zurzeit läuft das Monitoring.“

INTERVIEW MIT WOLFGANG WEISSER

## „Billiger als ein Spielplatz“



Animal-Aided Design wurde unter anderem von Wolfgang Weisser, Leiter des Lehrstuhls für Terrestrische Ökologie an der Technischen Hochschule München, und Thomas Hauck vom Fachgebiet Freiraumplanung an der Universität Kassel entwickelt. Der neuartige Ansatz berücksichtigt die Bedürfnisse von Wildtieren bereits bei der Planung von Gebäuden und Quartieren. Weisser und Hauck haben ihr Konzept in der Gewofag-Wohnanlage Brantstraße erstmals erprobt und leiten das wissenschaftliche Monitoring, das gerade läuft.

Wolfgang Weisser klärt auf über Artenvielfalt in der Stadt, die Bedürfnisse von Wildtieren und die Effekte, die die Natur auf den Menschen hat.

**Herr Weisser, man hört mitunter, die Artenvielfalt in der Stadt sei um ein Vielfaches höher als auf dem Land. Warum dann noch Animal-Aided Design?**

Die urbane Artenvielfalt ist durch Nachverdichtung und Bodenversiegelung unter Druck geraten. Alle Untersuchungen zeigen: Bauen verdrängt Wildtiere und zerstört ihre Lebens-

räume. Wenn wir wollen, dass sie bleiben, müssen wir ihnen etwas bieten. Animal-Aided Design kann das leisten. **Zu jedem Neubau gehören auch Grünanlagen. Reicht das nicht, damit sich Wildtiere ansiedeln?**

Ja, Grünanlagen werden für jedes Bauprojekt neu angelegt. Der Altbestand an Büschen und Bäumen wird dafür meist bis auf wenige Ausnahmen geopfert. Aber Eichhörnchen brauchen einen 6 m hohen Baum. Wenn der weg ist, sind auch die Eichhörnchen weg. Zudem wird am Freiraum, der ja ganz zuletzt gebaut wird, meistens gespart. Mit einem Kirschlorbeer aus dem Baumarkt ist es jedoch nicht getan. Vögel brauchen Beerensträucher, die auch im Winter noch Nahrung bieten.

**Was kostet Animal-Aided Design?**

Das ist billiger als ein Spielplatz. Ist das Wissen da, liegen die Kosten in jedem Fall unter 1% der Bausumme. Man macht ja eigentlich nur das, was man auch ohne Animal-Aided Design machen würde – nur ein wenig anders.

**Welche Vorteile haben Mieter von Ihrem Konzept?**

Sie kommen unmittelbar mit der Natur in Kontakt. In dichten Wohngebieten mit Standardgrün ist das nicht möglich. Dort gibt es keine Igel und keine Eichhörnchen. Natur hat positive Effekte auf den Menschen – das ist durch viele Studien belegt.

**Und auf welche Weise profitieren Wohnungsunternehmen, die Animal-Aided Design einsetzen?**

In erster Linie geht es um einen Imagegewinn. Die Wohnungsunternehmen zeigen sich innovativ und nachhaltig. So etwas lässt sich offensiv vermarkten.

**Haben Sie auf Ihr Konzept schon Reaktionen aus der Wohnungswirtschaft bekommen?**

Wir haben eine Umfrage unter Wohnungsunternehmen gemacht. 155 haben geantwortet. Als Ergebnis lässt sich festhalten: Erhöht sich dadurch für die Mieter die Wohnqualität, sind die Unternehmen bereit, Wildtiere zu fördern. Das ist ein Riesenzugewinn.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Hartmut Netz.

### Eingriff in gewohnte Bauabläufe

Insbesondere das Einbinden des AAD-Konzepts in den Bauprozess war für alle Beteiligten eine Herausforderung. „Jeder Eingriff von außen bringt gewohnte, aufeinander eingespielte Abläufe auf der Baustelle durcheinander“, erläutert Feller. So auch AAD, etwa beim Anlegen der Gründächer, die vor allem als ungestörte Futterplätze für Vögel und Insekten dienen sollen. Eine für Spengler, Dachdecker und Blitzschutzmonteure ungewohnte Zusatzfunktion, mit der sie keine Erfahrung hatten. „Der Abstimmungsbedarf mit der ökologischen Baubetreuung war hoch“, berichtet Feller. Sein Fazit: „Man muss AAD betrachten wie ein eigenes Gewerk.“

Und was kostet das Bauen für Tiere? „Wir hatten dafür kein Zusatzbudget“, berichtet Stefan Feller. Eine Summe könne er deshalb nicht nennen: „AAD betrifft ja alle Gewerke. Im Detail lässt sich das kaum herausrechnen.“ Die Kosten seien jedenfalls überschaubar und die AAD-Bausteine, die in der Brantstraße zum Zuge kamen, hätten sich gut in den vorgegebenen Kostenrahmen für die Wohnanlage eingefügt, versichert der Landschaftsarchitekt. „Ob man für die Fassade einen Vollziegel nimmt oder einen Hohlziegel, der Raum bietet für einen Nistplatz, macht preislich keinen Unterschied.“

### AAD-Besichtigung per App

Das Geld scheint gut angelegt. Bislang wurden im Zuge des Monitorings Grünspechte und Zwergfledermäuse nachgewiesen; Amseln und Feldsperlinge haben sogar schon gebrütet. Auch Igel wurden gesichtet und bei den Vögeln in der Nachbarschaft erfreuen sich die Gründächer großer Beliebtheit. Was die Mieter der Brantstraße davon mitbekommen, ist



Hier sollen im Herbst Igel wohnen. Zum Reinigen lässt sich die Igel-Schublade herausziehen



Die Spechtlaternen besteht aus zwei hölzernen Kästen, die – wie bei Nistkästen üblich – mit runden Einfluglöchern versehen sind. Allerdings fehlt die Nisthöhle dahinter. Die müssen die Spechte selbst zimmern

allerdings noch unklar: „Corona-bedingt konnten wir bislang keine Info-Veranstaltung durchführen“, sagt Feller. Deshalb kommt nun eine App zum Einsatz, die den Mietern eine virtuelle Besichtigung der AAD-Bausteine in ihrer Wohnanlage ermöglicht. —

# SERIELL BAUEN

Mit der ALHO  
MODULBAUWEISE

## MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

**Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür.** Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“ des GdW.

**Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.**  
www.alho.com



**PARTNER**  
Rahmenvertrag  
serielles und  
modulares  
Bauen.



MODULARE GEBÄUDE

## E-MOBILITÄT UND LADEINFRASTRUKTUR

# Ladesäulen – Planung, Betrieb, Abrechnung

Die Wohnungswirtschaft steht durch das GEIG vorerst nur unter leichtem Druck, etwas für die Elektromobilität zu tun. Derzeit müssen nur Möglichkeiten geschaffen werden, um Ladesäulen oder Wallboxen anzuschließen. Doch das kann sich schon unter der neuen Bundesregierung ändern.

Von Frank Urbansky



Mieterinnen und Mietern der Gewobag steht ein Lademodell mit Festpreis zur Verfügung

## Elektromobilität: Gesetze und Normen

Die Elektromobilität ist inzwischen auch seitens des Gesetzgebers bis in die Wohnungsunternehmen vorgedrungen. Durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist seit März 2021 vorgeschrieben, dass bei Neubauten mit mehr als fünf Stellplätzen und bei Bestandsgebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen – im Falle einer größeren Sanierung – diese mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden müssen. Alle Bedienelemente müssen im öffentlichen Raum barrierefrei zugänglich und nutzbar sein.

Zu beachten sind die allgemeinen elektrotechnischen Anforderungen für Kabeldimensionierung, Fehlerstromschutz sowie die Verwendung von zugelassenen Betriebsmitteln, wie sie etwa in der VDE 100 festgelegt sind. Schutzarten im Außenbereich nach IP44 müssten erfüllt werden, hier helfen die VDE 0100-722 und VDE 0122-1 weiter. Umgebungstemperaturen von  $-30^{\circ}\text{C}$  bis  $+50^{\circ}\text{C}$  sowie eine relative Luftfeuchtigkeit von 5% bis 95% müssen eingehalten werden. Oberflächentemperaturen der Ladestation müssen nach VDE 0122-2-2 eingehalten werden. Ladestationen sind stabil zu befestigen. Für am Boden befindliche Ladestationen muss ein Rammschutz nach VDE V 0660-600-7 vorhanden sein.

**W**as muss die Wohnungswirtschaft bedenken, wenn sie Parkplätze und Außenanlagen zunächst für die Elektromobilität vorrüstet und später dann geeignete Lademöglichkeiten installiert oder installieren lässt? Zunächst stellt sich die Frage, wie viele Ladepunkte eigentlich nötig sind. Das ist auch am schwierigsten zu beantworten, da es kaum Daten über das derzeitige Konsum- und Ladeverhalten der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Elektroautos gibt. Und über das zukünftiger Mieter oder aber auch von Dritten, denen das Laden ermöglicht wird, schon gar nicht.

Zumindest bei den Bestandsmietern könnte man eine Umfrage machen, wer mit dem Gedanken spielt, sich demnächst ein E-Auto zuzulegen und wie häufig er dieses zu nutzen gedenkt. Viel mehr Möglichkeiten haben Wohnungsunternehmen derzeit nicht. Doch auch ohne diese existenzielle Frage und die Antworten darauf sollte die Planung weit im Voraus angestoßen und in Gang gebracht werden. Denn von einer investiven Entscheidung bis zur ladefertigen Installation kann – unter Berücksichtigung der nötigen Genehmigungen und Abnahmen – ein ganzes Jahr vergehen.

Damit die Investition nicht ausufert, sollten auch die infrage kommenden Fördermittel beantragt werden. Über das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur lassen sich Ladesäulen-Hardware, Netzanschluss sowie Modernisierungsmaßnahmen an bestehender Ladeinfrastruktur mit bis zu 60% fördern. In aller Regel muss die Förderung vor dem Bau der Ladeinfrastruktur beantragt werden. Auch das dauert.

Rechtlich zu beachten ist die Ladesäulenverordnung. Sie gilt dann, wenn die Ladesäulen für Dritte zugänglich gemacht werden. Das wiederum stellt besondere Bedingungen an Hard- und Software sowie die Konformität mit dem Eichrecht. Zudem muss es dann eine Möglichkeit für Dritte geben, das E-Auto ohne Eingehen eines Vertragsverhältnisses zu laden. Soll die Ladeinfrastruktur jedoch nur von den Mieterinnen und Mietern genutzt werden, ist das alles hinfällig. Allerdings muss man dann dafür Sorge tragen, dass Dritte nicht laden können.



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
LEIPZIG

### Die Wohnungswirtschaft muss ihre Rolle finden

Ein Wohnungsunternehmen muss sich nun entscheiden, welche Rolle es innerhalb des Managements der Ladeinfrastruktur und der Ladevorgänge an sich spielen will. Als Ladeinfrastrukturbetreiber wäre das Unternehmen sowohl für Installation und Betrieb zuständig. Doch das würde sich mit dem Körperschaftssteuerprivileg der Wohnungswirtschaft beißen. Es gäbe jedoch auch die Möglichkeit, den Betrieb, ebenso wie bei der Energieversorgung schon gehandhabt, an Dritte auszulagern, die dann Elektromobilitätsanbieter wären. Diese würden auch das komplette Management der Anlage gewährleisten bis hin zur Abrechnung.

Schließlich wären noch die technischen Fragen zu klären. Die Leistungsfähigkeit der Ladesäulen sollte sich an den vorrangig genutzten Leistungen der Elektroautos orientieren. Dafür müsste diese aber erst einmal bekannt sein. Zu empfehlen wäre ein Mix aus 11-kW- und 22-kW-Ladestationen. Damit würde das Gros der Fahrzeuge abgedeckt, auch wenn sie kein Schnellladen ermöglichen. Aus Anzahl und Einzelleistungen ergibt sich die Anschlussgröße der Ladesäule, die dann eventuell vom Netzbetreiber neu installiert werden muss.

Ist diese Entscheidung gefallen, geht es um die bauliche Umsetzung. Auch hier muss klar sein, ob die Ladesäulen öffentlich zugänglich sein sollen oder eben nicht. In Tiefgaragen muss auf ausreichende Temperaturen und normgerechte Luftfeuchtigkeit geachtet werden. Und: Auch an Menschen mit Handicap muss gedacht werden. Alle Ladesäulen sollten >

barrierefrei bedienbar sein. Und natürlich sollten sie in ein Kommunikationsnetz, etwa WLAN, einbindbar sein (siehe Interview). Also muss dieses für die Außenanlagen stark genug ausgelegt werden. Nur so sind ein halbwegs automatisierter Ladebetrieb und eine exakte Abrechnung möglich.

Das Berliner Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft hat zusammen mit Vattenfall Incharge die Bauprojekte „Dolgensee“ und „Waterkant“ mit Ladeinfrastruktur ausgestattet. „Waterkant“ in Spandau erhielt fünf Stellplätze mit E-Ladestationen in der Tiefgarage, die für einen mo-

INTERVIEW MIT PROF. DR. MICHAEL KRÖDEL

## „Ladestationen mit Internet of Things managen“



Prof. Dr. Michael Krödel ist Leiter des IGT – Institut für Gebäudetechnologie und Professor für Gebäudeautomation und -technologie bei der TH Rosenheim.

**Welche technischen Möglichkeiten gibt es derzeit, die Ladevorgänge, soweit es geht, vollautomatisiert ablaufen zu lassen?**

Den Start und den Stopp des Ladevorgangs muss man manuell an der Ladestation durchführen, eben durch Ein- oder Ausstecken des Ladesteckers in das Fahrzeug. Zwischen Fahrzeug und Ladestation wird dann zunächst abgestimmt, mit welcher Ladestromstärke das Fahrzeug laden darf. Beim Einsatz von mehreren Ladestationen kommt zwangsläufig ein Lastmanagement zum Einsatz. Eine übergeordnete Steuerung kommuniziert mit den Ladestationen und teilt jeder Station mit, welche Ladestromstärke diese anbieten darf. In Bezug auf diese Kommunikation ist ein einheitliches Netzwerkprotokoll wichtig. Über dieses können dann auch die Stromstärken von der Ladestation zurückgemeldet werden, mit welchen das Fahrzeug konkret lädt. **Was muss dafür schon bei der Planung der Anlagen beachtet werden?**

Zum einen sollten die Stromleitungen zu den Standorten vorgehalten werden. Zudem muss der Hausanschluss entsprechend großzügig dimensioniert werden. Dies setzt voraus, dass man vorab festlegt, welche Gesamtleistung im Gebäude für E-Mobilität zur Verfügung gestellt werden soll. Bei Wohngebäuden gibt es hier einen Richtwert von 1 kW je Lade-

station. Zum anderen sollte die bereits erwähnte Kommunikation über ein einheitliches Protokoll berücksichtigt werden, hier sollte sowohl die Kommunikationsanbindung wie Ethernet oder RS485 als auch das Kommunikationsprotokoll wie OCPP, teils MQTT und notfalls Modbus festgelegt werden. **Inwieweit kann eine vorhandene Hausautomation genau dafür genutzt werden?**

Grundsätzlich wäre eine Einbindung sinnvoll, leider hakt es hier noch an verschiedenen Stellen. Zum einen müssen beide Seiten über das gleiche Kommunikationsprotokoll kommunizieren. Ich kenne noch keinen Smart-Home-Controller, der OCPP unterstützt. Zudem bieten die üblichen Automationscontroller oder Systeme keine Lastmanagement- oder Abrechnungsfunktionen für die E-Mobilität an. Es gibt einzelne Ausnahmen.

**Ist es möglich und sinnvoll, gerade die auf Wohngebäuden installierten PV-Anlagen in das Lademanagement zu integrieren oder im Falle eines Neubaus oder einer Sanierung zu diesem Zweck gleich mit zu installieren?**

Theoretisch ja, aber auch hier gibt es noch viel Handlungsbedarf und meines Wissens gibt es nur einzelne herstelleregebundene Angebote.

**Wie kann das planerisch berücksichtigt und bei der Installation eines geeigneten Lademanagements realisiert werden?**

Zum einen müssen die Stromleitungen und deren Anbindungen geplant und zum anderen die Kommunikationsfähigkeit sichergestellt werden.

Dabei wird es schwierig werden, ein einheitliches Kommunikationsprotokoll für das Smart-Home-System, die Ladesäulen und die PV-Anlage zu finden. Die Lösung ist dann ein Controller, der sowohl OCPP für die Kommunikation mit den Ladestationen als auch Modbus für die Kommunikation mit der PV-Anlage unterstützt. Langfristig könnte ich mir vorstellen, dass zumindest im Smart Home einheitlich MQTT verwendet wird.

