

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

## Intelligent mobil im Wohnquartier

► 10

NEUBAU + SANIERUNG

Mitten in der Stadt:  
Ein Dorf mit Charakter

► 40

ENERGIE + TECHNIK

Urbanes Wohnen im ehemaligen  
Hertie-Kaufhaus in Lünen

► 50

MARKT + MANAGEMENT

Grüne Finanzprodukte: Erste  
Erfahrungen mit Green Bonds

► 60

## Mehr Rendite pro Immobilie

Wohnraum schaffen mit  
rechnerischem Gewinn

Raum ist heute ein kostbares Gut. Die Grundstückspreise steigen, bei gleichzeitig flächenschonender Raumentwicklung. Investoren im Neubau stehen vor der zentralen Frage: Wie können wir die immer komplexeren Vorgaben von Politik und Behörden mit wirtschaftlich effizientem und nachhaltigem Bauen verbinden?

Kompakte, hoch effiziente Bauweisen mit Fassadensystemen von Sto generieren wertvolle zusätzliche Fläche.

Ein Beispiel aus der Baupraxis: Bei der neu gebauten Wohnanlage Skytowers in Regensburg mit einer gesamten Fassadenfläche von rund 1300m<sup>2</sup> wurden durch einen hoch kompakten Fassadenaufbau von Sto etwa 48m<sup>2</sup> an zusätzlichem Wohnraum geschaffen.



Mehr vermarktungsfähige Fläche – mehr dringend benötigter Wohnraum – mehr Freiraum für hochwertige Architektur. Es gibt viele Gründe, kostbarem Raum viel abzugewinnen.

Maximale Raumeffizienz generiert primär mehr Wohnraum, zusätzliches Marktpotenzial und eröffnet gleichzeitig Spielraum für prestige- und wertsteigernde Investitionen in nachhaltige Architektur.

Mit Sto gewinnen Sie aber mehr als reine Fläche. Denn unsere detailliert durchdachten Fassadensysteme bieten Ihnen entscheidende Mehrwerte – und zusätzlich sichert ein erfahrenes Beraterteam den Gesamterfolg Ihrer Projekte:

### Mit Sto gewinnen Sie Raum – und mehr!

**mehr Systemintelligenz**  
**mehr Planungsfreiheit**  
**mehr Projektsicherheit**  
**mehr Produktqualität**  
**mehr Bauverantwortung**



Der Raum Rendite Rechner ermittelt Ihren Raumgewinn für verschiedene Bauweisen anhand von Energiestandard, Quadratmeterpreis, Objektgröße, Fensteranteil und weiteren Parametern.

Rechnen Sie mit Ihrem Gewinn!  
[www.raum-rendite.de](http://www.raum-rendite.de)

**sto**



Bewusst bauen.

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Sind Sie schon mal ein E-Auto gefahren?

Der Markt für Elektromobilität wird sich rasant entwickeln. Bis 2030 soll sich der Anteil der Elektroautos in Deutschland auf mindestens 30% steigern - je nach Wunschdenken und Auftraggeber der entsprechenden Studien. Ladestationen und Elektromobilitätsangebote werden zur Standard(an)forderung im Quartier. Und natürlich wird die Wohnungswirtschaft wieder vor neue Herausforderungen gestellt. Ist das wieder nur ein Borstentier, das durch's Dorf getrieben wird?

Fakt ist, dass sich bereits viele Wohnungsunternehmen mit Fragestellungen zu intelligenten Verkehrskonzepten beschäftigen. Dabei geht es um Machbarkeit, Hindernisse, Projektpartner und Hürden. Das Thema ist umfassend, birgt aber gerade für die Wohnungswirtschaft ein enormes Potenzial, da von den Unternehmen vor Ort ganze Quartiere angefasst werden können. Carsharing-Angebote können den Stellplatzschlüssel beeinflussen und die Ausstattung einer Wohnanlage mit Bikesharing und Lastenfahrrädern kann ein zusätzliches „Wir“-Gefühl vermitteln.

Ab Seite 8 stellen wir Ihnen in diesem Heft daher wichtige Aspekte vor, wie z.B. das Mobilitätsangebot Routinen im Quartier verändern können, welche Handlungsempfehlungen für die Wohnungsunternehmen bereits erprobt und welche Erfahrungen in einem Forschungsvorhaben mit Wohnungsunternehmen in Hamburg gemacht wurden. Konkrete Quartiersbeispiele aus Berlin, Hessen und NRW sowie ein Rechtsgutachten zu den Rahmenbedingungen geben einen umfassenden Überblick zu Konzepten, Partnern und Erfahrungen.

Das geht weit über die reine Betrachtung von E-Autos hinaus, die übrigens einen Höllenspaß beim Fahren machen ...

Herzliche Grüße

Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



» Quartiers-  
entwicklung  
Ihre Vision –  
unsere Erfahrung!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Berlin . Braunschweig . Düsseldorf . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg



TITEL

▶ 10

Quelle: WOGENO München eG

### Intelligent mobil

Das Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ informiert Wohnungsunternehmen, wie sie Mobilität in Wohnsiedlungen attraktiv gestalten.



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 13

Quelle: Albert Speer und Partner

### Zusammen denken wir Mobilität neu

Mobilität und Wohnen anders zu denken, war das Ziel, das bei der Entwicklung der Konversionsfläche Franklin verfolgt wurde.



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 44

Quelle: IBT-PAN

### Wohnen am Turm

Ein neues Mehrgenerationenquartier im Berliner Süden verbindet Wohn- und Freizeiteinrichtungen für die Mieter.

## STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 **Meldungen**

8 **Mobilitätsverhalten an der Wohnungstür ändern**

Thema des Monats:  
Verkehrskonzepte fürs Quartier

10 **Intelligent mobil im Wohnquartier**

Thema des Monats:  
Handlungsempfehlungen

13 **Zusammen denken wir Mobilität neu**

Thema des Monats:  
Innovative Mobilitätslösungen  
im Quartier

16 **Waterkant Berlin: ein vielseitiges Forschungslabor**

Thema des Monats:  
Integrierte Verkehrs- und  
Nutzungskonzepte

20 **In Bewegung**

Thema des Monats:  
Verkehrskonzept

22 **„Es ist unser Auftrag, unsere Mitglieder zu fördern“**

Thema des Monats:  
Interview mit Uwe Jentz

24 **Zwischen Aufbruch und Aufschub**

Thema des Monats:  
e-Quartier Hamburg

### THEMA DES MONATS: INTELLIGENTE VERKEHRSKONZEPTE

Die Wohnungswirtschaft zählt zu den Schlüsselakteuren für den Aufbau neuer (elektromobiler) Verkehrskonzepte. Auf der einen Seite wird das Thema für Mieter immer relevanter, auf der anderen Seite betrachten Wohnungsunternehmen das Thema mit Skepsis – Stichworte hier: unternehmensfremde Zusatzleistung und rechtliche Unsicherheiten.



▶ 32

Quelle: Semmestadt GmbH

## ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: AEG Haustechnik

### Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

Aus einem markanten Betonklotz im Herzen von Lünen entstanden 24 barrierearme Mietwohnungen und sechs Gewerbeeinheiten.

### 28 Ausbau von E-Mobilitätsangeboten in der Wohnungswirtschaft

Thema des Monats:  
Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt e-Quartier Hamburg

### 30 Neue Wege bei der Stellplatzpflicht

Thema des Monats:  
Entwicklung in Zeiten veränderter Mobilität

### 32 Kostenlos Bus fahren – mit dem Sennestadtticket

Thema des Monats:  
Beitrag zur Verkehrswende

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 36 Meldungen

### 40 Mitten in der Stadt: ein Dorf mit Charakter

Wohnen im Denkmal

### 44 Genossenschaftliches Quartier für Generationen

Wohnen am Turm

## ENERGIE UND TECHNIK

### 48 Meldungen

### 50 Urbanes Wohnen im ehemaligen Hertie-Kaufhaus

Dezentrale Raumheizung und Warmwasserbereitung

### 53 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: EBZ-Akademie

### Mitarbeiter-Studie

Die neue Wechselbereitschaft jüngerer Fachkräfte ist das Eine, Abgänge aus Altersgründen das Andere. Die Herausforderungen sind da.