**Inwieweit kann Künstliche Intelligenz (KI) helfen, solche Systeme, soweit es geht, rational und in der Tendenz auch kostendeckend oder sogar gewinnbringend zu betreiben?**

KI-Verfahren sind dann interessant, wenn es um Prognosen geht. Für den aktuellen Ist-Zustand braucht man keine KI – da ist es einfacher, auf konkreten Ist-Werten von Sensoren oder Zählern aufzusetzen. Aber wenn ein Nutzer wissen möchte, bis wann eine benötigte Energiemenge in ein E-Fahrzeug übertragen wird, ist ein gewisser Blick in die Zukunft nötig. Auch sind KI-basierte Prognosen sinnvoll, wenn man vorausschauendes Lastmanagement betreiben möchte und weitere elektrische Verbraucher einbindet wie die Klimaanlage, die womöglich ein Gebäude zu einem Zeitpunkt um 1° C bis 2° C stärker kühlt als eigentlich nötig. Die Klimaanlage könnte man also zu einem späteren Zeitpunkt reduziert betreiben und die elektrische Energie für die E-Mobilität nutzen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Frank Urbansky.





Die Wohnungswirtschaft hat viele Möglichkeiten, aber auch Pflichten, wie die Installation von Ladesäulen und Wallboxen geschehen soll

natlichen Festpreis dauerhaft an Mieter abgegeben werden. Der Ladetarif bewegt sich auf dem gleichen Niveau wie der Haushaltsstrom. „Die wachsende Anzahl elektrisch angetriebener Autos stellt Anforderungen an die Infrastruktur unserer Bestände. Als Vermieter möchten wir auf die steigende Nachfrage nach Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur vorbereitet sein“, erklärt Richard Kemmerzehl, Projektleiter E-Mobilität bei der Gewobag.

#### Förderung der E-Mobilität

Mit den Kosten dafür werden Wohnungsunternehmen nicht allein gelassen. Die „Förderrichtlinie Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Deutschland“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur beschreibt, wann die mit Ladeinfrastruktur ausgerüsteten Stellplätze förderfähig sind. Das Förderprogramm 440 sieht eine Förderung von 900 € pro Ladepunkt vor. Für die Errichtung von fünf Ladepunkten in Mehrfamilienhäusern erhalten Immobilieneigentümer also einen Zuschuss von 4.500 €.

Wesentlich für die Erfüllung der Förderkriterien ist die Norm DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen, Teil 3“. Sie legt fest, dass Bedienelemente, die einer eigenständigen Nutzung

### „Als Vermieter möchten wir auf die steigende Nachfrage nach Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur vorbereitet sein.“

Richard Kemmerzehl  
Projektleiter E-Mobilität bei  
der Gewobag

des öffentlichen Verkehrs- und Freiraums dienen, für motorisch eingeschränkte Menschen barrierefrei nutzbar sein müssen. Das geht mittels stufenloser Erschließung, Längs- und Querneigungen von Gehwegen, Rampen, Zwischenpodesten zum Ausruhen und Abbremsen, ebene Oberfläche sowie die seitliche oder frontale Anfahrbarkeit entsprechend den Rollstuhlradien. Die Aus-

stattungselemente müssen zudem so angeordnet sein, dass blinde und sehbehinderte Menschen sie rechtzeitig als Hindernis wahrnehmen können. —

HAUFE.

# OHREN AUF, L'IMMO N!

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung up to date in der Immobilienbranche.

Jede Woche neu.

Mit führenden Experten. Am Puls der Zeit.

  
**L'Immo**  
Der Podcast von  
Haufe.Immobilien

**JETZT REINHÖREN**

Keine Folge verpassen!  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)



KFW-100-STANDARD

# Großmodernisierung in Düsseldorf-Garath

In Düsseldorf-Garath modernisiert die Rheinwohnungsbau GmbH 132 Mietwohnungen, verteilt auf 22 Bestandshäuser aus den 1960er Jahren. Der Umbau erfolgt im bewohnten Zustand und daher im engen Austausch mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern.

Von Thomas Hummelsbeck und Benjamin Gaidel

**D**er Stadtteil Garath liegt im Süden Düsseldorfs, an der Grenze zu Urdenbach. Der Wohnungsbestand der Rheinwohnungsbau GmbH (RWB) umfasst hier knapp 720 Wohneinheiten, überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren. Zuletzt – von 2008 bis 2014 – hat das Wohnungsunternehmen eine umfangreiche städtebauliche Erneuerungsmaßnahme an diesem Standort durchgeführt.

Anfang 2021 starteten nun die Modernisierungsarbeiten in den ersten acht Gebäuden entlang der Jakob-Kneip-Straße, welche auch den ersten Bauabschnitt markieren. Bis 2023 folgen weitere 14 Gebäude. Neben der energetischen Ertüchtigung steht bei allen Gebäuden zusätzlich die Vergrößerung der Gesamtwohnfläche im Fokus der Maßnahmen. Dies wird durch die Hinzunahme von Loggien und einen anschließenden Balkonanbau erreicht. Zusätzlich werden die 14 Gebäude des zweiten und dritten Bauabschnitts ab diesem Jahr durch eine Aufstockung um je ein Geschoss ergänzt.

Als energetische Zielmarke für die Modernisierung der Bestandswohnungen im ersten Bauabschnitt gilt die Umsetzung des KfW-100-Effizienzhaus-Standards, für die Bauabschnitte 2 und 3 gilt der KfW-85-Standard. Für die Aufstockungen ist der KfW-40-Effizienzhaus-Standard vorgesehen. Alle Wohnungen der insgesamt 22 Mehrfamilienhäuser



**Thomas Hummelsbeck**  
Geschäftsführer  
Rheinwohnungsbau  
DÜSSELDORF

sind nach der Fertigstellung der Maßnahmen über einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

## Modernisierung im bewohnten Zustand

14 Gebäude der RWB am Standort Garath erhalten nach Rückbau ihrer Klinkerschale ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Mineralwolle und dickschichtigem Edelkratzputz. Die vorhandenen Kunststoffenster werden gegen dreifach isolierverglaste Fenster ausgetauscht. Die Kellerdecken erhalten eine regelkonforme Dämmung aus Mineralwolle. Die bisher annähernd ungedämmten, leicht geneigten Dächer erhalten hochgedämmte Sandwichelemente. Dies bildet den idealen Unterbau für ein geplantes großflächiges Photovoltaik-Generatorfeld, der hier erzeugte Strom wird den Bewohnerinnen und Bewohnern über ein Mieterstrom-Modell angeboten. Um den Anforderungen an die Innenluftthygiene gerecht zu werden und den Mindestfeuchteschutz zu gewährleisten, erhält jedes Gebäude eine zentrale mechanische Abluftanlage.

Die bisher vorhandenen Fernwärme-Übergabestationen werden je Gebäuderiegel (mit bis zu vier Gebäuden je Riegel) zu einer neuen Fernwärme-Zentrale zusammengefasst. In Verbindung mit dem Austausch aller Heizflächen und sämtlicher Verteilleitungen wird die Wärme- und Warmwasserversorgung Neubaustandard erreichen. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen und



**Benjamin Gaidel**  
Technischer Bauleiter  
Rheinwohnungsbau  
DÜSSELDORF

Die bisher vorhandenen Fernwärme-Übergabestationen werden je Gebäuderiegel (mit bis zu vier Gebäuden je Riegel) zu einer neuen Fernwärme-Zentrale zusammengefasst. In Verbindung mit dem Austausch aller Heizflächen und sämtlicher Verteilleitungen wird die Wärme- und Warmwasserversorgung Neubaustandard erreichen. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen und



Stand der Modernisierungsmaßnahmen in der Jakob-Kneip-Straße Ende 2021, Blick von Südwesten

der Aufstockung wurden die Versorgungsleitungen mittels Strangsanierung erweitert und an den gestiegenen Bedarf angepasst.

In den Gebäuden im ersten Bauabschnitt befinden sich Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Neun Zweizimmerwohnungen konnten durch die Erweiterung mit Loggia und Balkon von 55 auf rund 60 m<sup>2</sup>

erweitert werden, 45 Dreizimmerwohnungen weisen nach den Maßnahmen eine Wohnungsgröße von knapp 71 m<sup>2</sup> auf (vorher 67 m<sup>2</sup>). 36 Vierzimmerwohnungen konnten von 79 m<sup>2</sup> auf knapp 84 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Damit Platz für den Aufzug für einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen geschaffen werden konnte, mussten hierfür insgesamt 42 Zweizimmerwohnungen um je 3 bis 5 m<sup>2</sup> verkleinert werden.

Bei den aufgestockten Wohnungen im zweiten und dritten Bauabschnitt handelt es sich um Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Größen zwischen rund 51 und 91 m<sup>2</sup>. Mit den beschriebenen Maßnahmen zur Wohnflächenerweiterung erhöht sich die Gesamtwohnfläche der 22 modernisierten Gebäude von bisher 11.478 auf 14.010 m<sup>2</sup>.

Um für die Mieterinnen und Mieter, die während der Maßnahmen noch in den Wohnungen bleiben, so wenig Beeinträchtigung wie möglich zu gewährleisten, wurde eine freie Erdgeschosswohnung zur Hotelwohnung umfunktioniert. Hier können sich bis zu drei Mieter während der Arbeiten zeitweise zurückziehen. Als Showroom dient den Mietern eine Musterwohnung, die das Endergebnis nach Abschluss der Maßnahmen zeigt.

### Holzhybrid-Bauweise als Prototyp für ergänzendes Bauen

Die bisherigen Dachkonstruktionen der aufzustockenden Häuser werden durch eine Konstruktion in Holzrahmenbauweise ersetzt. Diese Bauweise >



Die Gebäude an der Jakob-Kneip-Straße vor der Modernisierung, aus Nordosten blickend

vereint die Materialien Holz, Beton und Stahl mit ihren jeweiligen Stärken. Der hohe Vorfertigungsgrad der Holzkonstruktion beschleunigt zudem die Bauzeit. Auch wirkt sich diese Bauweise positiv auf die Ökobilanz der Gebäude aus. Gebäudeerweiterungen mittels Dachgeschossausbauten bilden einen zentralen Bestandteil des ressourcensparenden Wohnungsbaus, der hier zudem mit ökologischen Aspekten, den Vorteilen der hohen Vorfertigung und damit optimierten Bauabläufen und Qualitäten kombiniert wird.

Im ersten Bauabschnitt investierte die RWB in die Baumaßnahmen rund 6,6 Mio. €, in den zweiten und dritten Bauabschnitt fließen je weitere 12 Mio. €. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich damit auf rund 30,6 Mio. €.

## Über die Rheinwohnungsbau GmbH

Die Rheinwohnungsbau GmbH ist ein Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von 6.185 Mietwohnungen (Stand Ende 2020), verteilt in Düsseldorf, Duisburg, Meerbusch und Berlin. Das Unternehmen wurde 1931 von den Steyler Missionaren gegründet. Die christlichen Werte bilden auch heute noch das Wertefundament des Unternehmens.

Das Kerngeschäft der Rheinwohnungsbau bilden die Vermietung sowie Bewirtschaftung der gesellschaftseigenen Wohnungen, die Modernisierung des Bestands sowie der Neubau von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung.

Das Unternehmen hat 66 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und zum 31. Dezember 2020 eine Bilanzsumme von 373,8 Mio. €. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 7,9 Mio. €, die durchschnittlichen Bauinvestitionen mehr als 25 Mio. € jährlich.

INTERVIEW MIT THOMAS HUMMELSBECK

## „Die Klimabilanz des Holzbaus bleibt positiv“



Thomas Hummelsbeck ist Geschäftsführer der Rheinwohnungsbau GmbH. Bei der Aufstockung im Zuge der Großmodernisierung in Düsseldorf-Garath setzt das Unternehmen auf die Holzbauweise. Im Interview erklärt er, warum.

### Warum nehmen Sie die Aufstockung der Bestandsgebäude in Holzbauweise vor?

In Holzbauweise ist eine Aufstockung meist ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz möglich. Auch in der Bauphase können die vorhandenen Räumlichkeiten in der Regel ohne bedeutende Einschränkungen weiter genutzt werden. Holz hat eine hohe Festigkeit bei niedrigem Eigengewicht. Da die Tragfähigkeit der vorhandenen Bauteile meist ausgeschöpft und das Gebäude nicht für größere, zusätzliche Lasten ausgelegt ist, sind leichte Aufstockungen in Holzbauweise besonders vorteilhaft. Sie ersparen dadurch aufwendige Verstärkungen am vorhandenen Gebäude.

Ist das vorhandene Flachdach oder die vorhandene Decke zum Dachgeschoss nicht ausreichend tragfähig, so kann eine Holzdecke oberhalb des vorhandenen Daches eingebaut werden. Übliche Gebäudebreiten von Außen-

wand zu Außenwand lassen sich meist stützenfrei oder maximal mit einem Zwischenaufleger überspannen. Dies bietet eine enorme Flexibilität bei der Grundrissgestaltung. Dach-, Wand- und Deckenelemente können weitgehend vorgefertigt werden, wodurch eine hohe Qualität bei der Ausführung gesichert wird.

### Welche Vorteile hat die Holzbauweise in Ihrem Projekt außerdem?

Durch den hohen Vorfertigungsgrad im Werk kann neben einer hohen Qualität am fertigen Bauteil eine kurze Bauzeit von nur wenigen Wochen für die geschlossene Gebäudehülle gewährleistet werden. Dies ermöglicht einen schnellen Bezug des Gebäudes. Wenn man die Grundlagen der Holzbauplanung von Anfang an berücksichtigt, kann sich auch die Planungszeit insgesamt reduzieren. Die Transportkosten sind aufgrund des regional verfügbaren Baustoffs Holz, des geringen Eigengewichts des Materials und des deutschlandweit verfügbaren Zimmerer- und Holzbauhandwerks ebenfalls günstiger.

Alles in allem führt diese Bauweise zu einer deutlich besseren Termin- und Kostensicherheit und verringert das Risiko zusätzlicher Kosten aufgrund

fehlerhafter Ausführungsplanungen. Auch die Lärm- und Schmutzbelastung von Anliegern sowie Bewohnerinnen des Gebäudes ist deutlich reduziert, da die Montage der vorgefertigten Bauteile nur wenige Tage in Anspruch nimmt und der Innenausbau dann in einer geschlossenen Gebäudehülle stattfinden kann.

### Was fasziniert Sie am Rohstoff Holz?

Bereits während seines Wachstums in den Wäldern leistet Holz einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Ein Baum speichert das Treibhausgas CO<sub>2</sub> – genauer gesagt den Kohlenstoff daraus, den lebensnotwendigen Sauerstoff gibt er an die Luft ab – in beträchtlichen Mengen und langfristig: So bindet 1 m<sup>3</sup> Holz etwa 1 t CO<sub>2</sub>, die Wälder in Deutschland insgesamt jährlich circa 600.000 t. Selbst nach allen Verarbeitungsschritten vom Rohstoff zum Werkstoff bleibt die Klimabilanz des Holzbaus positiv. Holz verleiht Häusern hervorragende energetische und bauphysikalische Eigenschaften, unterstützt eine Reduzierung des Wärmebedarfs und trägt so zu einer beträchtlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung bei.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Nikola Schellig.

# Produkte

## Neue Duschsysteme

Ideal Standard erweitert sein Duschsortiment um drei neue Modellreihen: Ceratherm C100, Ceratherm S200 und Ceratherm T-Flex. Die Serie Ceratherm C100 zeichnet sich durch ein kubistisches Aufputzthermostat aus, während in der Serie Ceratherm S200 Ablage-Thermostate neu sind. Sie bieten eine aus gehärtetem Sicherheitsglas gefertigte Ablage und lassen sich von vorne bedienen. Die im Frühjahr eingeführte Ceratherm T-Serie wurde um vier montagefreundliche Duschsysteme Ceratherm T-Flex ergänzt, welche eine höhenverstellbare wasserführende Brausestange und – je nach Ausführung – eine in der Ausladung horizontal verstellbare Kopfbrause bieten.

Alle thermostatischen Duschsysteme des Anbieters sind mit der „Firmaflow“-Therm-Kartusche ausgestattet, die eine präzise Temperatureinstellung ermöglicht und gleichzeitig Langlebigkeit und Effizienz gewährleisten soll. Sämtliche Modelle verfügen darüber hinaus über die „Cool Body“-Technologie, die die Oberfläche der Thermostatarmatur kühl hält.

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



Die neuen Duschsysteme sind ab sofort erhältlich

## Grüne Dächer



Gründach-Aufbau

Dachbegrünungen sind eine einfache und ansprechende Lösung, um der Natur das zurückzugeben, was sie durch Bebauung am Boden verliert. Darüber hinaus haben Gründächer nicht nur einen optischen Mehrwert, sondern zeichnen sich auch durch ökonomische und ökologische Vorteile aus. Damit bei der Planung von Abdichtung bis Materialauswahl alles zusammenpasst, bietet der Baustoffbereich der Baywa AG abgestimmte Komplettpakete für die Dachbegrünung mit entsprechender Beratung durch seine Experten aus den Fachbereichen Dach sowie Garten- und Landschaftsbau an.

Die Pakete enthalten alle Materialien, die es für die verschiedenen Schichten der Begrünung braucht. Unter anderem hat der Anbieter Gründach-Pakete von Bauder im Programm: Die Standard-Lösung eignet sich für Dächer, die größere Lasten tragen können. Die 80 mm dicke Substratschicht bietet Wurzeln genügend Platz und speichert hinreichend Wasser für eine blühende Vegetation. Das Produkt hat bei voller Wasseranreicherung ein Gewicht von circa 100 kg/m<sup>2</sup>. Demgegenüber wiegt das Light-Paket vollständig wassergesättigt circa 70 kg/m<sup>2</sup>. Somit können auch Leichtdachkonstruktionen begrünt werden. Darüber hinaus steht eine Biotop-Lösung zur Verfügung.

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

## Saubere Fassaden

So prägend die Gebäudehülle auf der einen Seite ist, so anfällig ist sie auf der anderen: Egal um welche Art der Verschmutzung es sich handelt, oft wird der Fassadenbaustoff durch die notwendige Reinigung gleich mit in Leidenschaft gezogen. Abhilfe soll eine vorgehängte hinterlüftete Fassade mit Keramikelementen der Tonality GmbH schaffen.

Durch die verwendeten Rohstoffe, deren Aufbereitung und die Sinterung sind die keramischen Elemente nach Angaben des Herstellers UV-beständig, lebenslang farbecht sowie säure- und laugenbeständig, was sie gegenüber üblichen Umwelteinflüssen widerstandsfähig machen soll.



Zum dauerhaften Schutz vor ungeliebten Graffiti sind die keramischen Elemente von Tonality mit einem integrierten Graffitienschutz ausgestattet

Zum dauerhaften Schutz vor ungeliebten Graffiti oder Filzstiftschmierereien sind die keramischen Elemente von Tonality zudem mit einem „integrierten Graffitienschutz“ ausgestattet: Alle aufgetragenen Graffiti oder Filzstiftmalereien lassen sich mit einem entsprechenden Lösungsmittel rückstandslos entfernen. Dabei nehmen die Fassadenkeramik keinerlei Schaden, weder bei der Farbechtheit oder der Oberflächenbeschaffenheit noch bei der Dichtheit, so der Hersteller. Ein entsprechender Stresstest der Gütegemeinschaft Anti-Graffiti e.V. belege die hohe Widerstandsfähigkeit.

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

# Markt und Management



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

**DW|2022**

## Jetzt um den DW-Zukunftspreis bewerben!

Sie haben eine Idee, wie „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“ aussehen, oder haben sie schon umgesetzt? Dann bewerben Sie sich noch bis zum 15. Februar 2022 um den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft!

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



Petra Eggert-Höfel

## Neue Generalsekretärin der DESWOS

**Seit dem 1. Januar 2022 hat die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) eine neue Generalsekretärin:** Petra

Eggert-Höfel, Vorstandsvorsitzende der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, wurde vom Verwaltungsrat im September 2021 als Nachfolgerin von Gerhard Müller gewählt, dessen Amtszeit zum 31. Dezember 2021 endete.

Eggert-Höfel ist seit über 30 Jahren in der Wohnungswirtschaft tätig. Sie engagiert sich ehrenamtlich in verschiedenen Verbandsausschüssen oder beim Europäischen Bildungszentrum.

„Ich bin mir dessen sehr bewusst: Es ist pures Glück, in diesem Teil der Welt zu leben, keinen Krieg, keinen Hunger und keinen Mangel erlebt zu haben und damit ein so privilegiertes Leben führen zu können. Das Ehrenamt als Generalsekretärin der DESWOS ist für mich eine Gelegenheit, etwas von diesem Privileg zu teilen“, so Eggert-Höfel.



Rainer Böttcher (links) und Benjamin Jutrzenski

## Neues Führungsduo

**Benjamin Jutrzenski ist seit 1. Januar 2022 Vorstandsmitglied bei der Stuttgarter Flüwo Bauen Wohnen eG.**

Er verantwortet dort die Bereiche Markt, IT sowie Steuerung und Kontrolle. Jutrzenski kommt von der Patrizia AG, wo er als Bereichsleiter für das Controlling und das Konzernrechnungswesen verantwortlich war. Gemeinsam mit dem langjährigen Vorstand Rainer Böttcher, der für die Bereiche Neubau, Bauunterhalt, Personal und Strategieentwicklung zuständig ist, bildet er das neue Führungsduo der Flüwo. Er folgt auf Nina Weigl, die die Flüwo zum 30. September 2021 auf eigenen Wunsch verlassen hatte und zukünftig bei der Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft tätig sein wird.

## Stadibau unter neuer Führung

Mit Beginn des neuen Jahres hat Andreas Nietsch die Geschäfte der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft Stadibau GmbH übernommen.

Nietsch ist Jurist mit wirtschaftswissenschaftlicher Zusatzausbildung. Er hat verschiedene Stationen im Staatsdienst absolviert, unter anderem bei der Regierung von Oberfranken, im Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und in der Bayerischen Staatskanzlei. Er folgt in der Geschäftsführung auf Helmut Gropper, der das Unternehmen seit 2010 bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand Ende Dezember 2021 geführt hat.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1974 realisiert die Stadibau Wohnungen ausschließlich für Staatsbedienstete, schwerpunktmäßig im Großraum München. Sie leistet damit einen Beitrag, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für den Staatsdienst zu gewinnen und zu halten. Aktuell hat die Gesellschaft einen Bestand von rund 8.200 Wohnungen.



Staatsministerin Kerstin Schreyer und Andreas Nietsch

# 14,4 %

höher als im Vormonat waren die Baukosten im November 2021, so das Statistische Bundesamt.

## Neuzugang im Gewoba-Vorstand

Zum 1. Januar 2022 hat die Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ein neues Vorstandsmitglied bekommen: Anja Passlack hat die Nachfolge von Manfred Sydow angetreten, der nach fast 19 Jahren im Vorstand des Wohnungsunternehmens in den Ruhestand gegangen ist (siehe DW 1/2022). Passlack verfügt über langjährige Erfahrung in der kommunalen Wohnungswirtschaft: Bis Ende 2021 war sie alleinige Geschäftsführerin der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, zu der sie 2009 zunächst als kaufmännische Prokuristin mit den Verantwortungsbereichen Bewirtschaftung, Finanzierung, Rechnungswesen und Controlling wechselte. Weitere Stationen ihres beruflichen Werdegangs umfassen das Städtische Gebäudemanagement der Stadt Bonn sowie die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH.



Neue Gewoba-Vorständin Anja Passlack

## GWW mit neuem Markenbotschafter

„Hier spielt die Zukunft“: Unter diesem Slogan präsentiert die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) im Jahr 2022 ihre Arbeit und ihre Projekte. Als Markenbotschafter konnte sie dafür einen prominenten Wernigeroder gewinnen: Bundesligafußballer Nils Petersen (SC Freiburg) wird die GWW dieses Jahr unterstützen, etwa im Rahmen von Verkehrsmittelwerbung oder Social-Media-Aktivitäten. „Wir sind sehr stolz, Nils Petersen, den erfolgreichen, bekannten und beliebten Sohn Wernigerodes, mit im Team zu haben“, so GWW-Geschäftsführer Christian Zeigermann. „Er gilt als volksnah, bodenständig, engagiert und erfolgreich. Damit passt er wunderbar zur GWW.“



Elke Richardt

## Neuordnung des Vorstands

**Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG organisiert ihre Vorstandsarbeit neu:** Neben dem geschäftsführenden Vorstand Christian Petersohn, der zugleich Vorstandsvorsitzender ist, vervollständigt seit dem Jahreswechsel die langjährige Prokuristin Elke Richardt die Führungsspitze des Wohnungsunternehmens in Hannover. Bisher war der Vorstand mit drei Personen besetzt: Neben Petersohn waren zwei Personen in ehrenamtlicher Funktion als Vorstandsmitglieder tätig, die ihr Mandat zum Jahresende 2021 zurückgaben.

## Besondere Wertschätzung in Berlin

**Im Rahmen der EWA Awards wurde die Berliner Gesobau AG vom Institut für Interne Kommunikation als besonders wertschätzendes Unternehmen ausgezeichnet.** Hervorgehoben hat die Jury das Konzept einer internen Themenwoche, die von Mitarbeitenden für Mitarbeitende umgesetzt wurde, sowie die gemeinsam mit der Belegschaft erarbeiteten Unternehmenswerte. Überzeugt haben die Jury aber auch allgemeine Maßnahmen, wie etwa flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten oder die Förderung verschiedener Mobilitätsangebote. Für ihre wertschätzende Haltung und Kommunikation gegenüber ihren Mitarbeitenden erhielt die Gesobau die Auszeichnung als „Mitarbeiter\*innen-wertschätzendes Unternehmen“.

Fotos: Maika Helbig Photographie, Deutsche Wohnen SE

## LEG Immobilien ergänzt Portfolio

**Eigentümerwechsel in Norddeutschland:** Die vor allem in Nordrhein-Westfalen tätige Düsseldorfer LEG Immobilien SE erweitert ihren Bestand von bisher rund 145.000 Wohnungen und hat von Adler Real Estate ein Paket mit mehr als 15.000 Einheiten in Bad Oldesloe erworben.

# HAUFE.

## VERNETZEN SIE SICH DOCH EINFACH IN DIE ZUKUNFT DER VERMIETUNG





# 100 Folgen L'Immo

– diesen Meilenstein haben wir am 24. Januar gefeiert. Die Jubiläumsfolge des Podcasts von Haufe.Immobilien können Sie nachhören unter: [podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)

## Neuer Vorstand bei der Deutsche Wohnen

**Die Nachfolge von Michael Zahn im Vorstand der Deutsche Wohnen SE steht fest:** Konstantina Kanellopoulos und Lars Urbansky sind Co-CEOs und Olaf Weber wird Chief Financial Officer (CFO). Kanellopoulos und Weber kommen beide von der Vonovia SE. Im Vorstand der Deutsche Wohnen ist Kanellopoulos verantwortlich für technische Infrastruktur, IT, Neubau und Bestandsinvestitionen, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit und Public Affairs. Weber ist zuständig für das Finanzressort, ab 1. April 2022 zusätzlich für Rechnungswesen, Controlling, Investor Relations und Steuern. Urbansky war bisher Chief Operating Officer (COO) der Deutsche Wohnen. Er ist künftig zuständig für Property und Facility Management, Kundenkommunikation und Strategie, Personal, Investmentmanagement, Integration sowie Pflege.



Konstantina Kanellopoulos



Lars Urbansky



Olaf Weber



## Und finden Sie schnell Ihre richtigen Interessenten!

Mit Haufe axera und optimalen Speziallösungen unserer Partner schaffen Sie einen durchgehend digitalen Ablauf bei der Suche nach dem passenden Mietinteressenten. Dank automatisierter Abläufe und reibungsloser Datenflüsse entlasten Sie Ihr Team und bieten Ihren Interessenten einen kundenfreundlichen Service.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.  
Jetzt informieren unter: [www.axera.de/einfach-vernetzt](https://www.axera.de/einfach-vernetzt)

**Haufe axera**

INTERVIEW MIT AXEL GEDASCHKO

# „Der Koalitionsvertrag ist wohl das ambitionierteste Programm, das wir seit langer Zeit lesen konnten“



Am 8. Dezember 2021 wurde die erste Ampel-Regierung auf Bundesebene vereinigt. Was nun auf die Wohnungswirtschaft zukommt und welche Erwartungen die Branche an die neue Bundesregierung hat, erläutert GdW-Präsident Axel Gedaschko im Interview.

Die neue Bundesregierung, bestehend aus SPD, Bündnis 90/die Grünen und FDP, hatte sich Ende November 2021 auf einen Koalitionsvertrag geeinigt, der die Marschrichtung für die laufende Legislaturperiode vorgibt. Auch auf die Immobilienbranche wird die Arbeit der künftigen Regierung Auswirkungen haben. Axel Gedaschko ist Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und bewertet den Koalitionsvertrag aus wohnungswirtschaftlicher Sicht.

**Herr Gedaschko, nach 16 Jahren Unionsgeführter Bundesregierungen gibt es nun erstmals eine Ampel-Koalition**

## – Chance oder doch eher Bedrohung für die Immobilienwirtschaft?

In den getroffenen Einigungen der Ampel-Koalitionäre sehen wir zunächst einmal viel Perspektive, um mehr und bezahlbares Wohnen in Deutschland zu ermöglichen und dabei die gesellschaftlichen Herausforderungen proaktiv anzugehen.

Die Entwicklung und Förderung eines qualitativvollen und bezahlbaren Wohnens war in der Vergangenheit letztlich auch immer von deutlicher staatlicher Unterstützung für den sozialen Ausgleich geprägt. Diesen Geist atmet auch der Koalitionsvertrag. Die neue Koalition hat nun allein im Kapitel Bauen und Wohnen an zehn verschiedenen Positionen eine Aufstockung oder erstmalig zusätzliche Haushaltsmittel und steuerliche Erleichterungen vereinbart. Wenn sich politisches Handeln an der Umsetzung in Gesetzen und im Haushalt festmacht, können

wir hier einen sehr klaren Willen zum schnellen Handeln jenseits der berüchtigten Worthülsen und Sonntagsreden attestieren.

**Das Regierungsprogramm steht unter dem Titel „Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“. Was erwarten Sie als Präsident des größten Verbandes der**

## Wohnungswirtschaft von der neuen Regierung?

Wir erwarten, dass die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 sozialverträglich umgesetzt werden und die riesige Lücke auf dem Wohnungsmarkt mit 400.000 neuen Wohnungen jährlich geschlossen wird. Ein weiteres wichtiges Thema ist die Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen in Stadt und Land und die Sicherung des sozialen Zusammenhalts. Die Themen Quartiersmanagement, altersgerechtes Wohnen und Integration müssen immer mitgedacht und ermöglicht werden. Eine digitale Modernisierung nicht nur von Planungs- und Genehmigungsverfahren, sondern auch für die Nutzung digitaler Technologien in den Häusern und Wohnungen, die Mobilitätswende und für nachhaltige Smart Cities ist notwendig.

Die wohnungspolitischen Weichen müssen so gestellt werden, dass ein verbindlicher und transparenter Rahmen aus gesetzlichen Vorgaben, Förderinstrumenten und strukturellen Leitlinien entsteht.

**Sind Sie mit dem Koalitionsvertrag zufrieden?**

In den meisten Punkten bewerten wir den vorliegenden Koalitionsvertrag positiv, weil viele unserer Forderungen aufgenommen worden sind. Dieses Ergebnis ist aus unserer Sicht – vor allem

**„Wir brauchen einen realistischen Plan, insbesondere um die Klimaziele im zentralen Lebensbereich des Wohnens sozial verträglich zu erreichen.“**

im Sektor Bauen und Wohnen sowie den angrenzenden Themen – wohl das ambitionierteste Programm, das wir seit langer Zeit lesen konnten. Zu vielen Punkten haben wir auch ebenso klare Vorstellungen, wie man die neuen Ideen umsetzen kann. Zugleich gibt es aber Themen, die nicht beziehungsweise nur sehr vage oder auch gar nicht in unserem Sinne beantwortet werden. Dort ist es jetzt an uns, mit der Koalition in den Dialog zu treten und die Themen konstruktiv gemeinsam voranzubringen.

**Im Koalitionsvertrag steht, dass die Bundesregierung „das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten“ wird. Das klingt fast zu schön, um wahr zu sein. Sind die Ziele erreichbar und wenn ja, welche Maßnahmen seitens der Politik, aber auch der Wohnungswirtschaft bräuchte es dafür?**

Um die soziale Frage dieses Jahrzehnts zu lösen und bezahlbares, klimaschonendes und zukunftsfähiges Wohnen für alle Menschen in unserem Land zu sichern, sind neue Wege notwendig. Wir brauchen einen realistischen Plan, insbesondere um die

Klimaziele im zentralen Lebensbereich des Wohnens sozial verträglich zu erreichen. Nur so lässt sich der soziale Frieden in Deutschland langfristig sichern.

Erstens brauchen alle politischen Ideen und Entscheidungen ein belastbares Fundament – deshalb ist ein Realitätscheck anhand konkreter Erkenntnisse aus der Praxis entscheidend. Um die riesigen Herausforderungen von Klimaschutz, Demografie, Digitalisierung und sozialer Spaltung zu lösen, brauchen wir zweitens einen Staat, der ermöglicht, unterstützt und Anreize schafft – beispielsweise über Ermöglichungs- statt Verhinderungsbehörden. Und drittens stehen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen bis 2045 angesichts der gesellschaftlich und politisch gesetzten Ziele vor gewaltigen Investitionen, die ihre Leistungsfähigkeit sprengen. Dies insbesondere deshalb, weil sich sehr viele Mieterinnen und Mieter eine Refinanzierung der Investitionen über theoretisch notwendige höhere Mieten schlicht nicht leisten können. Wenn Wohnen die soziale Frage unserer Zeit ist, dann ist es die Aufgabe des Staates, hier die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig für den finanziellen Ausgleich bei den Menschen Sorge zu tragen, die sich die anfallenden Kosten nicht aus eigener Kraft leisten können.