## MARKT UND MANAGEMENT

### 54 Meldungen

### 56 Next Level: Evolution

Aareon Kongress 2019

### 58 Die Bilanzierung von Rückstellungen aus Bauverträgen

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 60 Erste Green-Bond-Transaktion einer deutschen Immobiliengesellschaft

Innovative Finanzierungsprodukte

### 63 Personaleratz wird zunehmend schwieriger

GdW-Umfrage

### 66 Die Wohnungswirtschaft als attraktiver Arbeitgeber – was zählt wirklich?

Mitarbeiter-Studie

### 70 Stellenmarkt

## RECHT

### 77 Mietrecht, 78 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 80 Impressum



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



# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Mir gefallen die Konzepte von Blome (für jedes Problem gibt es eine Lösung) und der hervorragend abgestimmte Prozess von der Badskizze bis zur Abnahme. Außerdem kann man mit Blome gut planen. Preise und Termine sind fix und werden auch eingehalten. Die Badmodernisierung wird schnell abgewickelt. Aufgrund der attraktiven Blome-Bäder konnten wir Wohnungen wieder vermieten, die jahrelang leer standen. Ein Blome-Bad ist auf jeden Fall ein Vermietungs-Garant!“



Michael Henseler,  
Vorstand EWG Hagen

## Auslobung

## Deutscher Bauherrenpreis 2020

Bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnungsbau ist derzeit wichtiger denn je, heißt es in der Ausschreibung zum Deutschen Bauherrenpreis 2020. Ab sofort können sich Bauherren – ausschließlich online – um die Auszeichnung bewerben. Der Preis setzt am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an und hebt die besondere Rolle von Bauherren hervor. Er richtet sich vor allem an Projekte mit experimentellem Charakter, in denen Gewohntes und Herkömmliches in Frage gestellt wurde. Denn gerade solche Projekte seien geeignet, die Diskussion über neue Wege im Wohnungsbau und im Umgang mit vorhandener Substanz zu beleben und weiterzuführen. Gesellschaftliche Verantwortung und Bewusstsein für Qualität von Lebensräumen spielten für die Wohnungswirtschaft gerade jetzt eine entscheidende Rolle, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. Der Wettbewerb wird von der Arbeitsgruppe „Kooperation“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., des Bund Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages aus-



Weitere Informationen:

[www.deutscherbauherrenpreis.de](http://www.deutscherbauherrenpreis.de) und [web.gdw.de/service/wettbewerbe/bauherrenpreis](http://web.gdw.de/service/wettbewerbe/bauherrenpreis)



Quelle: Tina Merkau

Eines der Gewinnerprojekte 2018 war das STÄWOG-Projekt „Living Streets“

gelobt und richtet sich an Wohnungsunternehmen, Bauherren, Bauträger, Kommunen, Architekten, Stadtplaner und Investoren. Unterstützt wird der Wettbewerb vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Gesucht werden – seit über 30 Jahren – herausragende Wohnungsbauprojekte, die eine hohe Qualität aufweisen und zu tragbaren Kosten zwischen dem 1. Januar 2015 und dem 31. März 2019 umgesetzt wurden. **Die Bewerbungsfrist endet am 11. Juni 2019.**

Die Einreichungen werden nach den Kriterien „Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten“, „Städtebau“, „Freiraum, Architektur“, „Energieeffizienz und Klimaschutz“, „Bauprozess und -logistik“, „Sozialer Anspruch“ sowie „Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit“ bewertet.

## Quartier Ziekowkiez

## Bebauungsplanverfahren gestartet

Die Vonovia SE plant die Bebauung des Ziekowkiezes in Berlin-Reinickendorf zwischen Ziekowstraße, Grokistraße und Altendorfer Weg. Geplant sind in dem Quartier die Sanierung und energetische Modernisierung der 1.100 Bestandswohnungen aus den 1950er Jahren, der Bau von 500 bis 600 neuen Wohnungen sowie die Verbesserung der Infrastruktur. Daneben sollen eine Kita entstehen, die bestehende Grundschule erweitert, ein Nahversorger angesiedelt, Grünflächen neugestaltet und die Stellplatzsituation im Quartier verbessert werden. In einem breit angelegten Dialog- und Beteiligungsverfahren unter dem Motto „Zusammen zum Ziekowkiez“ können sich Mieter an den Planungen beteiligen und ihre Ideen einbringen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich 2020/2021 beginnen.



Visualisierung des geplanten Quartiers Ziekowkiez in Berlin-Reinickendorf

Quelle: Vonovia



Weitere Informationen:

[www.zusammen-zum-ziekowkiez.de](http://www.zusammen-zum-ziekowkiez.de) und [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## Alvar-Aalto-Preis der GEWOBA

## Wohnen 4.0



Quelle: Gewoba

Ansicht des Wettbewerbsgrundstücks Paul-Singer-/Ecke Friedrich-Stamper-Straße in der Neuen Vahr Nord in Bremen (rot umrandet)

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen und die Hochschule Bremen haben den studentischen Architekturwettbewerb Alvar-Aalto-Preis ausgelobt. Unter dem Titel „Wohnen 4.0“ sind Sharing-Konzepte für das Wohnen im Quartier gefragt: Studenten der Fachrichtung Architektur sollen Entwürfe rund um das Teilen im Quartier, insbesondere im Hinblick auf Mobilitäts- und Digitalisierungsaspekte für reale Grundstücke in der Neuen Vahr Nord entwickeln. Die GEWOBA hat für die Auszeichnung, die alle zwei Jahre verliehen wird, ein Preisgeld von insgesamt 3.900 € ausgelobt. Die Arbeiten können bis zum **6. September 2019** eingereicht werden, die Preisverleihung findet im November 2019 statt.



Weitere Informationen:

[www.architektur.hs-bremen.de](http://www.architektur.hs-bremen.de) und [www.gewoba.de](http://www.gewoba.de)

A vibrant, painterly portrait of Daniel Hacker, a man with short brown hair and a slight smile, wearing a dark blue jacket over a light blue shirt. The background is a textured, abstract composition of green and yellow tones, suggesting an outdoor setting with foliage.

„Dynamisch,  
charismatisch,  
zielstrebig!

Daniel Hacker,  
Vorstand Neue Rostocker  
Wohnungsgenossenschaft e. G.

## Innovationskongress der Wohnungswirtschaft WohnZukunftstag 2019

Der größte wohnungswirtschaftliche Innovationskongress bündelt in diesem Jahr wieder spannende Zukunftsthemen und praktische Workshops mit aktuellen Informationen und Entwicklungen rund um die Branche. Unter dem Schwerpunktthema „Unternehmenstrends 2030“ bietet der WohnZukunftstag 2019 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der am **18. und 19. Juni 2019** im Tempodrom in Berlin stattfindet, vielfältige Workshops. Zu Themen wie „Schneller planen und bauen“ und „Trend zur blauen Energie“, „Smart Living in der Praxis“ sowie „Smart home rechtssicher gestalten“ geben Experten Input und debattieren Praktiker aus Wohnungs- und begleitenden Dienstleistungsunternehmen.

Die Herausforderungen der Entwicklung einer digitalen Strategie in den Unternehmen werden ebenso beleuchtet wie die Veränderung in den Werthaltungen der sog. Generation Z - ob Wohnbiografie, Verhältnis junger Menschen zu Eigentum und Miete, Leben, Ausbildung und Arbeit sowie deren Auswirkungen auf das Wohnen in den Beständen der Wohnungswirtschaft.

In einem besonderen Workshop schauen die Teilnehmer über die Grenzen hinweg zu den paneuropäischen Nachbarn und erfahren, wie sich das Wohnen dort entwickelt, wie geplant und gebaut wird.

Ebenso stehen auf der Agenda: Trends für neue Formen der Quartiersentwicklung, Mobilität im Quartier und Entwicklung von digitalen Nachbarschaftsplattformen.

Anmeldeschluss zum WohnZukunftstag ist der **12. Juni 2019**.



Quelle: Roman Lorenz

Der WohnZukunftstag wird auch 2019 wieder im Tempodrom an der Grenze der Berliner Stadtteile Mitte und Kreuzberg stattfinden



Weitere Informationen und Anmeldung unter:  
[www.wohnzukunftstag.de](http://www.wohnzukunftstag.de) und [www.gdw.de](http://www.gdw.de)



Quelle: Baumschlagler Eberle

### Ergänzendes Bauen

## HOWOGE errichtet „Wohnen am Rathauspark“

Die landeseigene HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH baut auf einem mehr als 1 ha großen Areal an der Frankfurter Allee/ Möllendorffstraße in Berlin-Lichtenberg ein neues Wohn- und Geschäftsquartier mit insgesamt sechs Gebäuden. Neben 251 Mietwohnungen, davon 126 öffentlich geförderte Einheiten, entstehen rund 15.400 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen, die als Gebäuderiegel errichtet werden

und die dahinterliegenden Wohngebäude vor Verkehrslärm schützen. Städtebauliche Akzente setzen ein 18-geschossiges Bürohochhaus und der neu gestaltete Stefan-Heym-Platz. Das Ensemble soll als eine Art neues Eingangstor für den Stadtteil dienen.

Im Sockelbereich des 64 m hohen Büroturms sind Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Zudem will die HOWOGE ihre Unternehmenszentrale an den Standort verlegen. Der Quartiersinnenbereich ist autofrei angelegt und gliedert sich in Höfe mit Vorgärten, Spiel- und Grünflächen. Zwei Tiefgaragen bieten insgesamt 150 Pkw-Stellplätze.

Die Fertigstellung des Gesamtprojektes wird nach jetzigem Planungsstand im Jahr 2021 erfolgen. Für 116 Wohnungen im nordöstlichen Bauabschnitt an der Rathausstraße haben die Bauarbeiten bereits im Mai 2018 begonnen. Ihre Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2020.

Das neue Quartier „Wohnen am Rathauspark“ soll autofrei sein



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

## Quartiersentwicklung in Kassel

# Stadtumbauphase beginnt

Die Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt (NH)berät seit Jahren Kommunen und Immobilienunternehmen bei Projekten der Stadt- und Quartiersentwicklung. Im Rahmen des Stadtbau West ist sie auch in Kassel tätig. Im Stadtteil Kassel-Unterneustadt/Bettenhausen begann nun die Umsetzungsphase des



Quelle: UGNHWS/Karsten Socher

Das Geschwister-Scholl-Haus soll nach den Wünschen von Kindern und Jugendlichen umgestaltet werden

Stadtumbaus. Bestandteil des Stadtumbauprozesses in den Kommunen sind unterschiedliche Beteiligungsverfahren von Bewohnern, Nutzern und Akteuren. Den rund zehn Jahre dauernden Förderprozess begleitet die NH ProjektStadt im Auftrag der Stadt seit 2018. Im Rahmen dieses Stadtumbaumanagements entwickelte sie ein „spielerisches“ Beteiligungskonzept für Kinder und Jugendliche und eine Machbarkeitsstudie für den Umbau des Jugendzentrums im Stadtteil. Die Ergebnisse fließen in einen Anforderungskatalog für die Ausschreibung von Maßnahmen ein: Die 20 Kinder und 15 Jugendlichen zwischen sechs und 20 Jahren wünschen sich neue Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten sowie eine bessere Aufenthaltsqualität, einen Mädchen- und einen Jungenraum, eine größere Küche für gemeinsames Kochen, einen Wintergarten oder ein Café.