**Die Themen Bauen und Wohnen rücken in der neuen Regierung generell wieder stärker in den Fokus. Erstmals seit 2013 gibt es ein eigenes Bundesministerium für diesen Bereich. Geleitet wird es von Klara Geywitz, ihre Staatssekretäre sind Cansel Kiziltepe und Sören Bartol. Was bringen sie mit, um die vielen Herausforderungen und Aufgaben der Branche zu bewältigen?**

Wir beglückwünschen Frau Geywitz und die neuen Staatssekretäre zu ihrer neuen Aufgabe. Wir blicken der künftigen Zusammenarbeit mit dem Ministerium optimistisch entgegen. Für die Wohnungswirtschaft ist es vor allem wichtig, dass Frau Geywitz durchsetzungsstark ist und den notwendigen Rückhalt in der Koalition genießt, um handlungsfähig zu sein. Einige praktische Erfahrungen mit der Wohnungswirtschaft konnte Frau Geywitz in der Vergangenheit bereits

sammeln, als sie im Aufsichtsrat der ProPotsdam GmbH war. Wir stehen der Ministerin künftig gern in sämtlichen Fachfragen zur Seite, auch was die Aufteilung des Ressorts angeht.

**Die neue Bundesregierung will jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen, davon sollen 100.000 öffentlich gefördert sein. Reicht das, um den Wohnraum-mangel vor allem in den Metropolen zu beseitigen und bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Maße anbieten zu können?**

Wenn die neue Regierung dieses Ziel tatsächlich erreicht, wäre das schon ein großer Erfolg und ein großer Schritt gegen den Wohnraum-mangel. Angesichts der derzeit erreichten Schlagzahl von etwas über 300.000 fertiggestellten Wohneinheiten sind 400.000 Wohnungen jedoch schon ein extrem ambitioniertes Ziel. Wir müssen aber bedenken, dass hier auch Einfamilienhäuser miteingerechnet sind. Dennoch: Olaf Scholz hat es als Erster Bürgermeister in Hamburg geschafft, eine auch damals schwer vorstellbare Zahl von Neubauten hinzubekommen. Allerdings ist er jetzt Bundeskanzler und kann damit zwar wesentliche finanzielle Weichenstellungen – etwa

**„Wir erwarten von der Bundesregierung, dass die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 sozialverträglich umgesetzt werden.“**

für die gewollten 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr – vornehmen. Allerdings fehlt ihm, wie allen Kanzlern und Bauministern vorher, die Durchgriffsmöglichkeit auf jede einzelne Kommune. Die dortigen Verwaltungen, die Stadt- und Gemeinderäte sind am Ende entscheidend, wenn es um neue Bebauungspläne, um Genehmigungen, um mehr bezahlbares Bauland, um den Willen und das Klima zum Bauen geht. Es geht jetzt also darum, dieses Wollen, das Ermöglichen internistisch bis in den letzten Winkel des Landes >

zu tragen. Wir werden jedenfalls alles daransetzen, diesen Klimawechsel für das bezahlbare Bauen mit nach vorne zu bringen. Vielleicht klappt es dann. Nicht im ersten Jahr, aber im dritten Jahr könnte die Welle rollen. Wenn alle mitziehen.

#### **Wer soll die vielen notwendigen Wohnungen angesichts des Fachkräftemangels in der Baubranche bauen?**

Der Fachkräftemangel trägt als einer der entscheidenden Faktoren zur momentanen Mangelsituation bei. Immer mehr Lehrstellen im Baugewerbe bleiben unbesetzt. Als Lösung ist deshalb vor allem das serielle Bauen zu erwähnen, das durchaus geeignet ist,

sitzen am entscheidenden Hebel, das entsprechende Bauland – im besten Fall nach dem Prinzip der Konzeptvergabe – zur Verfügung zu stellen. Hier ist ein echter personeller und vor allem digitaler Schub in den Behörden notwendig, um vor allem auch die Genehmigungsverfahren endlich schneller zu machen.

**Mit einer neuen Wohngemeinnützigkeit sollen der Bau und die dauerhafte Bindung von Sozialwohnungen gefördert werden. Im Mai 2021 sind die Grünen mit einem solchen Vorhaben schon einmal gescheitert, nun ist das Thema in der Regierung wieder auf dem Tisch. Gut gemeint, aber schlecht gemacht?**

**„Wenn Wohnen die soziale Frage unserer Zeit ist, dann ist es die Aufgabe des Staates, hier die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig für den finanziellen Ausgleich bei den Menschen Sorge zu tragen, die sich die anfallenden Kosten nicht aus eigener Kraft leisten können.“**

mittelfristig die viel zu knappen Handwerkerkapazitäten für mehr Neubau sinnvoller einzusetzen. Wir als Wohnungswirtschaft sind hier schon seit 2018 als Pioniere vorangeschritten und haben dem seriellen und modularen Bauen mit unserer Rahmenvereinbarung den Weg bereitet. Jetzt geht es darum, dass diese innovative Form des modernen Bauens bundesweit und auf allen staatlichen Ebenen als Schwerpunkt vorangetrieben wird. Die Bauministerin hat bereits betont, sich genau dafür einzusetzen. Gemeinsam mit ihrem Ministerium, der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie wird der GdW in diesem Jahr erneut eine europaweite Ausschreibung starten, um neue und weiterentwickelte Konzepte des seriellen und modularen Wohnungsbaus in einer Rahmenvereinbarung deutschlandweit anbieten zu können. Die Länder sind am Zug, die Typengenehmigung entsprechend der Musterbauordnung in ihre Bauordnungen aufzunehmen. Und die Kommunen

Wir halten die Einführung einer Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen weiterhin nicht für erforderlich, um das Problem des bezahlbaren Wohnens zu lösen. Im Falle einer Einführung unterstützen wir grundsätzlich die Absicht, dass bei der Einführung einer Wohngemeinnützigkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft nicht benachteiligt werden soll. Dies wird sich insbesondere an der finanziellen Ausgestaltung der neuen Wohngemeinnützigkeit festmachen. Es darf nicht passieren, dass die Wettbewerbs- und Handlungsfähigkeit der übrigen Wohnungsunternehmen gefährdet wird. Die Politik muss alle Kraft darauf verwenden, dass bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen unabhängig von der Rechtsform entsteht. Erstes Ziel einer sozial orientierten Wohnungspolitik muss deshalb sein, die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen vor allem in den Hotspots abzudecken.

**In Sachen Klimaschutz will die Ampel-Koalition den Einsatz von erneuerbaren Energien in Heizanlagen auf mindestens 65% festschreiben. Außerdem sollen Neubauten ab 2025 dem KfW-40-Standard entsprechen, schon ab 2024 sollen bei Bestandsgebäuden die auszutauschenden Teile dem Standardeffizienzhaus 70 entsprechen. Halten Sie das für die Wohnungswirtschaft für realistisch?**

Diese Idee greift leider nicht unsere dringende Forderung auf, den rechtlichen Rahmen im Gebäudebereich an die Treibhausgasemissionen und der Klimaneutralität bis 2045 auszurichten. Für uns geht es darum, eine einseitige Ausrichtung an der Gebäudedämmung aufzugeben, um bezahlbare Lösungen für den Weg zur Klimaneutralität zu finden. An gleicher Stelle im Koalitionsvertrag eröffnet sich durch eine Innovationsklausel allerdings die Möglichkeit, das Ziel auf anderem Wege zu erreichen. Es wird also für die Bezahlbarkeit des Wohnraums der Zukunft entscheidend darauf ankommen, diese Klausel lebensnah und praktikabel zu gestalten.

Diese Kopplung von Klimaschutz und sozialen Aspekten funktioniert dann, wenn die Effizienzhausstandards – wie im Vertrag vorgesehen – auf Treibhausgasemissionen ausgerichtet werden und sich der Neubau-Standard über die Innovationsklausel ebenfalls am Entwicklungspfad der Treibhausgasemissionen orientiert.

Wir müssen hier aber auch die EU im Blick behalten: Die dort geplante grüne Finanzierung erfordert eine zusätzliche Unterschreitung des bereits verschärften Neubaustandards um 10%. Daraus folgt auch, dass die EU darüber nachdenkt, in bestimmten Fällen sogar für Bestandssanierungen auf den Neubaustandard zu setzen. Das wäre beim Effizienzhaus 40 in der heutigen Definition völlig absurd. Hier gibt es also noch massiven Gesprächsbedarf, um den Willen der Koalitionäre auch EU-kompatibel zu machen.

Bei den benannten Ambitionen wird „Fördern, was gefordert wird“ zu einer Grundvoraussetzung für die Errichtung von Wohnraum. Nur ein Rechtsanspruch auf Förderung kann hier die nötige Planungssicherheit geben. Es ist deshalb ein Unding, dass die

KfW-55-Neubauförderung ausgerechnet jetzt beendet wird. Dadurch wird das gerade erst entstehende positive „Bau-Klima“ ernsthaft gefährdet. Das Vorhaben widerspricht dem Anspruch der neuen Regierung, Verlässlichkeit und die notwendige Planbarkeit für Unternehmen zu gewährleisten. Die Förderung sollte unbedingt und zumindest bis Ende 2022 fortgeführt werden. Andernfalls werden infolge von Planungsunsicherheit tausende von geplanten Wohneinheiten nicht gebaut werden können. Ein einfaches Umschwenken auf ein KfW-40-Niveau ist wegen der fast immer erforderlichen Umplanung schlicht nicht möglich und die daraus resultierenden Mieten von vielen Menschen nicht bezahlbar.

**Was ist die größere Herausforderung: bezahlbarer Wohnungsbau oder die Klimaneutralität im Gebäudesektor?**

Die größte Herausforderung ist es, diese beiden Ziele miteinander zu vereinen. Über das Ziel der Klimaneutralität lässt sich nicht streiten. Dies darf aber nicht bedeuten, dass das Wohnen für einen Großteil der Menschen in Deutschland nicht mehr bezahlbar ist.

Um die gigantische Herausforderung rund um sozial verträglichen Klimaschutz zu lösen, muss die Politik Technologieoffenheit zeigen. Eine breite Palette an innovativen Lösungen sollte ermöglicht werden, beispielsweise Wasserstoff-basierte Konzepte. Die Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes muss dabei der Leitmaßstab werden. Hemmnisse für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Mieterstrom, müssen radikal abgebaut werden. Und nochmal: Die Förderpolitik ist nach dem Grundsatz „Fördern, was gefordert wird“ deutlich auszubauen. Statt reiner Verschärfungen von Gebäudeeffizienzvorgaben muss mit Blick auf das jeweilige Wohnquartier der Maßnahmenmix mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis zum Einsatz kommen können.

**Seriell und modulares Bauen und Sanieren, Typengenehmigungen und die Digitalisierung unter anderem der Verwaltung sollen stärker zum Zuge kommen, um die Baukosten zu reduzieren – Forderungen, die der GdW schon lange stellt. Mal unter uns: Wie viel Einfluss hatten Sie als Branchenverband auf den Koalitionsvertrag (wirklich)?**



Die Koalitionsspitzen Christian Lindner (FDP), Olaf Scholz (SPD), Annalena Baerbock und Robert Habeck (beide Die Grünen) bei der Vorstellung des Koalitionsvertrags im November 2021 (v.l.)

Wir freuen uns sehr, dass sich die Themen, für die wir uns seit Langem einsetzen, im Koalitionsvertrag wiederfinden und sich die Koalitionäre der Dringlichkeit dieser Themen offenbar bewusst sind. Natürlich haben wir unsere Positionen und Forderungen während der Verhandlungen immer wieder

**„Wir werden alles daransetzen, diesen Klimawechsel für das bezahlbare Bauen mit nach vorne zu bringen.“**

mit eingebracht und den Verhandlern die Perspektiven aus der Praxis dargestellt. Bei dem komplexen Thema des Wohnens und Bauens, in dem so viele Fäden des alltäglichen und auch politischen Wirkens von allen staatlichen Ebenen zusammenlaufen, zeigt sich vor allem: Steter Tropfen höhlt den Stein. Fest steht aber auch: Die Zeit drängt. Mehr Klimaschutz und mehr bezahlbaren Wohnungsbau wird es nur geben, wenn die neue Regierung mit allen beteiligten Akteuren gemeinschaftlich alle Potenziale nutzt, ermöglicht und fördert.

**Lassen Sie uns zum Schluss einen kleinen Ausblick wagen: Wo wird die Bran-**

**che nach vier Jahren Ampel stehen? Erwarten Sie weniger oder doch eher mehr Baustellen als jetzt?**

Hoffentlich sehen wir in Deutschland in vier Jahren mehr Baustellen, auf denen bezahlbarer Wohnraum entsteht – oder noch besser: bereits entstanden ist. Wir wünschen uns, dass das künftige Bauministerium in der Lage ist, die Themen Stadt- und Regionalentwicklung, ländliche Räume und Raumordnung unter einem Dach zusammenzufassen. Mit dem richtigen Zuschnitt kann das neue Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hoffentlich nicht nur einem ganzheitlichen Ansatz zur Entwicklung des guten, bezahlbaren und klimaneutralen Wohnens in Deutschland gerecht werden, sondern auch erheblich zum Bürokratieabbau beitragen.

Nachdem die Themen Wohnen und Bauen in den zurückliegenden Jahren sträflich vernachlässigt wurden, wünschen wir uns, dass diese zentralen Bereiche unseres Alltags nun endlich die Aufmerksamkeit erfahren, die sie verdienen. Mit anderen Worten: Es ist überfällig, dass sich das neue Ministerium nun um die großen gesellschaftlichen Herausforderungen rund um die soziale Frage dieses Jahrzehnts kümmert.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Nikola Schellig. —

## VERMITTLUNG VON WOHNUNGEN

# Ein Heim für Geflüchtete

Geflüchtete Menschen haben es in angespannten Wohnungsmärkten besonders schwer, eine Wohnung zu finden. In mehreren Städten versuchen deshalb Initiativen, Vermieter zu motivieren, ihre Wohnungen an Geflüchtete zu vermieten. Dabei machen sie sehr unterschiedliche Erfahrungen.

Von Christian Hunziker

**D**ie Erwartungen waren hoch, als im Jahr 2021 das Projekt Wohnhelden in Berlin seine Tätigkeit aufnahm. Das von der DRK Berlin-Südwest Soziale Arbeit, Beratung und Bildung gGmbH umgesetzte und von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales finanzierte

Projekt hatte sich zum Ziel gesetzt, auf dem engen Wohnungsmarkt der Hauptstadt geflüchtete Menschen bei der Suche nach einer eigenen Wohnung zu unterstützen. „Die beste Adresse für Geflüchtete: eine eigene“, lautete einer der Werbesprüche, die im Februar 2021 im Stadtgebiet zu sehen waren.

Einige Monate später zeigte sich ein ernüchterndes Bild: Zum einen wurden nach Angaben von Wohnhelden-Projektleiterin Alina Dinga bis Anfang Dezember 2021 lediglich 13 Wohnungen im Rahmen des Projekts an Geflüchtete vermietet. Zum anderen wurde das Projekt Ende 2021 bereits wieder eingestellt. Tatsächlich war laut der im August 2020 erfolgten Ausschreibung die Projektlaufzeit bis Ende 2021 begrenzt, allerdings mit Option auf Verlängerung bis Ende 2023. „Eine zielorientierte Weiterführung ist derzeit nicht möglich“, sagt dazu Dinga, ohne auf die genauen Gründe eingehen zu wollen.

## Ein grundlegendes Problem

Neben Wohnhelden gibt es noch weitere Projekte in deutschen Großstädten, die sich des Problems der fehlenden Wohnungen für geflüchtete Menschen an-

nehmen. Überall dort, wo Wohnraum ohnehin knapp ist, fällt es Haushalten mit Migrationshintergrund besonders schwer, eine dauerhafte Bleibe zu finden. Denn Vermieter befürchten, dass es bei Personen, die keine Erfahrung mit deutschen Mietverhältnissen haben, oft nicht gut Deutsch sprechen und in vielen Fällen nicht von eigener Arbeit leben, vermehrt zu Problemen kommen könnte. Zehntausende Haushalte sitzen deshalb in Gemeinschaftsunterkünften fest, obwohl ihr Aufenthaltsstatus geklärt ist und sie längst ein Anrecht auf eine eigene Wohnung hätten.

Dass es tatsächlich gelingen kann, diese Situation durch eine gezielte Initiative zu verbessern, zeigt das Beispiel Bremen. Dort hat es das von mehreren sozialen Institutionen getragene und von der AWO Soziale Dienste gGmbH koordinierte Projekt „Zukunft Wohnen“ geschafft, zwischen Anfang 2014 und September 2021 nicht weniger als 10.261 Geflüchteten zu einer eigenen Wohnung zu verhelfen. Allein 2020 konnten sich 1.277 Personen so aus der schwierigen Situation in Übergangsunterkünften befreien, wobei in 198 Fällen Einzelpersonen und in 33 Fällen große Familien – die beiden Gruppen mit den größten Problemen auf dem Wohnungsmarkt – begünstigt wurden.

Als einen Grund für den Erfolg nennt die AWO-Projektverantwortliche Andrea Nolte-Buschmann eine ausreichende personelle Ausstattung. Außerdem ist es in Bremen gelungen, die großen Wohnungsanbieter mit ins Boot zu holen. Allein die Bremer Gewoba AG Wohnen und Bauen stellt auf Grundlage einer Kooperationsvereinbarung mit der Sozialbehörde monatlich 20 Wohnungen zur Verfügung; weitere drei



**Christian Hunziker**  
freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN



Erfolg für die Wohnbrücke Hamburg: Familie R. auf dem Balkon ihrer ersten eigenen Wohnung

Wohnungen kommen von der Bremer Brebau GmbH. Gut die Hälfte der dauerhaften Bleiben werden von kleineren privaten Vermietern akquiriert.

### Hamburg: Runder Tisch am Anfang

Erfolge meldet auch das Projekt Wohnbrücke Hamburg, hinter dem die gemeinnützige Lawaetz-Gruppe steht. Ihm gelang es, von November 2015 bis Oktober 2021 exakt 3.012 geflüchteten Menschen eine eigene Wohnung zu vermitteln. „Unser Anliegen ist es, den Vermietungsprozess so zu gestalten, dass sich auch Vermieter mit wenig Erfahrung trauen, an Geflüchtete zu vermieten“, sagt Alena Thiem, Projektkoordinatorin bei der Lawaetz-wohnen & leben gGmbH. „Wir sprechen deshalb vor allem private Vermieter



Endlich eine eigene Wohnung in Hamburg: Familie G. mit Projektkoordinatorin Alena Thiem (l.) nach dem erfolgreichen Besichtigungstermin

an, bekommen aber auch Wohnungen von der Saga Unternehmensgruppe und den Hamburger Wohnungsgenossenschaften angeboten.“

Um gerade privaten Vermietern mögliche Ängste zu nehmen, setzt die Wohnbrücke Hamburg – wie auch die ähnlich gelagerten Projekte in Berlin und Bremen – auf persönliche Betreuung. In Hamburg kommt dabei ehrenamtlichen Wohnungslotsen eine wichtige Rolle zu. Diese bereiten die wohnungssuchenden Geflüchteten nicht nur auf das Wohnen im Mietshaus vor, sondern betreuen sie auch im laufenden Mietverhältnis, wobei sie als Ansprechpersonen für die Vermieter zur Verfügung stehen. „Damit“, erläutert Projektkoordinatorin Thiem, „greifen wir den Punkt auf, dass es eine Hürde darstellt, wenn ein Haushalt noch nie einen Mietvertrag in Deutschland abgeschlossen hat.“ Laut Thiem verlaufen die meisten Mietvertragsverhältnisse unproblematisch; lediglich in Einzelfällen kommt es zu Missverständnissen.

Ähnliches berichten die Vertreterinnen der anderen Projekte. Falls doch einmal Probleme aufträten, könnten sich die Vermieter jederzeit an die Projektverantwortlichen wenden, versichert Andrea Nolte-Buschmann in Bremen. Auch dem Berliner Projekt Wohnhelden ist es nach Angaben von Alina Dinga gelungen, möglicherweise vorhandene Bedenken von Vermietern zu zerstreuen. Darüber hinaus werben die Verantwortlichen mit der Sicherheit des Mietverhältnisses, da die Mietzahlungen in der Regel vom Jobcenter oder dem Sozialamt übernommen werden. Entsprechend muss die Miethöhe im Prinzip den Kosten der Unterkunft (KdU) entsprechen. >

### Freiburg wirbt mit Renovierungszuschuss

Noch weiter geht die Stadt Freiburg. Dort hat der Stadtrat das Programm „Vermieten mit der Stadt Freiburg“ beschlossen, welches das Ziel verfolgt, Menschen in besonderen Bedarfslagen – also insbesondere Obdachlose und Geflüchtete – bei der Suche nach Wohnraum zu unterstützen. Die dafür eingerichtete Wohnraum-Akquisestelle bietet den Vermietern nicht nur eine Mietgarantie für bis zu zehn Jahre, sondern auch einen Zuschuss von bis zu 5.000 € zur Renovierung der Wohnung. Sogar Wohnraum, der wegen eines bevorstehenden Abrisses nur temporär zur Verfügung steht, wird im Rahmen des Programms akzeptiert.

Trotzdem sei die bisherige Resonanz „aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in Freiburg zurückhaltend“, bilanziert ein Sprecher der Stadt. Nach seinen Worten sind bisher lediglich neun Kooperationsverträge geschlossen worden, davon fünf zugunsten von geflüchteten Menschen. Allerdings gibt es in der Breisgau-Stadt weitere Programme, um Geflüchteten zu einer regulären Wohnung zu verhelfen: So stellt die städtische Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) dem Amt für Migration und Integration jährlich mindestens zehn Wohnungen zur Verfügung, die zunächst durch die Stadt angemietet werden. „Nach Belegung der Wohnung beginnt eine einjährige Probephase“, erläutert der Stadtsprecher. „Wird diese anstandslos überstanden, wird zwischen der FSB und der Familie ein direkter Mietvertrag geschlossen.“

Auch in Berlin – und das könnte ein Grund für den Misserfolg des Projekts Wohnhelden sein – engagieren sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen ohnehin für die Unterbringung von Geflüchteten. Laut der Kooperationsvereinbarung mit dem

**„Weil aller Anfang Wohnen ist.“  
So oder ähnlich lauten die Motti von  
Institutionen, die geflüchteten oder  
wohnungslosen Menschen, eine  
Wohnung vermitteln. Denn wie soll  
man ohne persönlichen Schutzraum  
Sicherheit und Ruhe finden, um  
Probleme anzugehen oder eine Arbeit  
aufzunehmen?**

Senat sind sie nämlich verpflichtet, gut 15 % der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an sogenannte „Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen“ (dazu gehören neben Obdachlosen auch Geflüchtete) zu vermieten.

Die (wenigen) Wohnungen, die dem Projekt Wohnhelden in Berlin angeboten wurden, stammten von einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft,



Mit einem digitalen City-Light-Board (hier in der Leipziger Straße) machte das Wohnhelden-Projekt in Berlin auf sich aufmerksam

dem Dax-Konzern Vonovia SE und zwei weiteren privaten Wohnungsunternehmen. Kontaktiert hatten die Projektverantwortlichen nicht weniger als 465 Hausverwaltungen, Wohnungsgenossenschaften, landeseigene und private Wohnungsunternehmen sowie Verbände. Einzelne Angebote mussten die Verantwortlichen ablehnen – zum Beispiel eine Ferienwohnung, die normalerweise an Touristen vermietet wird. „Unser Ziel war es, reguläre Wohnungen mit dauerhaftem Mietvertrag zu vermitteln“, begründet dies Dinga.

### Unterschiedliche Erfolgsfaktoren

Grundsätzlich ist es laut der Berliner Projektverantwortlichen sinnvoll, ein solches Projekt auf mindestens zwei bis drei Jahre anzulegen. „Da viel Zeit in die Ansprache der Wohnungsmarktakteure investiert werden muss, braucht man einen langen Atem“, sagt sie weiter. „Schließlich empfiehlt es sich, eine Werbekampagne erst dann zu starten, wenn der Projektname bereits eine gewisse Bekanntheit erlangt hat.“

In diesem Punkt hatte die Wohnbrücke Hamburg einen Startvorteil, wie Projektkoordinatorin Alena Thiem sagt: „Die Lawaetz-Gesellschaften sind seit über 25 Jahren als Träger für soziale Wohnraumvermittlung in unserer Stadt bekannt und aktiv.“ Ein



entscheidender Erfolgsfaktor ist für Thiem außerdem die Vernetzung mit der Wohnungswirtschaft. Das Hamburger Projekt ging ursprünglich aus einem Runden Tisch hervor, an dem neben Willi van Buggenum, Geschäftsführer der Lawaetz-wohnen&leben gGmbH, auch die Wohnungswirtschaft beteiligt war. „Vertreter des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und des Grundeigentümer-Verbandes engagieren sich auch jetzt noch im Projektbeirat“, sagt Thiem. Dadurch habe sich das Projekt von Anfang an auf vorhandene Kompetenzen stützen können.

### „Ankommen in der Nachbarschaft“

Finanziert wurde die Wohnbrücke Hamburg in den ersten Jahren unter anderem durch eine Spendenaktion des Norddeutschen Rundfunks (NDR), die Hermann-Reemtsma-Stiftung und die Stiftung Nachbarschaft der Saga. Seit Anfang 2021 unterstützt die Deutsche Fernsehlotterie mit Laufzeit bis Ende 2023 das Projekt. Damit einher geht ein neuer Arbeitsschwerpunkt: „Ankommen in der Nachbarschaft“ lautet jetzt das Motto, unter dem die geflüchteten Haushalte verstärkt mit ihrer Umgebung vernetzt werden sollen. Die Vermittlung von Wohnungen stellt die Wohnbrücke damit aber nicht ein, wie Alena Thiem versichert. „Denn“, begründet sie dies, „in der Nachbarschaft ankommen kann nur, wer eine dauerhafte Wohnung hat.“ —



Andrea Nolte-Buschmann (l.) und ihre Kollegin Anne Faßbinder stellen das Projekt „Zukunft Wohnen“ im Rahmen der Bremer Integrationswoche vor. Gefördert wird das Projekt im Auftrag der Senatorin für Soziales der Stadt Bremen

Weitere Informationen:  
[www.zukunftwohnen-bremen.de](http://www.zukunftwohnen-bremen.de)  
[www.wohnbruecke-lawaetz.de](http://www.wohnbruecke-lawaetz.de)



**„Ihre Pionier-  
ideen sind  
gefragt!  
Zeigen Sie mit  
innovativen  
Beispielen, wie  
die Immobilienwirtschaft  
die Zukunft  
gestaltet.“**

Dr. Manfred Alflen,  
Vorstandsvorsitzender Aareon AG



[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Wen betrifft die Mitteilungspflicht zum Lobbyregister?

Am 1. Januar 2022 trat das Gesetz zur Einführung eines Lobbyregisters für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und gegenüber der Bundesregierung in Kraft. Welche Auswirkungen hat dies für Unternehmen und Verbände der Wohnungswirtschaft?

Von Christian Gebhardt und Carsten Herlitz

**B**ei einer Interessenvertretung verpflichtet das Lobbyregistergesetz (LobbyRG), die Grundsätze integrierter Interessenvertretung einzuhalten. Bestimmte Interessenvertreter müssen sich darüber hinaus in ein Lobbyregister eintragen.

Beide Verpflichtungen setzen eine Betroffenheit unter dem Anwendungsbereich des Gesetzes voraus. Zunächst muss also Klarheit über die Begriffe der Interessenvertretung und des Interessenvertreters bestehen. Anlass des Gesetzes waren wenige – aber eben öffentlichkeitswirksame – Ereignisse unlauterer Interessenvertretung, die das öffentliche Vertrauen in die Politik und die Legitimität von Willensbildungs- und Entscheidungsprozessen von Parlament und Regierung beschädigt haben.

## Was ist Interessenvertretung?

Nach dem Gesetz ist „Interessenvertretung jede Kontaktaufnahme zum Zweck der unmittelbaren oder mittelbaren Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess der Organe, Mitglieder, Fraktionen oder Gruppen des Deutschen Bundestages oder zum Zweck der unmittelbaren oder mittelbaren Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess der Bundesregierung“ (siehe Abbildung 1).

Im Rahmen eines kausalen Zusammenhangs muss die Kontaktaufnahme dem Ziel („zum Zweck“) der Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess von Bundestag oder Bundesregierung dienen. Ob dieses Ziel erreicht wird, ist unerheblich. Erfolgt der Kontakt zu Bundestag oder Bundesregierung ausschließlich im Rahmen der beruflichen Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (zum Beispiel bedingt durch eine Abschlussprüfung), Rechtsanwalt oder ist sie anderweitig allein fachlich bedingt, so erfolgt keine Kontaktaufnahme



**WP Christian Gebhardt**

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung GdW,  
Vorstand  
GdW Revision AG  
BERLIN

im Sinne des Gesetzes, da damit keine Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess vorliegt. Dem gewählten Kommunikationskanal, der Art und Weise oder den Umständen der Kontaktaufnahme werden keine Schranken gesetzt. Eine Kontaktaufnahme kann auch über Dritte erfolgen.

## Was gilt für Regional- und Prüfungsverbände und Unternehmen der Wohnungswirtschaft?

Gemäß LobbyRG gilt der Anwendungsbereich für natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder sonstige Organisationen, auch in Form von Netzwerken, Plattformen oder anderen Formen kollektiver Tätigkeiten, die Interessenvertretung selbst betreiben oder in Auftrag geben. Als Vereine sind der GdW und seine Regionalverbände juristische Personen. Entsprechendes gilt für die Prüfungsverbände, die in die Vereinsstruktur der wohnungswirtschaftlichen Verbände eingebunden sind. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen werden als

eG, GmbH, AG oder Stiftungen geführt und sind mithin ebenfalls juristische Personen.

Wichtig ist hervorzuheben, dass allein die Mitgliedschaft bei einem Verband oder Verein – ob als Mitgliedsunternehmen oder außerordentliches Mitglied des Verbands oder des Vereins – keine Interessenvertretung darstellt. Wohnungsunternehmen, die Mitglied in einem Regionalverband des GdW sind, sind allein durch ihre Mitgliedschaft also keine Interessenvertreter. Für sie gilt das Gesetz nur dann, wenn sie eigenständig Interessenvertretung betreiben.

Außerordentliche Mitglieder und Fördermitglieder betreiben durch die Mitgliedschaft bei einem Verband ebenfalls keine Interessenvertretung. Betreiben aber Wohnungsunternehmen, Förder- oder außerordentliche Mitglieder außerhalb des Verbands und im eigenen Namen Interessenvertretung, so ist



**RA Carsten Herlitz**

Justiziar  
GdW  
BERLIN

Abb. 1:

## Maßnahmen und Anforderungen des Lobbyregistergesetzes

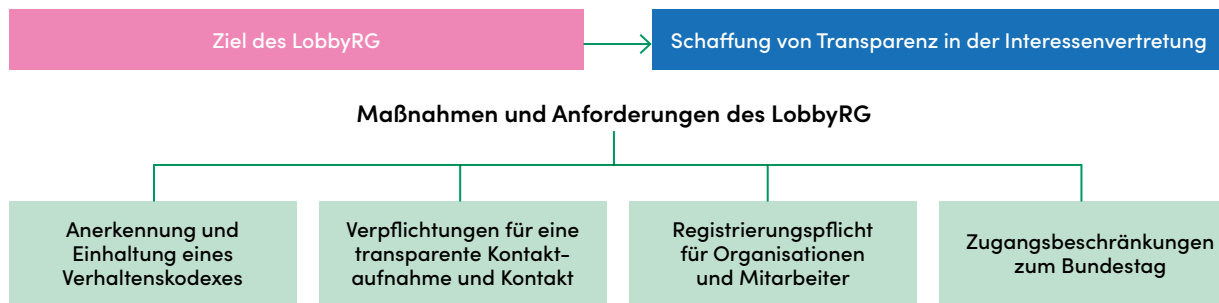
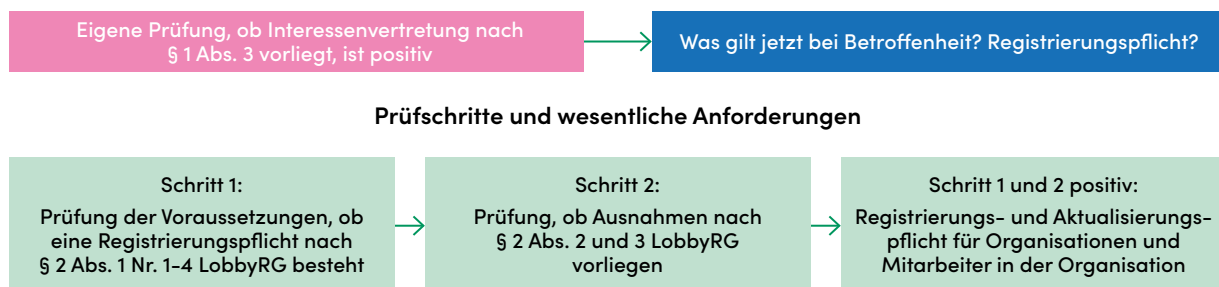


Abb. 2:

## Prüfschritte für die Registrierungspflicht



der Anwendungsbereich des Gesetzes auch für diese gegeben.