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

### LITERATURTIPP

## Parkraummanagement lohnt sich!



Quelle: Difu

Im Rahmen der Mobilitätswende müssen Verkehrskonzepte neu gedacht und öffentliche Räume neu konzipiert werden. Vor dem Hintergrund von Klimaschutzzielen und Luftreinheitsvorgaben, gehört dazu auch ein umfassendes Parkraummanagement, um den steigenden Einwohner- und Pkw-Zahlen sowie dem zunehmenden Wirtschaftsverkehr Rechnung zu tragen.

Ein neue Leitfaden des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) im Auftrag der Initiative Agora

Verkehrswende gibt Kommunen Tipps für den kommunikativen und verwaltungspraktischen Umgang mit dem Thema Parken - um die Reduzierung und Bewirtschaftung von Parkraum zu vereinfachen. Angereichert sind die Tipps mit Erfahrungen aus der Kommunalpolitik und -verwaltung. Der Leitfaden enthält Abbildungen zur Erklärung und steht zum Download bereit.

„Parkraummanagement lohnt sich!“, 2019, Difu, 72 Seiten,  
kostenlose Bestellung oder Download unter: [difu.de/node/12436](http://difu.de/node/12436)



**Dynamisch,  
charismatisch,  
zielstrebig!**

*Unsere intensive Verbindung zu Dr. Klein basiert auf einer vertrauensvollen und zielstrebigem Zusammenarbeit über viele Projekte und Ebenen hinweg.*

*Gemeinsam mit Dr. Klein optimieren wir stetig unsere Sicherheiten und haben somit unsere Beileihungsfreiräume immer im Blick.*

*Eine echte Zeitersparnis hat uns die Ausarbeitung einer dynamischen Investitionsrechnung gebracht: Eine transparente und aussagekräftige Darstellung, mit der wir sichere Entscheidungen treffen konnten.*

*Die Erfolge, die bisher dabei erzielt wurden, spornen uns zu neuen Taten an. Dr. Klein, die Zusammenarbeit mit euch macht jedes Mal Freude und ist ein echter Gewinn für uns.“*

**Daniel Hacker,**  
Vorstand Neue Rostocker  
Wohnungsgenossenschaft e. G.

**DR. KLEIN**

## Intelligente Verkehrskonzepte fürs Quartier

# Mobilitätsverhalten an der Wohnungstür ändern

Bundesweite Verkehrsbefragungen zeigen: Sechs Siebtel aller Alltagswege beginnen oder enden an der Wohnung. Wo und wie wir wohnen, schafft die Voraussetzungen für unser alltägliches Verkehrsverhalten. Deshalb ist es so wichtig, in den Wohnquartieren die Voraussetzungen für ein multimodales Verkehrsverhalten zu verbessern und die Orientierung auf das Auto im privaten Eigentum abzubauen.

---

### Willi Loose

Bundesverband CarSharing e. V.  
Berlin

---

Das Mobilitätsverhalten wird zum großen Teil von Routinen bestimmt. Besitzer eines eigenen Haushalts-Pkw beispielsweise nutzen dieses Auto gewohnheitsmäßig auch für viele Fahrten, für die ebenso bequeme und umweltfreundlichere Alternativen zur Verfügung stehen. Diese Routinen zu durchbrechen ist eine wichtige Aufgabe von Quartiersplanungen. Projektentwickler und Planer von Immobilienprojekten sollten hier Hand in Hand mit den kommunalen Verkehrsplanern ansetzen, damit sowohl auf der privaten Grundstücksfläche als auch im öffentlichen Straßenraum die Vorteile alternativer Mobilitätsangebote zum Tragen kommen. Denn die Mobilitätsangebote vor der Wohnungstür haben einen großen Einfluss darauf, mit welchem Verkehrsmittel welche Wege zurückgelegt werden.

### Passgenaue Mobilitätskonzepte in großen und kleinen Quartieren

Bei den Mobilitätskonzepten von Neubauprojekten ist zu unterscheiden zwischen integrierten Großstadtarealen und Projekten in peripheren Lagen, zwischen größeren Bauprojekten mit einem umfassenden Mobilitätskonzept und kleineren Bauvorhaben. Auch muss die Auswahl der angebotenen Dienste auf die erwartete Nutzerstruktur im Quartier ausgerichtet sein.

Große Neubauquartiere sind derzeit hauptsächlich auf wachsende Stadtregionen beschränkt, in denen z. B. nicht mehr benötigte Bahnanlagen

oder Militäreinrichtungen in innenstadtnahen Lagen überplant werden. Hier bestehen große Potenziale für umfassende Mobilitätskonzepte, die neben dem Ausbau von erschließenden ÖPNV-Linien als Rückgrat des Verkehrskonzeptes auch Mobilitätsstationen mit ergänzenden „geteilten“ Mobilitätsangeboten umfassen. An diesen Mobilitätsstationen werden Angebote wie Carsharing, Fahrradverleihsysteme (Bikesharing) oder Lastenfahrräder bereitgestellt. Ergänzt wird dies in manchen Projekten durch Paketannahmestellen und andere Dienstleistungen. Solche größeren Neubauquartiere mit umfangreichen Mobilitäts- und Dienstleistungsangeboten entstehen beispielsweise in München mit dem Domagkpark und dem Prinz-Eugen-Park, in Darmstadt mit der Lincoln-Siedlung und in Mannheim mit dem Quartier Franklin-Mitte (siehe S. 13 in dieser DW). Auch in Freiburg entstand mit dem neuen Stadtteil Vauban ein Quartier mit einem neuen Mobilitätskonzept. Hier erschließt beispielsweise eine neu errichtete Straßenbahnlinie das Quartier auf einer zentralen Achse. Viele Carsharing-Angebote sind an extra reservierten Stationen im Straßenraum lokalisiert, die für alle Bewohner im Quartier zugänglich sind. Die privaten Pkw der Bewohner des Stadtteils sind in zwei zentralen Parkgaragen am Rand des Stadtteils platziert, sodass der Weg zum eigenen Pkw i. d. R. länger ist als der Zugang zu den anderen Verkehrsangeboten.

### Kooperationen schaffen ein vielfältiges Mobilitätsangebot

In vielen (weiteren) Städten Deutschlands werden innovative Neubauprojekte von Wohnungsunternehmen entwickelt, die jedoch nur ein kleineres Spektrum von Mobilitätsangeboten vorhalten. Bei

vielen dieser Projekte ist eine Kooperation des Bauträgers mit den örtlichen Carsharing-Anbietern, den ansässigen Nahverkehrsbetreibern und weiteren Dienstleistern Ausgangspunkt des Mobilitätsangebotes. Stationsbasierte Carsharing-Angebote beispielsweise üben einen Anreiz für Menschen mit geringerem Autobedarf aus, ganz auf ein eigenes Auto zu verzichten. Entsprechende alternative Angebote müssen im Quartier vorhanden sein, um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, ihre Mobilität umweltfreundlicher und dennoch bequem und praktikabel zu gestalten.

### Notwendige Rahmenbedingungen für die Verkehrswende

In großen Neubauquartieren ebenso wie in kleinen Bauvorhaben und Bestandsquartieren können einige übergreifende Rahmenbedingungen genannt werden, die darauf hinwirken, dass beim Umzug in solche mobilitätsoptimierte Quartiere das eigene Auto abgeschafft und auf die Angebote im Quartier vertraut wird.

1. Der Weg von der eigenen Haustür bis zu den „geteilten“ Mobilitätsangeboten sollte so kurz wie möglich sein. In großen Neubauvorhaben sind die Angebote an einzelnen Mobilitätsstationen in der Fläche verteilt.
2. Die geteilten Mobilitätsangebote sollten so bequem wie möglich genutzt werden können. Carsharing-Systemtechnik hilft dabei, auch andere Fahrzeuge neben den bereitgestellten Pkw oder übertragbare ÖPNV-Zeitkarten stunden- oder tageweise zu buchen. Elektronische Zugangssysteme ermöglichen den Zugriff auf die gebuchten Dienste 24 Stunden am Tag.
3. Die Errichtungskosten für notwendige Autostellplätze - meist in Tiefgaragen auf dem Bau-

grundstück angeordnet - machen etwa 10% der gesamten Baukosten einer Wohnung aus. Die Kosten einer Miet- oder Eigentumswohnung könnten niedriger ausfallen, wenn weniger Stellplätze für private Pkw der Bewohner errichtet werden müssten. In manchen Städten erlauben Genehmigungsbehörden eine Abweichung vom üblichen Stellplatzschlüssel, wenn ein geringerer Bedarf durch zukünftige Bewohner durch Maßnahmen der Verkehrsentlastung wie z. B. eine Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter, die Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsangebote oder eine gut ausgebaute Fahrradinfrastruktur im Projekt glaubhaft gemacht werden kann.