Exkurs: Sind Mitglieder von Verbänden oder Vertreter von Unternehmen gemeinsam zum Beispiel mit Mitgliedern des Deutschen Bundestages in Aufsichtsräten, Beiräten, Vorständen et cetera vertreten, so ist damit keine Kontaktaufnahme verbunden. Etwas anderes ergibt sich, wenn die gemeinsame Mitgliedschaft zum Anlass genommen wird, um entsprechenden Einfluss zu nehmen, etwa in den Sitzungspausen oder kurz nach Ende der Sitzung. Das Gesetz ist anwendbar bei „jeder Kontaktaufnahme zum Zwecke der unmittelbaren oder mittelbaren Einflussnahme“.

Ebenfalls nicht als Kontaktaufnahme im Sinne des LobbyRG gilt, wenn etwa Bundestagsabgeordnete in Gremien von Genossenschaften, etwa dem Aufsichtsrat, tätig sind und der Kontakt ausschließlich im Rahmen der beruflichen Ausübung als Wirtschaftsprüfer (zum Beispiel Abschlussprüfung), Steuerberater, Rechtsanwalt oder anderweitig allein fachlich bedingt erfolgt.

### Was gilt bei Betroffenheit?

Wird festgestellt, dass der Anwendungsbereich des Lobbyregistergesetzes gegeben ist, so sind immer die Grundsätze integrierter Interessenvertretung ein-

zuhalten. Eine Registrierungspflicht besteht aber nicht immer.

Beispiel: Ist ein Interessenvertreter bei einer Anhörung vor dem Deutschen Bundestag geladen, so sind in jedem Fall die Grundsätze integrierter Interessenvertretung einzuhalten. Eine Pflicht zur Eintragung in das Lobbyregister ist gesondert zu prüfen (siehe Abbildung 2).

Hinweis: Das LobbyRG gilt nur für die Interessenvertretung gegenüber dem Bundestag oder der Bundesregierung. Insofern beziehen sich die bei Betroffenheit ergebenden Pflichten (Einhaltung der Grundsätze integrierter Interessenvertretung und >



### Lobbyregister

Die GdW Information 162 „Lobbyregister – Fragestellungen im Rahmen der Handlungsanleitung“ liefert Wohnungsunternehmen und Verbänden weiterführende Informationen zu Fragen der Eintragungspflicht in das Lobbyregister und Inhalten des Verhaltenskodexes.

Download und Bestellung unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

Abb. 3:

## Grundsätze integrier Interessenvertretung



eventuelle Registrierungspflicht) auch nur auf die entsprechende Interessenvertretung auf Bundesebene. Für die Interessenvertretung auf Landesebene gelten eventuell bestehende Vorschriften der Länder.

### Welche Voraussetzungen für eine Eintragung in das Lobbyregister müssen vorliegen?

Bei Betroffenheit ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob eine Registrierungspflicht besteht, das heißt, dass eine Eintragung in das Lobbyregister ab dem 1. Januar 2022 zu erfolgen hat.

Für Interessenvertreter besteht eine Registrierungspflicht dann, wenn ihre Tätigkeit unter eine der folgenden Alternativen gefasst werden kann:

1. Regelmäßige Interessenvertretung
2. Auf Dauer angelegte Interessenvertretung
3. Geschäftsmäßig für Dritte betriebene Interessenvertretung
4. Über 50 unterschiedliche Interessenvertretungskontakte innerhalb der letzten drei Monate

Wichtig ist: Bei Vorliegen einer Registrierungspflicht müssen sich Interessenvertreter aktiv und unverzüglich um die Eintragungspflicht kümmern.

### Bis wann hat eine Registrierung zu erfolgen?

Das Gesetz trat zum 1. Januar 2022 in Kraft. Die Eintragung in das Lobbyregister hat daher spätestens bis zum 28. Februar 2022 zu erfolgen.

### Welche Grundsätze integrier Interessenvertretung gelten?

Die im LobbyRG festgelegten Grundsätze integrier Interessenvertretung sowie der Verhaltenskodex gelten immer dann, wenn Interessenvertretung betrieben wird, auch wenn keine Registrierungspflicht besteht. Mit der Eintragung in das Lobbyregister wird dieser Verhaltenskodex akzeptiert (siehe Abbildung 3). Es gelten die Grundsätze Offenheit, Transparenz, Ehrlichkeit und Integrität. Das bedeutet:

- Der Verhaltenskodex verlangt bei jedem Kontakt die Offenlegung der Identität, des Anliegens sowie eventuell der Identität und des Anliegens der Auftraggeberin oder des Auftraggebers.

- Beim erstmaligen zweckgerichteten Kontakt hat ein Hinweis auf die Eintragung in das Lobbyregister sowie die Benennung der Verhaltenskodizes zu erfolgen, die der Arbeit zugrunde liegen – und ebenfalls, falls finanzielle Angaben verweigert werden oder eine Aktualisierung im Lobbyregister noch aussteht.
- Keine Vereinbarung von Erfolgshonoraren oder Informationsbeschaffung auf unlautere Weise.
- Wahrung der Vertraulichkeit.
- Bei Verweigerung finanzieller Angaben oder fehlender Aktualisierung im Lobbyregister ist bei Ladung zu einer öffentlichen Anhörung oder Verbändeanhörung hierauf unverzüglich hinzuweisen.

Sämtliche Informationen, die bei der Registrierung und danach im Rahmen der in den Anwendungsbereich des Registers fallenden Tätigkeiten bereitgestellt werden, müssen richtig, vollständig, aktuell und nicht irreführend sein. Notwendige ergänzende Informationen und Aktualisierungen, die von der registerführenden Stelle angefordert werden, müssen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden.

### Fazit

Wohnungsunternehmen, die Mitglied in einem Regionalverband des GdW sind, sind allein durch ihre Mitgliedschaft keine Interessenvertreter. Für sie gilt das LobbyRG nur dann, wenn sie eigenständig Interessenvertretung betreiben. Die gemeinsame Arbeit mit Mitgliedern des Deutschen Bundestages zum Beispiel in Aufsichtsräten stellt alleine keine Kontaktaufnahme im Sinne des LobbyRG dar.

Der Deutsche Bundestag hat kurz vor Inkrafttreten des Gesetzes einen umfangreichen Leitfaden über die Eintragungen in das Lobbyregister vorgelegt. Dieser bietet weitere Hilfestellungen. Allerdings zeigt sich schon jetzt, dass aufgrund der komplexen Materie die Anwendung des Gesetzes mit Schwierigkeiten verbunden ist.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema Lobbyregister.

## FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **04. Februar 2022**

## BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### **Fachgebietsleitung (w/m/d) Controlling /Organisation & Personal/Beschwerde- management**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bonn  
[Job-ID 026319455](#)

### **Geschäftsleitung (d/m/w)**

Bauverein Kettwig eG  
Essen-Kettwig  
[Job-ID 026276987](#)

### **Leitung Rechnungswesen (m/w/d)**

Wohnungsbaugenossenschaft  
„Humboldt-Universität“ eG  
Berlin  
[Job-ID 026530020](#)

### **Vorstand (m/w/d)**

Joseph-Stiftung  
Bamberg  
[Job-ID 026276874](#)

### **Referentin/Referent (w/m/d) im Fach- gebiet Technik/Einkauf**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bonn  
[Job-ID 026500739](#)

### **Vorstandsmitglied (m/w/d)**

Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
Lübbecke eG (GBSL)  
Lübbecke  
[Job-ID 026168051](#)

### **Sachbearbeitung (w/m/d) im Bereich Bau- und Instandhaltungsmanagement**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bonn  
[Job-ID 026319443](#)

### **Leiter (m/w/d) Unternehmensbereich Planen und Bauen**

ALLGUTH GmbH  
Gräfelfing bei München  
[Job-ID 026009188](#)

### **Bauingenieur\*in /Umweltingenieur\*in /Wirtschaftsingenieur\*in als Projekt- leiter\*in (w/m/d)**

Landeshauptstadt München  
München  
[Job-ID 026317594](#)

### **Ingenieur/in Fachrichtung Bauingenieurwesen (m/w/d)**

Ruhrverband  
Plettenberg  
[Job-ID 025959075](#)

### **Nachhaltigkeitsmanager (m/w/d)**

nesseler bau gmbh  
Aachen  
[Job-ID 026024826](#)

### **Projektleiter Schadensanierung (m/w/d)**

Mey Generalbau GmbH  
Tübingen  
[Job-ID 025708692](#)

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

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



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

Ihr Ansprechpartner:  
**Alexander Mahr**  
Tel. 0931 2791-452  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Die Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G. ist Marktführer in der Vermietung in der Großen Kreisstadt Weinheim. Wir bewirtschaften 1.900 eigene Mietwohnungen und verwalten 700 Eigentumswohnungen. In der Stadtentwicklung sind wir ein wichtiger Akteur mit einem guten Namen.

Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zur Jahresmitte 2022 einen

## geschäftsführenden kaufmännischen Vorstand (m/w/d).

Sie verantworten die Geschäftsführung und die erfolgreiche Weiterentwicklung der Genossenschaft in enger Abstimmung mit dem nebenamtlichen Vorstandsvorsitzenden und dem Aufsichtsrat. Unterstützt werden Sie dabei in der operativen Führung und der Vertretung gegenüber den Akteuren in der Region von zwei Prokurist\*innen.

Sie leiten ein Team von 18 Mitarbeiter\*innen und sind gemeinsam mit unserer Architektin verantwortlich für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie den Neubau.

Als Genossenschaft legen wir besonderen Wert auf Kundenfreundlichkeit und Service für unsere Mitglieder. Daneben sind uns kaufmännische Sorgfalt und eine langfristig ausgerichtete Führung sehr wichtig.

Den erfolgreichen Übergang in der Führung der Baugenossenschaft wollen wir durch eine Einarbeitungsphase von neun Monaten unterstützen.

### Ihre Qualifikation:

- Abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare Qualifikation
- Umfangreiche Kenntnisse immobilienwirtschaftlicher und technischer Zusammenhänge in der Wohnungswirtschaft
- Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Erfahrung in der Quartiersentwicklung
- Motivierender und wertschätzender Führungsstil

### Wir bieten:

- Ein gut aufgestelltes, wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen in einer Zukunftsregion mit positiven Entwicklungsmöglichkeiten
- Eine verantwortungsvolle Position mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in einem genossenschaftlichen Umfeld

Bitte richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis spätestens zum 18.02.2022 per E-Mail an:

### Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.

z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Jörg Soballa  
E-Mail: bewerbung@bgw-weinheim.de



### Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Die Gesellschaft hat

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz am 8. Dezember 2021 beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, im Dezember 2021

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft**  
für den Rhein-Sieg-Kreis mbH  
Gartenstraße 47-49, 53757 Sankt Augustin



## Bekanntmachung

### Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG Seilerstr. 124, 46047 Oberhausen

Der Wahlvorstand hat in seiner Sitzung am 10.01.2022 gem. § 3 der Wahlordnung die Liste der zu wählenden Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen für die Vertreterversammlung aufgestellt. Die vom Wahlvorstand aufgestellte Wahlliste der Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen liegt in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen, vom

**1. Februar 2022 bis 14. Februar 2022**

für alle Mitglieder zur Einsicht aus.

Weitere Wahllisten können von Mitgliedern der Genossenschaft innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf der vorgenannten Auslegefrist eingereicht werden.

Oberhausen, 10. Januar 2022  
Die Vorsitzende des Wahlvorstandes  
gez. Swantje Halbauer

### Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

#### Aus dem Aufsichtsrat wurden abberufen:

Herr Hans-Henning Adler, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 31.10.2021  
Frau Ursula Burdiek, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 31.10.2021  
Herrn Kreistagsabgeordneter Franz Duin, Landkreis Oldenburg zum 08.11.2021  
Herr Landrat Carsten Harings, Landkreis Oldenburg zum 08.11.21  
Frau Rita Schilling, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 31.10.2021  
Herrn Thomas Theilsiefje, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 31.10.2021

#### In den Aufsichtsrat wurden neu berufen:

Herr Nicolai Beerheide, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 01.11.2021  
Frau Christina Bernhardt, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 01.11.2021  
Frau Ruth Drügemöller, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 01.11.2021  
Herr Olaf Klaukien, Stadt Oldenburg (Oldb) zum 01.11.2021  
Herr Landrat Dr. Christian Pundt, Landkreis Oldenburg zum 09.11.2021  
Herr Kreistagsabgeordneter Wolfgang Sasse, Landkreis Oldenburg zum 09.11.21

GSG OLDENBURG  
Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH  
Der Geschäftsführer





In einer der schönsten Städte Deutschlands trägt die Freiburger Stadtbau (FSB) ganz entscheidend zu einer hohen Lebensqualität bei. Mit über 11.000 Wohnungen ist sie eine der größten Wohnungsbau-gesellschaften in Süddeutschland. Schwerpunkt des Unternehmens ist der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die FSB ist zudem Muttergesellschaft des Unternehmensverbundes mit den weiteren Geschäftsfeldern Bäder- und Parkraummanagement. Im Rahmen einer regulären Nach-folgebesetzung zum 01.01.2023 suchen wir eine unternehmerisch denkende sowie sozial und ökologisch handelnde Persönlichkeit.

## Kaufmännische Geschäftsführung

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** Sie übernehmen gemeinsam mit der Technischen Geschäftsführung die Verantwortung für die strategische Weiterentwicklung des Verbundes. In Ihrem Ressort liegt das kaufmännische Management mit Rechnungswesen, Steuern, Finanzierung, Förderungsmanagement sowie Unternehmenscontrolling. Daneben obliegt Ihnen die Führung der Tochtergesellschaften (Bäder, Parken, WEG-Verwaltung). Nicht zuletzt sind Sie zuständig für zentrale Funktionen wie Recht, Personal, Organi-sation, Unternehmenskommunikation, IT und Digitalisierung.

**QUALIFIKATIONEN** Um diese verantwortungsvolle Aufgabe erfolgreich zu bewältigen, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches, juristisches oder vergleichbares Hochschulstudium. Davon ausgehend blicken Sie auf mindestens fünf Jahre Führungserfahrung mit Ergebnis- und Personalverantwortung auf der ersten oder zweiten Führungsebene zurück. Im Umgang mit Gremien und Entscheidungsprozessen im kommunalen Umfeld sind Sie erfahren und Sie besitzen ein Gespür für die soziale und ökologische Dimension der Verantwortung. Ferner ist Ihnen ein ganzheitliches Verständnis für betriebswirtschaftliche, immobilienökonomische und rechtliche Zusammenhänge zu eigen und Sie haben Erfahrungen im kaufmännischen Management und Personalwesen. Idealerweise bringen Sie eine immobilienökonomische Zusatzqualifikation oder eine mehrjährige Erfahrung aus der Immobilien- bzw. Wohnungswirtschaft mit. Sie weisen ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten auf und profitieren insbesondere im kommunalen Gremien- und Stakeholder-Umfeld von Ihrem Verhandlungs-geschick sowie einer hohen Sozialkompetenz. Ihnen gelingt der Aufbau und die Pflege von Beziehungen zu Verbänden, Kooperationspartnern, Dienstleistern sowie sozialen Organisationen. Sie zeichnen sich durch eine unternehmerische Grundhaltung aus, die sich im Sinne einer wirtschaftlichen Gesamtverant-wortung sowie einer vorausschauenden Weiterentwicklung des FSB-Verbunds in kollegialer Zusammen-arbeit mit der technischen Geschäftsführung äußert. Zudem verfügen Sie über sehr gute analytische und organisatorische Fähigkeiten sowie ein hohes Maß an Dienstleistungsorientierung und Innovationsfähig-keit. Fähigkeiten zur ergebnisorientierten und ggf. pragmatischen Umsetzung in den Geschäftsfeldern und Funktionalbereichen können Sie ebenfalls nachweisen. Mit Kooperations- und Konsensfähigkeit gewinnen Sie Menschen für gemeinsame Ziele und fördern einen unternehmensübergreifenden Team-geist. Abgerundet wird Ihr Profil durch den wertschätzenden Umgang mit den Mitarbeitenden.

### ANSPRECHPARTNER

**Frau Jennifer Rösgen** (0221) 20506101

jennifer.roesgen@ifp-online.de

**Herr Norbert Heinrich** (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebens-lauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.586-DW** bis zum **21.02.2022** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



**Gute Adresse****VLW**-eg.de

sucht

## Technischer Projektleiter Bau

(m/w/d)

### IHR AUFGABENGEBIET

#### Ganz nah am Puls der Baustelle:

- Interessenwahrung der VLW gegenüber Architekten, Ingenieuren und bauausführenden Firmen in den HOAI-Leistungsphasen 1–9
- im Wohnungsneubau oder bei komplexen Sanierungsmaßnahmen, überwiegend unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange

#### Bei zukünftigen Bauvorhaben:

- Vorbereitung von Verträgen mit externen Dienstleistern, deren Steuerung und Überwachung
- Vorbereitung von Gremienbeschlüssen und eine prüfungssichere Projektdokumentation
- Einhaltung und Dokumentation von genehmigten Projektbudgets sowie Projektterminplanungen
- Koordination von internen und externen Projektbeteiligten

### IHR PROFIL

- Bauingenieur oder vergleichbare Ausbildung
- mehrjährige Berufserfahrung im Geschosswohnungsbau und/oder in der Sanierung von denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern
- fundierte Kenntnisse der VOB, HOAI und im Baurecht
- Durchsetzungsvermögen in Verbindung mit unternehmerischem Denken
- strukturierte und zielorientierte Arbeitsweise & Kommunikationsstärke
- Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken

### UNSER ANGEBOT

- eine anspruchsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem angenehmen, kollegialen Arbeitsumfeld
- markt- und leistungsgerechte Entlohnung
- ausgeprägtes Gesundheitsmanagement
- Zuschuss zum Kindergartenplatz
- vielfältige Weiterbildungsangebote
- ggf. Übernahme der Umzugskosten

### IST DAS IHRE HERAUSFORDERUNG?

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und der mögliche Eintrittstermin) bitte per E-Mail als PDF an:

Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG  
Frau Ursula Günther, E-Mail: [bewerbung@vlw-eg.de](mailto:bewerbung@vlw-eg.de)

Die ausführlichen Informationen zur Erhebung und Verarbeitung von Bewerberdaten gemäß Art. 13 und 14 DSGVO finden Sie unter [https://vlw-eg.de/bewerber\\_dsgvo](https://vlw-eg.de/bewerber_dsgvo).

**WIR FREUEN UNS AUF SIE!**





## WBG Lünen

Gemeinsam zuhause

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG (WBG) bietet den Menschen in Lünen und Umgebung seit 1937 mit einem Bestand von über 4.500 Wohnungen ein ihren Bedürfnissen und Wünschen entsprechendes Zuhause. Die Genossenschaft sieht sich als Solidargemeinschaft mit der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum in einem sicheren und sozial ausgewogenen Umfeld zur Verfügung zu stellen. Die genossenschaftlichen Werte von Verantwortung, Gemeinschaft, Mitbestimmung und Sicherheit ergänzt die WBG um das Dienstleistungsversprechen, den Menschen in den Mittelpunkt aller Aktivitäten zu stellen. Im Zuge einer Altersnachfolge suchen wir eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit.

# Vorstandsmitglied

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** In dieser Funktion obliegt Ihnen die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange der WBG sowie die Realisierung von unternehmerischen Grundsatzentscheidungen. Sie steuern die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft und berücksichtigen dabei die genossenschaftliche sowie soziale Haltung des Unternehmens. Ihr Zuständigkeitsbereich umfasst neben der Verantwortung für kaufmännische Themen wie Rechnungswesen, Controlling, Bilanzierung etc. einschließlich Investitionsplanung und Finanzierung auch die Vermietung sowie das kaufmännische Bestandsmanagement. Hinzukommen nicht zuletzt die Planung und Umsetzung von Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen. Für innovative Ideen dienen Sie als Impulsgeber. Zu Politik, Verbänden, Banken, Dienstleistenden und Mitgliedern der Genossenschaft pflegen Sie ein verlässliches Netzwerk. Die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat sowie die motivierende, ergebnisorientierte Führung der loyalen Belegschaft runden Ihr Tätigkeitsspektrum ab.

**QUALIFIKATIONEN** Zur erfolgreichen Umsetzung dieser anspruchsvollen Aufgabe verfügen Sie über ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation. Zudem bringen Sie mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft mit und besitzen ein breites Fachwissen sowie ein ganzheitliches Verständnis für kaufmännische und technische Zusammenhänge. Persönlich verbinden Sie eine unternehmerische Grundhaltung und strategische Kompetenzen mit einer ausgeprägten Entscheidungsstärke und pragmatischer Umsetzungsorientierung. Zudem zeichnen Sie ein souveränes Auftreten, Durchsetzungsvermögen, diplomatisches Geschick sowie gute Kommunikationsfähigkeiten aus. Als Führungskraft pflegen Sie einen kooperativen, teamorientierten und gleichzeitig ergebnisorientierten Stil sowie einen wertschätzenden Umgang mit Ihren Mitarbeitenden.

#### ANSPRECHPARTNER

**Frau Marina Kuzmanovic** (0221) 20506178  
marina.kuzmanovic@ifp-online.de

**Herr Norbert Heinrich** (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie sich mit dieser anspruchsvollen Aufgabe im genossenschaftlichen Unternehmensumfeld identifizieren können, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.602-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung  
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | www.ifp-online.de

Wir, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, befinden uns auf unserem Weg zur digitalen Transformation. Bei diesem Wandel sollen unsere Mitarbeitenden durch ein fachkundiges Team begleitet und unterstützt werden. Aus diesem Grund wollen wir unser engagiertes Kompetenzteam im Bereich der ERP-Anwenderbetreuung und Digitalisierung weiter verstärken.

Aktuell suchen wir für unsere Hauptverwaltung in **Köln** einen:

### Mitarbeiter (m/w/d) Digitalisierung & Prozesse

#### Ihre Aufgaben:

- Unterstützung bei der Steuerung und Umsetzung der strategischen Handlungsfelder der digitalen Transformation
- Planung und Steuerung von Digitalisierungsprojekten
- Unterstützung beim Aufbau einheitlicher Datenstrukturen und Prozesse
- Konzeption und Dokumentation von optimierten Geschäftsprozessen
- Aktiver und regelmäßiger Austausch mit den unterschiedlichen Fachabteilungen
- Vermittler von Wissen durch Anwenderschulung und –betreuung

#### Ihr Profil:

- Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann mit entsprechender Weiterbildung oder ein abgeschlossenes Studium in Wirtschaftsinformatik
- Hohe Affinität zu den Themen Digitalisierung, Projektmanagement und Change Management
- Kenntnisse/ Erfahrungen im Projektmanagement und in der Prozessoptimierung
- Umfassendes Verständnis für Software-Produkte und Daten
- Großes Engagement für höchste Datenqualität
- Erfahrener Umgang mit MS Windows Betriebssystemen und MS Office-Programmen
- Hohes Maß an Eigeninitiative und Einsatzbereitschaft, gute soziale Kompetenz und Kommunikationsfähigkeit

#### Wir bieten:

- Spannendes und vielseitiges Aufgabengebiet
- Attraktive Vergütung
- Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- Flexibles Arbeitszeitmodell
- Zentrale Lage und Anbindung

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Dann senden Sie bitte Ihre vollständigen und Bewerbungsunterlagen unter **Chiffre 21-10-1** an:

personal@aachener-swg.de

**Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**

- Personalreferat -

Mevissenstraße 14, 50668 Köln



### Schaffen Sie mit Ihrer Expertise als Partner (w/m/d) der Kommunen den Wohnraum von morgen!

Seit mehr als 80 Jahren bietet die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft als kommunales Wohnungsunternehmen den Menschen in der Region hochwertigen Wohnraum zu günstigen Konditionen an. Sitz der Gesellschaft ist Hürth, in unmittelbarer Nähe zur Metropole Köln.

Wir investieren regelmäßig in unsere Wohnungsbestände und schaffen so attraktiven sowie bezahlbaren Wohnraum. Unsere über 3.100 eigenen sowie 700 verwalteten Wohnungen befinden sich im Herzen des Rheinlandes in Pulheim, Frechen, Hürth und Wesseling. Aktuell beschäftigen wir 85 Mitarbeitende.

Wir suchen idealerweise zum 01.07.2022 eine engagierte, fachlich versierte und umsetzungsstarke Führungspersönlichkeit, die als



## ▶ Alleingeschäftsführung (w/m/d)

die zukünftige Entwicklung der GWG Rhein-Erft an entscheidender Stelle verantwortet.

Als branchenerfahrener Immobilienmanager (w/m/d) bringen Sie sowohl Erfahrungen in der Grundstücksentwicklung als auch im Management von Modernisierungs- und Neubauprojekten mit und verfügen idealerweise über ein abgeschlossenes Studium der Immobilienwirtschaft. Sie entwickeln als unternehmerisch denkende Führungspersönlichkeit kreative und pragmatische Lösungsvorschläge zur Weiterentwicklung unserer Gesellschaft. Mit unterschiedlichen Ansprechpersonen kommunizieren Sie authentisch auf Augenhöhe.

Die GWG Rhein-Erft engagiert sich für Chancengleichheit.

**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 Gianna Forcella, Alexander Wodara oder Roland Matuszewski gerne zur Verfügung. Lassen Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen, inklusive Ihrer Gehaltsvorstellung, bitte bis zum **20.02.2022** über das **zfm-Karriereportal** unter **www.zfm-bonn.de** zukommen.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!



Unsere Mandantin, die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH, ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Eberswalde. Mit einem eigenen Bestand von ca. 5.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten in allen Stadtgebieten ist sie größter Vermieter in der Kreisstadt des Landkreises Barnim im nordöstlichen Berliner Umland. Mehr als 9.100 Menschen aller Generationen wohnen und leben bei der WHG. Schwerpunkte der Tätigkeit der 80 Mitarbeitenden sind die Verwaltung, Modernisierung und Instandhaltung der Immobilien sowie eine service- und kundenorientierte Weiterentwicklung des Bestandes. Dabei bestehen die Stärke, aber auch Herausforderung der WHG insbesondere in der zeitgemäßen Sanierung und Erhaltung der historischen, teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz von Eberswalde.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. OKTOBER 2022 EINE ERFAHRENE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

## Geschäftsführer (m/w/d)

### Ihr Aufgabengebiet:

- Übernahme der unternehmerischen Gesamtverantwortung nach dem altersbedingten Ausscheiden des langjährigen Geschäftsführers
- Aktive Gestaltung der Weiterentwicklung der kommunalen Gesellschaft als modernes, gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen unter maßgeblicher Beachtung von sozialen und ökologischen Aspekten
- Führung und Entwicklung der Mitarbeitenden
- Repräsentation des Unternehmens nach außen
- Kooperativer und vertrauensvoller Umgang mit allen beteiligten Gremien und Akteuren
- Ständige Abstimmung und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin zur Beförderung der wachsenden Potentiale der Stadt Eberswalde

### Ihr Profil:

- Kaufmännisches, juristisches oder technisches (Fach-) Hochschulstudium, immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation oder vergleichbare Ausbildung bzw. Qualifikation

- Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Umfangreiches kaufmännisches und technisches Fachwissen im gesamtunternehmerischen Aufgabenspektrum inklusive Kenntnisse von modernen Managementtools
- Ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsvermögen und unternehmerischer Weitblick
- Engagement, Eigeninitiative und hohe Leistungsbereitschaft
- Empathische Persönlichkeit mit natürlicher Autorität und motivierendem und wertschätzendem Führungsstil

### Unser Angebot:

- Anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen, kommunalen Wohnungsunternehmen mit vielfältigen Gestaltungsspielräumen
- Fortführung der partizipativen und digital orientierten Unternehmensentwicklung
- Aktive Mitgestaltung der Entwicklung der Kreisstadt Eberswalde im nordöstlichen Berliner Umland
- Ein Team erfahrener, gut ausgebildeter, engagierter und freundlicher Mitarbeitender

**WIR FREUEN UNS AUF SIE!**

## DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Bitte bewerben Sie sich über das Online-Portal auf unserer Website. Alternativ schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „WHG Eberswalde - Geschäftsführer (m/w/d)“ bis zum 28. März 2022 per E-Mail an Frau Ute Farnsteiner:

E-Mail: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)

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



Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG agiert als eines der größten und leistungsstärksten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erfolgreich am Leipziger Wohnungsmarkt.

Mit ca. 8.000 Wohneinheiten und rund 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern setzt sie mit ihrer Arbeit nachhaltig wirksam den Genossenschaftsgedanken wirtschaftlich erfolgreich und zugleich sozial engagiert um. Eine Tochtergesellschaft für Ausbau sorgt für die Modernisierung der Wohnungsbestände. Vielfältige Serviceleistungen und insbesondere die von ihr betriebene Spareinrichtung mit marktnahen Sparangeboten vervollständigen das Leistungsprofil für die Genossenschaftsmitglieder.



Zwei hauptamtliche und zwei nebenamtliche Vorstände führen die Genossenschaft. Im Zuge einer geregelten Nachfolge wird zum frühestmöglichen Zeitpunkt ein kaufmännisches Vorstandsmitglied gesucht.

## Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

### Ihre Aufgaben

- Strategische und operative Führung der Genossenschaft und der dem Vorstandsressort zugeordneten Abteilungen Rechnungswesen, Finanzplanung/Controlling, Kredit- und Liegenschaftsmanagement, IT und Betriebsorganisation, Personal, Spareinrichtung
- Gesamtverantwortung für Unternehmensstrategie und Risikomanagement sowie für die Steuerung aller genossenschaftsspezifischen finanztechnischen Prozesse einschließlich Spareinrichtung
- Verantwortung für die Personalpolitik
- Vervollkommnung der Digitalisierung der komplexen Arbeitsprozesse in der Genossenschaft
- Kontinuierliche Weiterentwicklung der Organisationsstruktur entsprechend betrieblicher Erfordernisse
- Vertretung der Genossenschaft gegenüber BaFin, Banken, Kommune und Verbänden
- Repräsentanz der Genossenschaft in der Öffentlichkeit

### Ihr persönliches Profil

- Hochschulabschluss in einer wirtschaftswissenschaftlichen Fachrichtung
- Mehrjährige Berufserfahrung in der genossenschaftlichen, kommunalen oder privaten Wohnungswirtschaft, insbesondere Befähigung zur operativen und strategischen Unternehmensführung und den Werteorientierungen einer Genossenschaft verbunden
- Umfassende Kenntnisse der gesellschaftsrechtlichen, betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Regelungen für eine Wohnungsgenossenschaft
- Mehrjährige Führungserfahrung größerer Teams, nachhaltiges Engagement und Durchsetzungsfähigkeit
- Bankleiterbefähigung nach § 25 KWG oder Bereitschaft, diese bei der Akademie Deutscher Genossenschaften (Montabaur) im Rahmen eines viermonatigen Kurses zu erwerben

Wir freuen uns auf Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin), welche Sie bitte unserer Personalleiterin Frau Alexandra Bienert unter [alexandra.bienert@wg-lipsia.de](mailto:alexandra.bienert@wg-lipsia.de) bis zum **06.03.2022** zur Verfügung stellen. Absolute Vertraulichkeit sichern wir Ihnen zu.

Fragen zu unserer Genossenschaft beantwortet Ihnen Frau Bienert gern unter 0341 415 19 - 920. Ebenso vermittelt sie Ihnen bei Bedarf den Kontakt zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Genossenschaft.

Wir sind ein modernes und zukunftsorientiertes, regional tätiges Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit einem Bestand von mehr als 800 Wohnungen und blicken auf eine 120-jährige Unternehmensgeschichte zurück. Der Wohnungsbestand ist sehr gepflegt und weitgehend energetisch modernisiert. Unsere Geschäftspolitik ist auf langfristigen Erfolg ausgelegt. Bei uns wohnt man gut und sicher.



Wir suchen

## einen hauptamtlichen Vorstand (m/w/d)

für unsere Genossenschaft. Mit einem weiteren hauptamtlichen Vorstandskollegen sind Sie mitverantwortlich für die operative Führung und Vertretung der Genossenschaft und übernehmen gemeinsam die strategische, erfolgreiche und nachhaltige Weiterentwicklung unseres Unternehmens.

### Ihre Qualifikation

- ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches/immobilienwirtschaftliches Studium oder eine vergleichbare Qualifikation
- immobilienwirtschaftliche Kenntnisse
- Berufs- und Führungserfahrung
- Zahlenaffinität und Erfahrung in Finanzplanung inkl. Bilanzsicherheit wären wünschenswert
- Kenntnisse im Mietrecht

### Unser Angebot

- gut aufgestelltes und wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen mit gepflegtem Bestand
- eine langfristige, abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Position mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in einem eingespielten Team mit gutem Betriebsklima
- neben einer angemessenen Vergütung ist ein Dienstwagen vorgesehen

Bitte richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihrem Eintrittswunsch bis zum 16.03.2022 schriftlich an unsere Geschäftsadresse:

### WohnBau eG

Aufsichtsratsvorsitzender Stefan Eich  
 Marienwasserstr. 91  
 47574 Goch  
 oder per Email an [aufsichtsrat@wohnbau-goch.de](mailto:aufsichtsrat@wohnbau-goch.de)

Für Auskünfte vorab steht Ihnen Herr Hegmann (02823-97300) gerne zur Verfügung.

Eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sichern wir Ihnen zu.

**HAUFE.**

# FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



## IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien,  
Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



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

# Urteile

## MIETRECHT

- 69 **E-Installation** für eine Wall-Box
- 69 **Kosten** der Gartenpflege
- 70 **Rückzahlung** der Miete
- 70 **Lärm- und Schmutzmissionen** durch Nachbargrundstück

## WEG-RECHT

- 70 **Abgrenzung** von Erhaltungsmaßnahme und baulicher Veränderung
- 71 **Unterlassungs-** und Beseitigungsansprüche
- 71 **Anwaltsmandatierung**
- 71 **Zweistufige** Wahl des Verwaltungsbeirats



**RA Heiko  
Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## E-Installation für eine Wall-Box

### Aus dem Urteil

Zwar besteht im Mietrecht kein Gleichbehandlungsrecht, allerdings stellt es einen sachlichen Grund dar, wenn der Vermieter potenzielle antragstellende Mieter gleichbehandeln möchte.