4. Je früher die Bewohner von Neubauprojekten bekannt sind, desto eher können sie noch vor dem Einzug von den Vorzügen eines alternativen Mobilitätskonzeptes im Gebiet überzeugt werden. Neben der Errichtung der neuen Mobilitätsinfrastruktur ist also auch eine zielgruppenscharfe Direktansprache der zukünftigen Bewohner sinnvoll. Der Umzug in eine neue Umgebung wird allgemein als guter Zeitpunkt angesehen, sich von alten Mobilitätsgewohnheiten zu verabschieden. Alte Routinen werden in Frage gestellt, neue könnten ohne eigenes Auto aufgebaut werden.

Noch überzeugender wird eine Entscheidung für ein Leben mit alternativen, gemeinschaftlich genutzten und umweltfreundlicheren Verkehrsmitteln, wenn die Errichtungskosten für die Wohnung von den Errichtungskosten eines (nicht mehr notwendigen) Autostellplatzes getrennt und der Kostenvorteil einer Wohnung ohne Stellplatz an die zukünftigen Mieter oder selbstnutzenden Eigentümer weitergereicht werden könnten. ■



## Handlungsempfehlungen für Wohnungsunternehmen

### Intelligent mobil im Wohnquartier

Das Projekt „Wohnen leitet Mobilität“ des Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD) informiert Wohnungsunternehmen, wie sie die Lebensqualität in Wohnsiedlungen mithilfe partizipativer Verfahren steigern und Quartiere in den Bereichen Fuß-, Rad- sowie öffentlicher Nahverkehr nachhaltig attraktiver gestalten können.



**René Waßmer**  
Projektleiter  
Verkehrsclub Deutschland e. V.  
Berlin



**Lea Gröger**  
Projektassistentin  
Verkehrsclub Deutschland e. V.  
Berlin



**Philip Seitz**  
Trainee  
Verkehrsclub Deutschland e. V.  
Berlin

Zukunftsfähige Mobilitätsangebote im Wohnquartier sind ein Gewinn. Sie sind ein Gewinn für das Quartier, denn mit weniger Autos und Motorrädern können sich ehemals durch Lärm und Abgase belastete Quartiere zu attraktiven Wohnvierteln entwickeln. Sie sind ein Gewinn für Wohnungsunternehmen, welche sich im Bereich der Mobilität neue Geschäftsfelder erschließen, Stellflächen und Kosten einsparen und langfristig die Mieterbindung erhöhen können. Und sie sind auch ein Gewinn für die Bewohner der Wohnsiedlungen,

die von vielfältigen Mobilitätsangeboten in der Nähe und einem attraktiveren Lebensumfeld profitieren.

#### **Fußverkehrscheck – der Weg zum attraktiven Wohnumfeld**

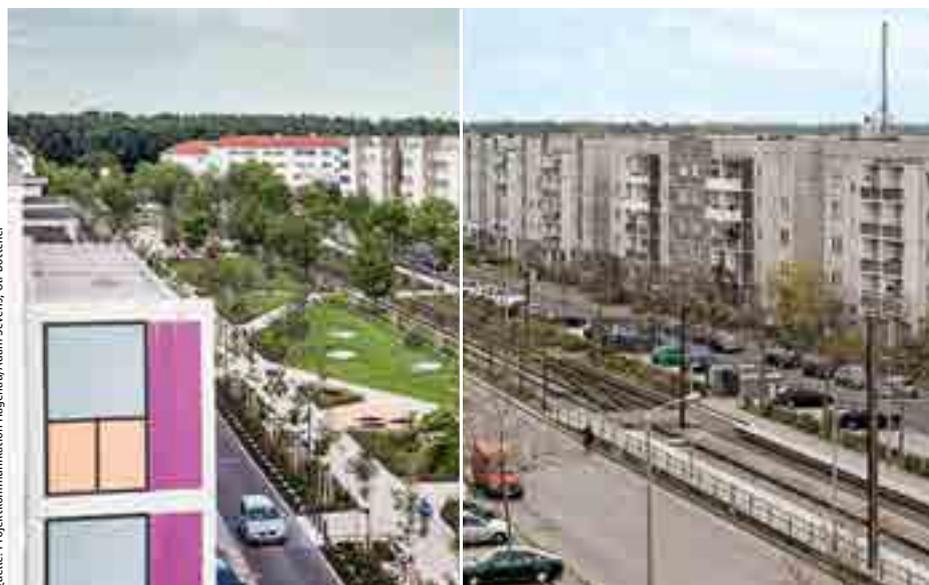
Welche Aspekte des Siedlungsraums wertgeschätzt werden und welche zu verbessern sind, kann anhand eines Fußverkehrschecks leicht und effizient herausgefunden werden. Der Check beinhaltet eine partizipatorische Begehung der

Wege und Flächen in der Siedlung. Ziel des Fußverkehrschecks ist die Untersuchung gezielter Bereiche des Wohnquartiers (z. B. Eingangsbereiche und Zuwege) zusammen mit den Bewohnern. Zum einen werden die Hauptwege und -ziele der Bewohner erfasst. Zum anderen wird über eine Checkliste erhoben, welche Schwächen und Stärken die Fußverkehrsbereiche mit sich bringen. Gewünschtes Ergebnis ist die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs zur Beseitigung der Schwachstellen und Gefahrenpunkte. Auf diese Weise können Verbesserungsmaßnahmen zielgerichtet umgesetzt werden.

Mit einem Fußverkehrscheck kann eine kostengünstige Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse in einer Siedlung durchgeführt und damit ein besseres Verständnis für die Bewohnerbedürfnisse entwickelt werden. Hieraus ergibt sich eine konkrete und gezielte Umsetzungsplanung, die aufgrund des partizipatorischen Verfahrens zu einer erhöhten Akzeptanz der Maßnahmenumsetzung beiträgt.

#### **Fahrradparken – der Kern nachhaltiger Mobilität**

Fahrradfreundliche Wohnquartiere fördern nicht nur nachhaltige Mobilität, sondern erhöhen zudem die Lebensqualität und Attraktivität einer Siedlung. Nähe, Barrierefreiheit, Sicherheit und Wetterschutz – das sind wichtige Qualitätsprüfsteine beim Bau von Fahrradparkanlagen. Die Fahrradparkanlage sollte an einem wohnungsna-



Quelle: Projektkommunikation Hagemau/Adam Sevens, Ulf Böttcher

Fußverkehrscheck: Ein attraktives Wohnumfeld zu gestalten, funktioniert nur zusammen mit den Bewohnern. Vorher-nachher-Bild aus der Gartenstadt Drewitz in Potsdam (siehe auch DW 4/2017, S. 12)

hen Standort (höchstens 20 m Entfernung zum Hauseingang) errichtet werden. Ideal ist bei einem Neubau die Planung eines Fahrradraums innerhalb des Gebäudes.

Fahrradparkanlagen sind am besten barrierefrei und ebenerdig zu erreichen. Weiterhin müssen die Zugänge ausreichend breit ( $\geq 1,20$  m) sein. Zudem sollte der Standort auch nachts gut ausgeleuchtet sein. Zum Schutz vor Niederschlag ist es nötig, außenstehende Parkanlagen zu überdachen. Hinsichtlich der Sicherheit und des Wetterschutzes sind Garagen oder abschließbare Fahrradboxen zu empfehlen, die auch gegen Frost und Sturm schützen.

### Mietertickets – Bewohnerbindung langfristig stärken

Wohnungsunternehmen bieten ihren Bewohnern durch sog. Mietertickets vergünstigte oder kostenlose Fahrscheine bzw. Abonnements für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an. Dadurch entsteht nicht nur für Pendler eine kostengünstige Alternative zum Auto. Mietertickets stärken auch die Nutzung von Bus und Bahn für Alltagswege der Bewohner (siehe auch S. 32 in dieser DW). Unterschiedliche Ticketmodelle des Mietertickets unterstützen den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel. Entsprechend der Qualität des ÖPNV-Angebots und der Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem sowie der soziodemografischen Zusammensetzung der Mieterstruktur im Wohnquartier bieten sich unterschiedliche Mieterticketmodelle an.

Unterschieden werden Solidartickets (Finanzierung von vergünstigten ÖPNV-Tickets für alle Bewohner durch die Umlage auf die Kaltmiete), Sharingtickets (ÖPNV-Tickets können durch die Bewohner für einen begrenzten Zeitraum an einer Station ausgeliehen werden) und freiwillige Mietertickets (Weitergabe von Großkundenrabatten bei Verkehrsunternehmen an die Bewohner).

### Mobilitätsstationen – Mobilitätsangebote intelligent verbinden

Umsteigen, Leihen, Parken, Tauschen, Reparieren – Mobilitätsstationen verknüpfen verschiedene Verkehrsangebote und Dienstleistungen vom E-Bike bis zum Carsharing-Fahrzeug. Darüber hinaus sind Mobilitätsstationen eine umfassende Möglichkeit für Wohnungsunternehmen, beim Thema Wohnortmobilität eine zukunftsfähige und funktionale Lösung zu bieten.

Kleine Stationen im Wohnquartier übernehmen eine wichtige Erschließungsfunktion, da gut 80% aller Wege am Wohnort beginnen oder enden. Großzügige zentrale Mobilitätsstationen



Wetterschutzte, sichere und barrierefreie Fahrradgaragen bilden das Grundgerüst einer intelligenten Mobilität am Wohnort

Quelle: Sebastian Baller



Quelle: WOGENO München eG

Die junge Münchener Wohnungsgenossenschaft WOGENO denkt Mobilitätsaspekte bei Neubauten gleich mit und installiert Mobilitätsstationen, bei denen u. a. Lastenfahrräder bereitstehen

## DAS PROJEKT „WOHNEN LEITET MOBILITÄT“

- Laufzeit: Januar 2017 bis Dezember 2019
- Gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative
- Projektregionen mit VCD-Regionalkoordinatoren vor Ort: Hannover, Nord (Kiel), Berlin-Brandenburg (Berlin-Lichtenberg), Sachsendreieck (Chemnitz) und Rhein-Main (Darmstadt)
- Regelmäßige Dialogforen an allen Standorten mit Fachbeiträgen, Workshops und Diskussionen zum Zukunftsthema Wohnen und Mobilität sorgen für einen umfassenden Wissenstransfer und informieren über Erfolgsfaktoren intelligenter Mobilität am Wohnstandort



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



Quelle: VCD, Foto: Philip Seitz

Günstiger unterwegs sein mit Bus und Bahn – und alle profitieren. Das geht z. B. mit Mietertickets

nen in Anbindung an ÖPNV-Haltepunkte bilden dagegen mit ihrem integrierten Angebot einen Angelpunkt für den Verkehr, der über das Quartier hinaus strahlt. Ein zusätzliches Servicezentrum mit persönlicher Beratung erleichtert den Mietern den Einstieg in die Angebote einer Mobilitätsstation.

### Mögliche Elemente von Mobilitätsstationen

#### Car- und Bikesharing

Das gemeinschaftliche Teilen von Autos und Fahrrädern wird als Car- bzw. Bikesharing bezeichnet. Sharing-Systeme werden im Kontext von Mobilitätsstationen zusammen mit Mobilitätsdienstleistern oder Vereinen im Rahmen von Kooperationsverträgen umgesetzt und angeboten. Hierbei ist vor allem der Stellplatzbedarf wichtig, wobei in Zusammenarbeit mit der Kommune auch Lösungen im öffentlichen Straßenraum möglich sind.

Sharing-Systeme werden dabei nicht nur von Jüngeren genutzt. Je größer das Angebot an Sharing-Systemen, desto höher deren Nutzung. Umfragen unter Bewohnern können Wohnungsunternehmen dabei helfen, die tatsächlichen Mobilitätsbedürfnisse sowie die diesbezüglichen Wünsche genau zu ermitteln.

Die Buchung und das Ausleihen beim Car- und Bikesharing kann digital (Online-Portale, Apps), telefonisch oder stationär (z. B. über eine digitale Haustafel oder Schlüsselbox) angeboten werden. Oft ist es möglich, die Buchung bzw. Reservierung in ein bestehendes Buchungssystem eines Mobilitätsdienstleisters zu integrieren.

#### Lastenräder

Lastenräder stellen mit ihrem großen Stauraum eine gute Alternative zum Auto dar. Diese werden von den meisten Nutzern jedoch abwechselnd zum normalen Fahrrad gebraucht, sodass sich ein gemeinschaftliches Lastenrad für ein Wohnquar-



Quelle: Presseamt München, Foto: Michael Nagy

Eine Alternative zum eigenen Auto steht den Mietern an der Carsharing-Station im Domagpark München zur Verfügung. In vielen Quartieren werden derzeit Mobilitätsstationen bzw. Mobility Hubs geplant, die Verkehrsträger verknüpfen und unterschiedliche Angebote zur Verfügung stellen

tier anbietet. Dies kann nach Bedarf ausgeliehen werden. Häufig sind Lastenräder elektrisch unterstützt, sodass gleichfalls die Ladeinfrastruktur bedacht werden muss.

#### Reparaturservice und -station

Sobald private Fahrradstellplätze vorgesehen sind, ist es überlegenswert, auch eine Reparaturstation für Fahrräder zu integrieren. Diese sollte mit entsprechenden Werkzeugen und Materialien ausgestattet sein. Eine Grundausstattung aus Luftpumpe und Flickwerkzeug ist schon für kleine Abstellanlagen obligatorisch zu empfehlen. Insbesondere bei fehlenden Räumlichkeiten kann zudem ein regelmäßiger Reparaturservice im Wohnquartier angeboten werden.

#### Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Elektrisch unterstützte Fahrräder machen das Radfahren auch am Stadtrand, im suburbanen bzw. ländlichen Raum attraktiv und werden immer beliebter, da sie die Reichweite von Fahrrädern für alle Nutzergruppen beträchtlich erhöhen. Im Falle von Pedelecs oder Elektroautos ist es notwendig, die Ladeinfrastruktur zusammen mit den Abstellräumen und -garagen aufzubauen und entsprechende Anschlussmöglichkeiten vorzusehen. Hier gibt es meist Standardlösungen (z. B. Wallboxes für E-Autos oder Schließfächer für Pedelec-Akkus), die einfach aufgebaut werden können. Gerade im Fall von Sharing-Angeboten kann die Ladeinfrastruktur kooperativ mit einem Mobilitätsdienstleister geplant und umgesetzt werden.

#### Information und Mobilitätsberatung

Die Bandbreite einer Mobilitätsberatung variiert von einfachen Informationen zum aktuellen Verkehrsgeschehen bis hin zu ausführlichen Beratungen zum Mobilitätsverhalten der Bewohner.

Verkehrsinformationen wie Busfahrpläne lassen sich auf einem Schwarzen Brett oder einer digitalen Haustafel abbilden. Eine umfassende Beratung sollte nur zusätzlich geschultes Personal durchführen. Das kann z. B. auch der Conciergedienst oder das Quartiersmanagement sein. Darüber hinaus können diesen Service auch externe Mobilitätsdienstleister wie die örtlichen Nahverkehrsunternehmen übernehmen.

#### E-Ticket

Vor allem für große Mobilitätsstationen bietet es sich an, ein integriertes (elektronisches) Ticketsystem für alle Mobilitätsoptionen zusammen mit Mobilitätsdienstleistern zu entwickeln, um die Zugänglichkeit zu den Verkehrsmitteln zu vereinfachen und die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen.

#### Digitale Haustafel

Digitale Haustafeln informieren die Mieter schnell und einfach über die neuesten Termine, Verkehrsinformationen und Siedlungsneugigkeiten. Sie können darüber hinaus die Auslastung einer Mobilitätsstation und den Ladestand der Batterien von E-Sharing-Fahrzeugen anzeigen. ■

## PUBLIKATIONEN

Gute Beispiele-Datenbank des Projekts

„Wohnen leitet Mobilität“:

<http://bit.ly/2GZ5zg5>

Themenkompass „Intelligent mobil im Wohnquartier“: <http://bit.ly/2OsCJFL>

Fußverkehrscheck: <http://bit.ly/2urFoGw>

Fahrradparken: <http://bit.ly/2JFJUNK>

Mietertickets: <http://bit.ly/2YlYeN1>

Mobilitätsstation: <http://bit.ly/2HRUZam>

## Innovative Mobilitätslösungen im Quartier

# Zusammen denken wir Mobilität neu

Durch die Kombination von Wohnraumangeboten und innovativen Mobilitätslösungen werden den Einwohnern des neuen Quartiers Franklin in Mannheim integrierte Lösungen geboten, die nachhaltig, wirtschaftlich und auf den Megatrend „neue Mobilität“ ausgerichtet sind.



**Dr. Lea Schmitt**  
Referentin für Strategie und Beteiligung  
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Mannheim



**Oliver Leicht**  
Geschäftsführer  
Blue Village Franklin mobil GmbH  
Mannheim



**Christian Franke**  
Prokurist  
GBG - Mannheimer Wohnungsbau-Gesellschaft mbH  
Mannheim

Mobilität und Wohnen anders zu denken, war das Ziel, das sich die städtische MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) bei der Entwicklung der „Franklin“ genannten Konversionsfläche auf die Fahnen geschrieben hatte. Das Kooperati-

onsmodell „Mobilität Franklin“ basiert auf einer Strategie der Zusammenführung komplementär angelegter Interessen und Stärken der MWSP, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Verkehrsbetriebe Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

(RNV) und der in diesem Zusammenhang neu gegründeten Mobilitätsmanagementgesellschaft Blue Village Franklin mobil GmbH.

Durch die Umwandlung der ehemaligen Kasernen- und Wohnanlage der US-Armee (siehe ►



Quelle: MWSP

Die Planung verfolgt ambitionierte Ziele mit dem öffentlichen Raum: So sollen die städtebauliche Struktur bzw. das Erschließungs- und Wegenetz verbessert werden, damit ein Quartier der kurzen Wege mit einer Verkehrsberuhigung im Kernbereich entsteht



Quelle: GfG, Foto: Timo Volz

Eine andere, auf Sharingsysteme und integrierte Lösung setzende Mobilität macht nicht nur Spaß, sondern hilft der Umwelt und verbessert die Lebensqualität im Stadtraum

DW 5/2018, S. 8) soll auf dem rund 200 ha großen Areal der Benjamin-Franklin-Village und den Teilgebieten Funari und Sullivan bis 2025 ein gemischter Stadtteil für rund 9.000 Einwohner entstehen.

### Kooperation

Die MWSP hat neben der Erstellung eines umfassenden Mobilitätskonzepts, das auf dem Fundament eines starken und barrierefreien ÖPNV sowie auf einem städtebaulichen Konzept der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer beruht, die rechtlichen, planerischen und inhaltlichen Vor-

aussetzungen zur Genehmigung einer Stellplatzausstattung gemäß § 37 der Landesbauordnung (Baden-Württemberg) im Bereich Franklin-Mitte erarbeitet. So übernimmt die Entwicklungsgesellschaft anteilig Baulasten der Investoren, konzipiert und koordiniert einen mehrstufigen Evaluierungsprozess und verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsbehörde, im Bedarfsfall das benötigte Delta an Stellplätzen - bis zur baurechtlich vorgegebenen Grenze - herzustellen. Darüber hinaus beauftragte die MWSP das Start-up-Unternehmen Solar-Parker Ltd. Deutschland damit, ein Betriebskonzept für eine elektrobetriebene

Fahrzeugflotte zu erstellen. Das Unternehmen hat sich auf Mobilitätsdienstleistungen für Kommunen und Immobilienwirtschaft spezialisiert. Aus der Zusammenarbeit zwischen Solar-Parker Deutschland und der MWSP entstand in einem weiteren Schritt die Gründung der Mobilitätsmanagementgesellschaft Blue Village Franklin mobil. Sie ist eine Kooperation des europaweit tätigen Mannheimer Energieunternehmens MVV und der Stiftung Seven Senses, der Muttergesellschaft von Solar-Parker. Die Mobilitätsmanagementgesellschaft Franklin mobil ist ein gelungenes Beispiel für die Überführung von Mobilitäts- und Energieexpertisen in ein strategisch neues Geschäftsfeld: der Betrieb von Mobilitäts- und Serviceangeboten für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und langfristig stabile immobilienwirtschaftliche Erträge.

### Mobilitätsangebote

Aufgabe von Blue Village Franklin mobil ist es, differenzierte Mobilitätsangebote zu betreiben und weiterzuentwickeln, um den Bewohnern Franklins Ergänzungen und Alternativen zum privaten Pkw anzubieten. Hierzu zählt der Aufbau und Betrieb einer E-Fahrzeugflotte (Pkw & Roller) inkl. Sonderfahrzeugen (z. B. zum Transport von Rollstuhlfahrern, Verbrenner-Pkw für Langstrecken, Umzugstransporter etc.), die immobilienwirtschaftliche Beratung hinsichtlich der Integration von Mobilitäts- und Dienstleistungsangeboten, die Bündelung von Mobilitätsangeboten lokaler Partner (RNV, VRNextbike, Stadtmobil, MVV Energie etc.), der Aufbau einer Mobilität App mit einem digitalen Informations-, Kommunikations- und Buchungsangebot und einem Nachbarschafts-

## STRUKTUR DER MOBILITÄTSZENTRALE AUF FRANKLIN

### Betreibermodell Blue Village Franklin Mobil GmbH



Quelle: GfG



Quelle: MWSP, Grafik: Sinai

Lageplan des ehemaligen Kasernengeländes Franklin, das zum neuen Stadtteil Mannheims wird

portal sowie der Betrieb einer Mobilitätszentrale auf Franklin.

In der Mobilitätszentrale ist es Bewohnern möglich, Lastenräder und Carsharing-Fahrzeuge zu entleihen oder Strom zu tanken. Darüber hinaus werden hier Werkstatt- und Büroräume, mit verschiedenen Dienstleistungen wie z. B. einem Paketannahmebereich entstehen. Hier soll das Thema „neue Mobilität“ mit möglichst vielen alltäglichen Annehmlichkeiten verbunden werden. Aktuell ist der Sitz der Gesellschaft das Zeitstromhaus auf Franklin.

Der dritte wichtige Kooperationspartner ist die Immobilienwirtschaft. Ziel der von Solar-Parker entwickelten Methodik ist es, die Immobilienwirtschaft - aktuell handelt es sich dabei auf Franklin um den Projektentwickler RVI GmbH und die Evohaus GmbH, das Unternehmen Sahle Wohnen sowie die Familienheim Rhein-Neckar eG und das kommunale Wohnungsunternehmen GBG Mannheim - mit ihrem Wohnungsangebot gleichzeitig auch Mobilitätspartner werden zu lassen. Wohnen und Mobilität werden also gemeinsam gedacht.



Quelle: Albert Speer und Partner

Die Planungen sehen vor, auch sog. Hochpunkte als Landmarken zu errichten. Dank des Mobilitätskonzepts erhält der Außenraum hohe Aufenthaltsqualität

### Mobilitätsmanagement

Die immobilienwirtschaftlichen Akteure beteiligen sich an der Anschubfinanzierung der Informations- und Serviceangebote der Mobilitätsmanagementgesellschaft sowie am Aufbau der batterieelektrifizierten Fahrzeugflotte. Die Investoren können ihren Kunden vergünstigten Zugang zu unterschiedlichen Serviceangeboten der Mobilitätsmanagementgesellschaft ermöglichen. Investoren, denen die Baubehörde eine Stellplatzaussetzung genehmigt, leisten eine Anschubfinanzierung der E-Fahrzeugflotte.

Diese Investitionen werden schon am Anfang einer Aufsiedelung der ca. 5.000 Wohneinheiten auf Franklin realisiert, d. h. sie fungieren als ein strategisches Element für die frühzeitige Integration von Mobilitätsalternativen in die Wohnungsvermarktung. Dies ist notwendig, um den Interessenten mit der Entscheidung für eine Wohnung auch eine aktive Mobilitätsberatung anzubieten und sich gezielt mit der - durch den Umzug bedingt neu zu organisierenden - Alltagsmobilität auseinanderzusetzen. Somit können die Interessenten der Wohnungen diese Angebote in ihre Standortentscheidung aktiv - und nicht nur als ein Zukunftversprechen - einbeziehen.

Die dauerhafte Refinanzierung der Mobilitätsmanagementgesellschaft erfolgt über die Erwirtschaftung von Nutzungsentgelten derjenigen Wohneinheiten, die die Mobilitätsdienstleistungen in Anspruch nehmen. Hierfür werden in Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft und

als Bestandteil des Mobilitätsmarketings Mobilitätsangebote und Tarifpakete geschnürt. Die Franklin-Flat, die 16 Stunden Elektroauto bzw. E-Roller, vergünstigten ÖPNV und weitere Services beinhaltet, kostet derzeit 39 € monatlich. Weitere Leistungen können gegen Nutzungsentgelt dazugebucht werden.

Das Kooperationsmodell „Mobilität Franklin“ lebt von einer stringenten frühzeitigen Einbindung der wesentlichen handelnden Akteure einer Quartiersentwicklung: der MWSP als Stadtentwickler, der gezielten Identifikation geeigneter Akteure der Immobilienwirtschaft, die diesen Gedanken verbindlich mittragen sowie einer umsetzungsorientierten und tragfähigen Organisationsstruktur durch die Mobilitätsmanagementgesellschaft Blue Village Franklin mobil, die frühzeitig sichtbare und verlässliche Angebote für die künftigen Bewohner von Franklin vorhält.

### Frühzeitig sichtbar, verlässlich und vernetzt

Die Mobilitätsmanagementgesellschaft hat bereits im Februar 2018 das erste E-Carpool Angebot für die Bewohner der Evohaus-Liegenschaften geschaffen, weitere E-Carpool-Fahrzeuge sind mittlerweile für Franklin angeschafft und über das finanzielle Engagement des Energiedienstleisters MVV AG sind zehn E-Roller für das Sharingsystem des Quartiers bestellt worden. Seit rund einem halben Jahr ist die Franklin-Mobil-App online, die nicht

nur die hauseigenen Mobilitätsangebote buchbar macht, sondern auch die digitale Vernetzung der Nachbarschaft ermöglicht: Mitfahrgelegenheiten, Bewohner-Community und Helping-Hand-Angebote unterstützen die Nachbarschaftsbildung mit digitaler Kommunikation.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist das Franklin-Modell aufgrund mehrerer Dimensionen interessant. Eine Optimierung des Stellplatzangebotes steigert die immobilienwirtschaftlichen Erlöse. Zudem lassen sich schon frühzeitig, z. B. wie in dem mit EFRE-Mitteln geförderten Projekt „Square“ der GBG, Ladeinfrastrukturen planen und sinnvoll in ein Raumkonzept einarbeiten. Gleichzeitig erfolgt durch die integrierten Mobilitätsangebote in den Vertriebsprozess ein zusätzliches werthaltiges Vertriebsargument, das Mobilität und Wohnen zusammen bindet, eine zu erwartende längerfristige Kundenbindung durch mehr nachhaltige Mobilitäts- und Quartiersservices und damit eine veränderte Unternehmenspositionierung am Markt. Für die Bewohner Franklins führen die Reduzierung von Emission sowie ein bezahlbares und vielfältiges Mobilitäts(dienstleistungs)angebot zu einer Steigerung der Lebensqualität im Quartier. ■



Weitere Informationen:  
[www.franklin-mannheim.de/  
quartier/mobilitaet](http://www.franklin-mannheim.de/quartier/mobilitaet) und  
[www.franklin-mobil.de](http://www.franklin-mobil.de)



## THEMA DES MONATS

## Integrierte Verkehrs- und Nutzungskonzepte

# Waterkant Berlin: ein vielseitiges Forschungslabor

Das Berliner Quartier Waterkant soll Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Mobilität vereinen. Forschungsprojekte begleiten bis 2024 die Planung und den Bau von 2.500 Wohnungen, die die landeseigenen Wohnungsunternehmen Gewobag und WBM errichten.



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig3c  
Hamburg/Papenburg

Es zählt zu den größten Wohnungsbauprojekten für bezahlbare Mietwohnungen in der Hauptstadt: das neue Stadtquartier Waterkant Berlin an der Oberhavel. Bis 2024 investieren dort die zwei Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau-

Aktiengesellschaft Berlin und WBM Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin-Mitte mbH in den Bau von 2.500 Wohnungen. Die Waterkant Berlin gilt als Modellvorhaben in Sachen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Mobilität und wird durch nationale und internationale Förder- und Forschungsprogramme unterstützt und begleitet.

Die neuen Ansätze, mit denen seit 2016 der neue Kiez im Bezirk Berlin-Spandau für 5.000 Menschen geplant wird, sind vielfältig. Snezana Michaelis, Mitglied des Vorstandes der Gewobag: „Die Waterkant Berlin wird das Labor für integrierte

Verkehrs- und Nutzungskonzepte in den neuen Stadtquartieren Berlins. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sind für uns die Richtschnur. Wir nutzen die Chancen, innovative Mobilitätsangebote und neue Dienstleistungen zu entwickeln, die auf diesen strategischen Ansatz einzahlen.“ Durch die frühzeitige planerische Einbindung von innovativen Sharing-Dienstleistungen wolle man Baukosten reduzieren und Freiflächen gewinnen, die „sowohl der Wirtschaftlichkeit als auch der Attraktivität der Immobilien zugutekommen“.

Modern gestaltete Wohnungen, eine qualitativ hochwertige Architektur und die Lage am Wasser – das sind die prägenden Merkmale des neuen Stadtquartiers an der Oberhavel



Quelle: Gewobag/Planung 4 Berlin/Elke Becher Architekten

### 50% der Wohnungen sind preisgebunden

Gebaut werden nach Gewobag-Darstellungen Mietwohnungen für verschiedene Zielgruppen. Die Einheiten haben eine Größe von bis zu fünf Räumen. Maisonetten und Cluster-Wohnraum werden ebenfalls geschaffen. Die Sozialverträglichkeit und Bezahlbarkeit stehen dabei im Fokus. Michaelis: „Mit Wohnberechtigungsschein wird die Nettokaltmiete bei 6,50 €/m<sup>2</sup> liegen und ohne bei 10 €/m<sup>2</sup>.“ Von den insgesamt 2.500 Wohnungen, die die Gewobag und WBM in vier großen Bauabschnitten mit einem Investitionsvolumen von 500 Mio. € schaffen, wird die Hälfte preisgebunden sein. Geboten wird den künftigen Bewohnern nach Worten von Michaelis „eine einzigartige Verbindung von Wohnqualität, Natur direkt vor der Haustür und einem urbanen Lebensgefühl“. Sämtliche Wohnungen von Gewobag und WBM sind barrierefrei erreichbar und die Hälfte aller Einheiten wird barrierefrei gestaltet. Das Quartier wird auf alle Generationen ausgerichtet sein. Außer Gewerbeeinheiten und Nachbarschaftstreffs sind Pflegeangebote für Senioren sowie mehrere Kindertagespflegeeinrichtungen, eine große Kindertagesstätte und ein Oberstufenschulzentrum vorgesehen. Prägend für das neue Quartier werden nach Darstellung der Gewobag modern gestaltete Wohnungen und eine qualitativ hochwertige Architektur mit einer erlebbaren Lage am und Sichtbeziehungen zum Wasser sein.

### Vor Fertigstellung bereits ausgezeichnet

Noch bevor die ersten 360 Einheiten 2020 bezugsfertig sind, gibt es bereits Anerkennung von Experten für das Stadtteilkonzept. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat die Waterkant Berlin mit „Platin“ vorzertifiziert.

Diese Auszeichnung ist die höchstmögliche Zertifizierungsstufe der DGNB für Nachhaltigkeit. Für die Gewobag und WBM ein Grund zur Freude und Ansporn zugleich. „Wir planen die Begrünung der Dächer, ein Versickerungskonzept, die Nutzung innovativer, regenerativer Energien (Flusswasser), eine effiziente Energieerzeugung sowie ein Nahwärmenetz, an das auch Dritte angeschlossen werden können. Die Dachflächen sind bereits für Photovoltaik vorbereitet“, erläutert Michaelis. Insbesondere werde auch das Mobilitätskonzept von den Experten als vorbildlich eingestuft, „weil wir den motorisierten Individualverkehr durch vernetzte und integrierte Mobilitätsangebote reduzieren“, so Michaelis. Ziel sei es, mit allen Maßnahmen einen wesentlichen Beitrag zur Einhaltung der Klimaschutzziele Berlins zu leisten.

### Die Mobilität: Neue Akzente schaffen Freiräume

Geht es um die Mobilität der künftigen Bewohner, wird für das neue Quartier groß und langfristig gedacht. Ein bundesweit einmaliges Forschungsprojekt „Move Urban – Flächeneffiziente Mobilitätsversorgung in wachsenden urbanen und neuen suburbanen Wohnquartieren“ wird durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert und soll nachhaltige Grundlagen für eine gute Planung und Umsetzung im Alltag bieten. Mit dem Institut für Verkehrsforschung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR), der Technischen Universität (TU) Berlin und dem Institut für Klima, Energie und Mobilität ▶



Quelle: Gewobag/ArchLab

Das Thema Mobilität spielte bei der Entwicklung des Quartiers eine zentrale Rolle. Den Mietern sollen z. B. innovative Mobilitätsangebote wie E-Carsharing mit möglichst einfachem Zugang zu Ladesäulen bereitgestellt werden



Quelle: Machleidt GmbH

Im Teilprojekt 3a errichtet die Gewobag bis 2025 bis zu 1.000 der insgesamt 2.500 geplanten Wohnungen. Siegerentwurf (Perspektive) von Wiechers Beck Gesellschaft von Architekten mbH Berlin/Arge Lavaland GmbH/Treibhaus Landschaftsarchitekten

(IKEM) aus Berlin sind unter der Federführung der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz namhafte Partner beteiligt.

Ziel nach Senatsangaben ist es, bei „diesem interdisziplinären Projekt wirtschafts-, politik-, planungs-, rechts- und sozialwissenschaftliche Kompetenzen zu bündeln“. Auch rechtliche und institutionelle Fragen und Verflechtungen zwischen den Akteuren sollen geklärt werden. „Vollgeparkte Straßen im Wohnquartier, Behinderungen des Liefer-, Entsorgungs- und Busverkehrs, kein Durchkommen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge erfordern in den Städten neue Konzepte und Angebote für den Personen- und Wirtschaftsverkehr“, heißt es aus der Berliner Verkehrsbehörde. Dietrich Reupke, Verkehrs-Abteilungsleiter des Berliner Senats, sieht für das Quartier gute Perspektiven:

„Intelligent vernetzte Mobilitätslösungen können den Personen-, Liefer- und Entsorgungsverkehr effizienter und ressourcenschonender gestalten und die Verkehrsinfrastrukturen entlasten, ohne die individuellen Mobilitätsbedürfnisse zu vernachlässigen. Sie erhöhen damit die Erreichbarkeit der neuen Stadtquartiere.“ Erste Ergebnisse der Untersuchungen sollen in der zweiten Jahreshälfte 2019 vorgestellt werden.

#### **Förderprojekt für leicht nutzbare Elektromobilität**

Bei der Gewobag und der WBM wird das Thema Mobilität auf mehreren Ebenen angegangen. „Wir schaffen vernetzte und integrierte Mobilitätsangebote, verzahnen umweltfreundliche Verkehrsträger miteinander und ergänzen diese

mit Sharing-Angeboten“, erläutert Michaelis. Als Modellquartier für E-Mobilität sei es das Ziel, „Plattformen wie eine Mieter-App und Dienstleistungen zu entwickeln, um Elektromobilität zu vereinfachen und die Energieversorgung von Fahrzeugen intelligent zu gestalten“. Dabei helfe der Umstand, dass das Quartier Waterkant Berlin in das EU-Förderprojekt „Meister“ aufgenommen wurde. Die Abkürzung steht für „Mobility Environmentally-friendly, Integrated and economically Sustainable Through innovative Electromobility Recharging infrastructure and new business models“, übersetzt also etwa: „Umweltfreundliche Mobilität, integriert und wirtschaftlich nachhaltig durch innovative Elektroladeinfrastruktur und neue Geschäftsmodelle“. Das EU-Projekt fördert demnach neue Geschäftsmodelle für Ladeinfra-

## **„WASSERSTADT OBERHAVEL“**

Das Projekt Waterkant Berlin der Gewobag und WBM ist ein Teil des neuen Stadtteils Wasserstadt Oberhavel im Bezirk Spandau. In diesem neuen, insgesamt etwa 76 ha großen Quartier werden am Ende etwa insgesamt 7.500 Wohnungen für etwa 16.000 Menschen geschaffen worden sein. Die Wasserstadt ist eines von insgesamt 13 Stadtquartieren, deren Entwicklung der Senat Berlin gezielt vorantreibt. Der neue Kiez hat eine lange Vorgeschichte: Erste Gedankenspiele stammen noch aus der Zeit, als die Mauer noch stand und West-Berlin eine „Insel“ war. Bereits ein Jahr nach dem Mauerfall präsentierte der damalige Bausenator die Vision für sog. städtebauliche Entwicklungsgebiete, wie u. a. die Wasserstadt Oberhavel oder das Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht im Osten der wiedervereinigten

Stadt, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum gerecht werden und Entwicklungsflächen für Wohn- und Gewerbenutzungen zur Verfügung zu haben. In Berlin-Spandau kaufte das Land Berlin in den Folgejahren viele Flächen auf, die bis dahin weitgehend gewerblich und industriell genutzt wurden.

2003 wurde das ursprünglich für 50.000 Menschen konzipierte Wohnquartier Wasserstadt Oberhavel abgespeckt. Die ungünstigen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins um die Jahrtausendwende führten zu einer Änderung des städtebaulichen Programms und zu einer Reduzierung der baulichen Dichte, noch nicht begonnene Vorhaben wurden zurückgestellt. Zwischenzeitlich galt die Wasserstadt als Millionengrab und Inbegriff verfehlter Stadtpolitik.

strukturen mit rund 2,1 Mio. €, um Kosten zu senken und den Zugang zu Ladepunkten für Kunden zu erleichtern. Partner sind u. a. die Siemens-Tochter VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH sowie der Energieversorger E.ON.

### „Mobility Hub“ in Kreuzberg dient als Blaupause

Vorgesehen ist nach Darstellung der Gewobag im Zentrum des neuen Quartiers ein Mobility Hub mit einer großen Quartiersgarage und Flächen für Sharing-Projekte zu bauen. Michaelis: „Wir kooperieren hier mit den Berliner Verkehrsunternehmen (BVG) und wollen Sharing-Angebote – z. B. Car-, Bikes- und Rollersharing – Taxis und On-Demand-Services mit öffentlichen Ladesäulen und dem ÖPNV räumlich verknüpfen.“ Angedacht sei weiterhin, die Mobilitätshubs mit freiem WLAN auszustatten und Serviceangebote wie Toiletten, Kioske oder Packstationen zu integrieren. „Wir stehen mit den Planungen für einen zentralen Mobilitätshub noch am Anfang. Unabhängig davon werden aber mit Einzug der ersten Bewohner im Herbst 2020 Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen“, betont Michaelis. Als Blaupause für die Lösungen im neuen Quartier sollen Hubs dienen, die auf drei weiteren Grundstücken der Gewobag in der Hauptstadt entstehen. Der erste dieser Hubs werde vor den Sommerferien 2019 an der Gitschiner Straße in Kreuzberg fertiggestellt.

### Auch Wassertaxis und autonome Busse denkbar

Auch das Angebot des ÖPNV gelte es für das neue Quartier im Fokus zu haben. „Wir arbeiten eng mit der BVG zusammen, um Haltestellen- und Taktverdichtung sowie die Einführung einer Expressbuslinie zu erreichen.“ Mit anderen Projektträgern würden auch Tram- und S-Bahn-Planungen vorangetrieben, denn „mittelfristig brauchen wir für das neue Quartier einen schienengebundenen ÖPNV“. Durch die Wasserlage wären auch Wassertaxis als Zubringer zur U-Bahn oder zum Erholungs- und Freizeitverkehr grundsätzlich denkbar. Gespräche würden z.B. auch über den Einsatz von autonomen Bussen auf einer separierten Trasse geführt, so Michaelis.

### Bürger gestalten aktiv mit

Bei den vielen neuen Ansätze, die die Waterkant Berlin mit sich bringen wird, setzen die Verantwortlichen auch auf die Einbindung und die Ideen aus der Bevölkerung. Ob bei der Frage der Mobilität oder anderen übergreifenden Themen wie Energie und Gewerbevermietung – der Dialog mit den Anrainern und benachbarten Projektentwicklern wird aktiv gesucht. Michaelis: „Wir setzen auf

eine umfassende Beteiligung von Anwohnern und der interessierten Stadtgesellschaft.“ Beispielhaft sei die Beteiligung der Anwohner durch Informationsveranstaltungen und Workshops beim städtebaulichen Wettbewerb für das Teilprojekt 3 mit bis zu 1.000 Wohnungen zu nennen. Kurzum: Egal ob für Bürger, Planer, Forscher, Senatsverwaltung, Politik oder Investoren – Wa-

terkant Berlin ist in den nächsten Jahren eine Herausforderung, die in Sachen moderner Quartiersentwicklung neue Maßstäbe setzen kann. ■

Weitere Informationen:  
[www.waterkant-berlin.de](http://www.waterkant-berlin.de)  
[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)  
[www.wbm.de](http://www.wbm.de)



Grundsteinlegung Anfang September 2018: Direkt am Wasser entstehen innerhalb von zwei Jahren 14 Häuser mit 362 Wohnungen, neun Gewerbeeinheiten und 95 Tiefgaragenstellplätzen

Quelle: Gewobag/City-Press GBR



Waterkant Berlin aus der Vogelperspektive: Bis 2024 werden insgesamt 2.500 Wohnungen gebaut, davon wird die Hälfte preisgebunden sein: der erste Bauabschnitt der WBM (orange) und die Teilprojekte der Gewobag

Quelle: Gewobag

## Verkehrskonzept

# In Bewegung

Die Stegerwaldsiedlung in Köln entstand in den 1950er Jahren, als Wohnraum schnell und dringend benötigt wurde. Viel befahrene Verkehrsachsen mit einer hohen Verkehrsbelastung prägten das Quartier. Wie sich die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH (DEWOG) im Verbund mit mehreren Partnern neuen Mobilitätskonzepten genähert und sie umgesetzt hat, zeigt dieser Beitrag. Der Erfolg soll in den nächsten zwei Jahren analysiert werden.



**Cathrin Hessler**  
HWB Medien  
Köln

Die Stegerwaldsiedlung im Nordosten Kölns ist Anfang der 1950er Jahre entstanden, als sich in der vom Krieg arg verwüsteten Stadt alles darum drehte, möglichst schnell möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Auf dem Siedlungsareal reihen sich mehrgeschossige Häuser dicht an dicht, in den rund 1.400 Wohnungen leben etwa 4.000 Men-

schen. Das Quartier gehört zum Stadtbezirk Mülheim auf der rechten Kölner Rheinseite. Die Kölner Messe und die Veranstaltungsstätte LanxessArena liegen in der Nähe. Viel befahrene Verkehrsadern prägen das Bild im Bezirk.

Auch auf den Straßen in der Stegerwaldsiedlung, die selbst zwischen zwei solchen Hauptverkehrsachsen liegt, stehen Pkws Stoßstange an Stoßstange. Platz ist nur in eine Fahrtrichtung - Verkehrsfluss Fehlanzeige. Da kommt ein dem Quartier verordnetes Mobilitätskonzept gerade recht. Es ist Baustein von „Grow Smarter“ - einem von der EU geförderten Projekt, mit dem das Leben in der Großstadt effizienter und um-

weltschonender werden soll. Seit 2015 wird es in der Stegerwaldsiedlung umgesetzt. Seitdem werden Häuser energetisch saniert, daneben hat das Quartier ein eigenes Energieversorgungssystem bekommen, das es möglichst autark halten soll. Und seit Ende des letzten Jahres ist auch der „Mobilitätshub“ fertig.

### Der Gedanke hinter dem Hub

Hinter dem Hub steckt der Gedanke, die Luft in der Siedlung zu verbessern und den Verkehr zu entlasten. Die Idee ist dabei denkbar einfach: An einem zentral gelegenen Platz werden unterschiedliche Angebote der Fortbewegung gebündelt. Hier kön-



Quelle: DEWOG

Blick in die Siedlung, die - in unterschiedliche Zonen aufgeteilt - verschiedene Mobilitätskonzepte unterstützt

nen Mieter Autos oder Fahrräder leihen, über einen Parkplatzdienst einen freien Stellplatz für ihr eigenes Auto buchen, um unnötige Fahrten durch die Siedlung zu vermeiden, oder ihr E-Fahrzeug aufladen. Rouven Meister, Geschäftsführer der DEWOG, der die Häuser im Quartier gehören, hält diesen Ansatz für richtungsweisend: „Der entscheidende Vorteil ist, dass hier verschiedene Angebote vernetzt sind“, meint er.

Und das sieht konkret so aus: Neben Pkw-Stellplätzen, die der Hub bietet, sind Leihfahrräder angeschlossen - in der Variante E-Bike oder als einfaches Rad. Auf dem Hub selbst stellt das Carsharing-Unternehmen Cambio Elektroautos und solche mit Verbrennungsmotor und niedrigem Verbrauch bereit. Mieter können diese Fahrzeuge per App beim Anbieter buchen. Eine Kooperation mit den Kölner Verkehrsbetrieben (KVB) ermöglicht es den Besitzern eines KVB-Tickets, Autos zu günstigeren als den normalen Konditionen zu mieten. Die KVB ist es auch, die Fahrräder und Pedelecs am Mobilitätshub bereitstellt. Hinzu kommt, dass auch die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs von hier aus zu Fuß erreichbar sind.

Der Idee des Hubs kommt entgegen, dass das Netz des ÖPNV in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden soll. So ist etwa eine neue Busverbindung zwischen dem Köln-Mülheimer Süden und dem Bahnhof in Köln-Deutz geplant. Von hier aus starten auch Fernzüge der Deutschen Bahn. Unterschiedliche Fortbewegungsmöglichkeiten für unterschiedliche Strecken, lautet die Idee. Die Option, Parkplätze zu reservieren, soll zudem verhindern, dass viele Autofahrer auf der Suche nach einem Parkplatz mehrfach durch die Siedlung fahren müssen. Neben der traditionellen Methode - der Reservierung eines festen Stellplatzes beim Vermieter - bietet ein