### Bedeutung für die Praxis

Die Mietvertragsparteien stritten um die Erlaubnis einer Ladeinstallation für ein Elektro-/Hybridauto am Tiefgaragenstellplatz der Mieter. Der Vermieter lehnte diese Installation nicht gänzlich ab, sondern legte dem Mieter einen Kontraktionszwang mit den Stadtwerken auf. Dieses jedoch mochte der Mieter nicht akzeptieren.

Wenn ein Vermieter den grundsätzlichen Anspruch auf Installation nicht verwehrt, sondern nur dahingehend modifiziert, dass der entsprechende Vertragspartner mit entsprechenden wirtschaftlichen Nachteilen für den Mieter vorgegeben wird, so ist dies nicht willkürlich oder Folge sachfremder Erwägungen, sondern resultiert aus technischen Notwendigkeiten und der Verpflichtung des Vermieters, die allgemeine Stromversorgung mit den technischen Einrichtungen für alle Mieter zu gewährleisten.

Vorliegend galt zu berücksichtigen, dass die technische Kapazität nur für wenige weitere Anschlüsse ausreichte. Das Gericht erachtete in diesem Fall den Kontraktionszwang als sachlich nachvollziehbar, auch sinnvoll im Hinblick auf die grundsätzliche Realisierungsmöglichkeit einer Installation der Ladestation und für den Mieter auch zumutbar. HO

AG München, Urteil vom 1.9.2021, 416 C 6002/21  
BGB § 554

## Kosten der Gartenpflege

### Aus dem Urteil

Die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.

### Bedeutung für die Praxis

Die Frage, ob zu den Gartenpflegekosten auch diejenigen der Fällung eines Baums zählen, hatte der BGH bislang noch nicht entschieden. Er erkennt nun in der Fällung und Beseitigung eines morschen, nicht mehr standfesten Baums eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege – und keine der Umlagemöglichkeit entzogenen Instandsetzungskosten. Einer Einordnung der Baumfällkosten als Betriebskosten steht nicht entgegen, dass diese nicht laufend anfallen. Für die Annahme laufender Kosten ist es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Vielmehr reicht auch ein mehrjähriger Turnus aus. Der Erneuerungsbedarf ist in zeitlicher Hinsicht lediglich nicht in dem Maße voraussehbar, wie dies bei anderen Betriebskosten der Fall ist, da es sich bei Pflanzen und Gehölzen um Lebewesen handelt. Ihre Lebensdauer lässt sich nicht stets sicher vorhersagen. Auch die Höhe von Betriebskosten ist allein kein maßgebendes Kriterium zur Beurteilung der Frage ihrer grundsätzlichen Umlagefähigkeit. HO

BGH, Urteil vom 10.11.2021, VIII ZR 107/20  
BGB § 556 Abs 1; BetrKV § 2 Nr. 10

## Rückzahlung der Miete

### Aus dem Urteil

Ist ein Wohnraummietvertrag über ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem geschlossen worden und hat der Vermieter den Mieter nicht über dessen Widerrufsrecht belehrt, hat der Vermieter im Fall eines wirksamen Widerrufs sämtliche bis dahin geleisteten Mietzahlungen zurückzuzahlen.

### Bedeutung für die Praxis

Für zwischen einem Verbraucher (Mieter) und einem Unternehmer (Vermieter) geschlossene Wohnraummietverträge ist das Widerrufsrecht gemäß § 312 BGB eröffnet, es sei denn, der Mieter hat die Mietsache vor Vertragsabschluss besichtigt. Nach einem wirksamen Widerruf des Mieters wandelt sich der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag in ein Rückabwicklungsverhältnis um. Danach haben die Parteien die empfangenen Leistungen – die gezahlte Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen und gegebenenfalls eine Kautionsleistung – und der eingeräumte Besitz an der Wohnung andererseits – zurückzugewähren.

Auf einen Ersatzanspruch kann sich der Vermieter nicht berufen, da ausweislich der Regelung des § 361 BGB keine weiteren Ansprüche des Unternehmers gegen den Verbraucher infolge des Widerrufs bestehen. Wegen der Eindeutigkeit und Ausdrücklichkeit der getroffenen gesetzgeberischen Wertung ist weder Raum für eine Analogie noch für eine teleologische Reduktion der gesetzlichen Widerrufsvorschriften. HO

## Lärm- und Schmutz- immissionen durch Nachbargrundstück

### Aus dem Urteil

Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutz-  
immissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbar-  
grundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit hinnehmen muss.

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH bestätigt seine bisherige Rechtsprechung und stellt überdies klar, dass eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien nicht mit der Begründung bejaht werden kann, dass die Freiheit der Wohnung von Baulärm regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Abrede der Mietvertragsparteien werde. Eine solche könne nur dann angenommen werden, wenn der Vermieter aus dem Verhalten des Mieters erkennen musste, dass der Mieter die Fortdauer dieses bei Vertragsschluss bestehenden Umstands über die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses hinweg als maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht, und der Vermieter dem zustimmt.

Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt für die Annahme einer diesbezüglichen Willensübereinstimmung selbst dann nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist jedenfalls, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Weise zustimmend reagiert. HO

## Abgrenzung von Erhaltungsmaßnahme und baulicher Veränderung

### Aus dem Urteil

Jedenfalls dann, wenn eine Maßnahme in der Sache als Erhaltung beschlossen wird, ist sie auch an den dafür geltenden rechtlichen Maßstäben zu messen. Eine (solche) „Sanierungsmaßnahme“ (hier: Erneuerung der Briefkastenanlage), die nicht erforderlich ist, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Für die beschlossene Maßnahme kommt es nicht darauf an, welche rechtliche Qualität die Eigentümer ihrer Willensbildung in der Versammlung beimessen, sondern maßgebend ist die Auslegung des protokollierten Beschlussinhalts „aus sich heraus“, also objektiv-normativ und nach dem Wortlaut und seinem nächstliegenden Sinn der Bedeutung.

### Bedeutung für die Praxis

Der anfechtende Sondereigentümer muss beweisen, dass die laut Beschluss zu ersetzenden Gegenstände (hier: Briefkastenanlagen) nicht „defekt“ beziehungsweise instandsetzungsbedürftig, sondern nur zum Beispiel verschmutzt waren. Dann stünde fest, dass die Entscheidung für die Erhaltungsmaßnahme von einem Tatsachen-Irrtum beeinflusst war.

Außerdem kommt dann der den Eigentümern zum „Ob“ und „Wie“ der Erhaltungsmaßnahme zustehende Ermessensspielraum nicht zum Tragen.

OR



## Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche

### Aus dem Urteil

Nach der zum 1.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB, die auf die Abwehr von Störungen seines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (Fortführung von Senat, Urteil vom 11.6. 2021, V ZR 41/19, ZMR 2021, 826 = WuM 2021, 521).

Die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9 a Abs. 2 WEG n. F. bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums.

### Bedeutung für die Praxis

Ein Wohnungseigentümer kann jetzt in Altverfahren Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche zwecks Abwehr von Störungen nicht nur im räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern auch im Bereich seines Sondernutzungsrechts am gemeinschaftlichen Eigentum weiterhin selbst geltend machen. Nach Ansicht des BGH handelt es sich bei dem Anspruch auf Abwehr einer Störung des Sondernutzungsrechts nicht um ein sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebendes Recht. OR

## Anwaltsmandatierung

### Aus dem Urteil

Wenn durch einen Beschluss nicht lediglich die rechtliche Prüfung von Ansprüchen, sondern (auch) die „Geltendmachung und Durchsetzung“ von Ansprüchen dem zu beauftragenden Anwalt oder dem Verwalter übertragen wird, so handelt es sich nicht mehr um einen Grundlagenbeschluss, sondern um einen zu unbestimmten wegen unzulässiger Kompetenzverlagerung (Delegation) nichtigen Beschluss.

Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen, muss ein solcher Ausführungsbeschluss erkennen lassen, welche Ansprüche in welcher Höhe vom Anwalt durchgesetzt werden sollen.

### Bedeutung für die Praxis

Die Beauftragung eines Anwalts mit der Prüfung der Erfolgchancen einer Forderungsdurchsetzung darf nicht bereits mit einem Blanko-Mandat für die gerichtliche Geltendmachung (in beliebiger Höhe) in einem Beschluss kombiniert werden. Seit 1.12.2020 könnten die Rechte des Verwalters (nicht des Anwalts) gemäß § 27 Abs. 2 WEG n. F. generell erweitert werden, zum Beispiel für die Einschaltung von Anwälten.

Denkbar wäre auch ein sogenannter Absenkungsbeschluss gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG n. F. in der Eigentümerversammlung. Dann könnte in Textform mit einfacher Mehrheit die Höhe des einzuklagenden Betrags basierend auf der Stellungnahme des Anwalts beschlossen werden. OR

## Zweistufige Wahl des Verwaltungsbeirats

### Aus dem Urteil

Es ist vor der Wahl des Verwaltungsbeirats zwingend über die entsprechende Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen. Der Antrag „Die Wohnungseigentümer beschließen, einen Verwaltungsbeirat mit einer Person bis maximal drei Personen zu wählen.“ ist nicht inhaltsgleich mit dem (abgelehnten) Antrag, drei Personen in den Beirat zu wählen.

Wenn nur ein Kandidat noch zur Wahl steht, muss es möglich sein (auch) mit „Nein“ zu stimmen, sonst liegt keine „Beiratswahl“ vor.

### Bedeutung für die Praxis

Nach § 29 Abs. 1 WEG n. F. muss der Beirat nicht mehr aus exakt drei Verwaltungsbeiräten bestehen; nunmehr können und müssen die Wohnungseigentümer selbst über die Anzahl der zu wählenden Mitglieder des Verwaltungsbeirats befinden. Dies kann etwa durch einen Grundsatzbeschluss geschehen. Nur wenn die Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder per Beschluss vorgegeben ist, wird exakt diese Anzahl gewählt. Bei einem „Two-in-One“-Verfahren würde der Beirat sonst aus so vielen Personen bestehen, wie gewählt wurden. OR

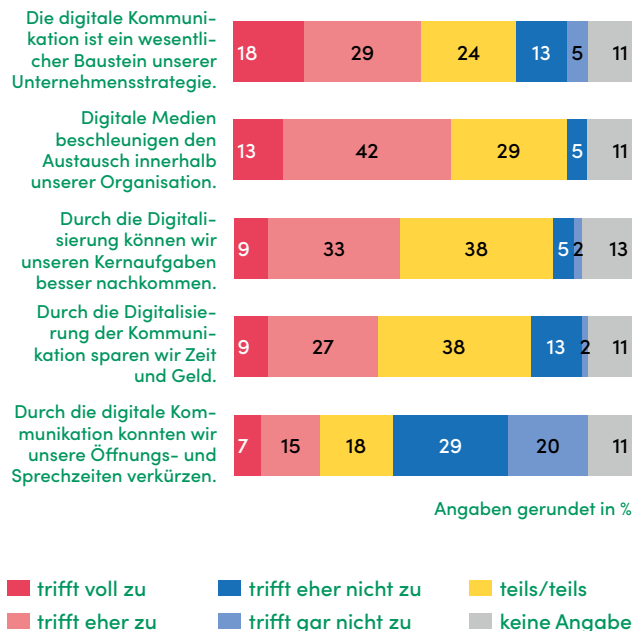
# 22

## ZAHL DES MONATS

### Kürzere Sprechzeiten

Auch Wohnungsgenossenschaften setzen verstärkt auf digitale Kommunikationskanäle wie E-Mails, Mieter-Apps und Online-Kundenportale. Das wirkt sich auf die persönliche Kommunikation mit den Mitgliedern aus: **22%** der Genossenschaften konnten durch den Einsatz digitaler Kommunikationsinstrumente ihre Öffnungs- und Sprechzeiten verkürzen. Der Personaleinsatz ist jedoch deshalb nur in 18% der Unternehmen verändert worden, wie aus der Studie „Digitale Kommunikation in Wohnungsgenossenschaften“ hervorgeht.

### Stärken digitaler Kommunikation



Die Studie „Digitale Kommunikation in Wohnungsgenossenschaften“ hat Analyse & Konzepte Immoconsult im Auftrag des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ erstellt. Die Daten stammen zudem aus der Mitgliederbefragung 2020 des VdW Rheinland Westfalen.

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

### DAS DW-TEAM

**Iris Jachertz**, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

**Olaf Berger**, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

**Annika Weyde**, Redakteurin, 040-211165-59, annika.veyde@diewohnungswirtschaft.de

**Nikola Schellig**, Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

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

**Stefan Krause**, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe-lexware.com

**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, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

**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](http://www.haufe.de).

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

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

### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de  
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

### DW-STELLENMARKT

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.

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

### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 155,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2022).

**Erscheinungsweise:** monatlich

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

Die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich zu einer neutralen Berichterstattung. Dazu gehört, dass wir die ausschließliche Nennung männlicher Personenbezeichnungen in allen redaktionellen Inhalten weitgehend vermeiden. Wir suchen geschlechtsneutrale Formulierungen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.

HAUFE.



# WIR FEIERN!

**100** INTERESSANTE MENSCHEN,  
**100** SPANNENDE GESPRÄCHE,  
**100** GROSSARTIGE FOLGEN.

L'Immo. Mal süß. Mal bitter.  
Seit **100** Folgen prickelnd.

**JETZT REINHÖREN**

Hier gehts zur Jubiläumsfolge  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)



**L'Immo**  
Der Podcast von  
**Haufe.Immobilien**

## Wir danken unseren treuen Hörer:Innen und auch unseren Gästen:

Eric Aplyn, Prof. Thomas Auer, Anne Bailly, Thomas Ball, Karin Barthelmes-Wehr, Eike Becker, Ingmar Behrens, Robert Betz, Thomas Beyerle, Prof. Dr. Sven Bienert, Claudia Boymanns, Prof. Dr. Kerry Brauer, Hans Michael Brey, Carsten Buschmann, Olaf Cunitz, Michael Dietzel, Klaus Dittrich, Dr. Mathias Dolls, Sascha Donner, Bernd Duda, Susanne Eickermann-Riepe, Kai Enders, Lars Ernst, Umut Ertan, William Ertz, Ingeborg Esser, Diana Ewert, Daniel Föst, Stefanie Frensch, Prof. Dr. Clemens Fuest, Axel Gedaschko, Jochen Götzelmann, Daniel Grimm, Mike Groschek, Lars Grosenick, Ralf Haase, Florian Henle, Patrick Herzog, Klaus-Peter Hesse, Dr. Thomas Hillig, Ulrich Höller, Andreas Ibel, Sven R. Johns, Tobias Just, Ralf-Jörg Kadenbach, Martin Kassler, Otto Kiebler, Prof. Dr. Stephan Kippes, Dr. Dominikus Kirchhoff, Thomas Kirmayr, Fabian Klingler, Jens Kramer, Andrea Krämer, Kerstin Kube, Christian Kühn, Frank Talmon l'Armée, Alexander Lackner, Matthias Lampatz, Larissa Lapschies, Roy Lilienthal, Katrin Lompscher, Dirk Lönnecker, Nils Lueken, Dr. Henning Luster mann, Dr. Gunter Mann, Dr. Andreas Mattner, Jan-Carl Mehles, Lisa Merl, Rainer Monnet, Pepijn Morshuis, Jens Mueller, Matthias Münch, Silvana Ott, Kai Panitzki, Clemens Paschke, Anja Peter, Frank Pörschke, Arne Rajchowski, Michael Rau, Markus Riedel, Bernd Ringe, Stefanie Risse, Prof. Dr. Verena Rock, Werner Rohmert, Gitta Rometsch, Eike Roswag-Klinge, Martina Rozok, Henning Russ, Alexander Rychter, Stefanie Saß, Dr. Christian Schede, Dirk Schemmer, Jürgen Michael Schick, Sarah Schlesinger, Iris Schöberl, Dr. Thomas Schröer, Oliver Schwebel, Prof. Dr. Steffen Sebastian, Carsten Sellschopf, Prof. Dr. Michael Simon, Dr. Martin Soboll, Albrecht Sonnenschein, Jan Sprengnetter, Steffen Szeidl, Dr. Dirk Then, Dr. Carsten Thies, Raphael Thießen, Claus Thomas, Henrik Thomsen, Bettina Timmler, Katrin Trunec, Timo Tschammler, Alexander Ubach-Utermöhl, Uwe Veres-Homm, Dr. Günter Vornholz, Andreas Wende, Dr. Constantin Westphal, Katrin Williams, Christian Wings, Stefan Zanetti, Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, Tina Zierul





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](http://stadtreinigung.hamburg/ufs)

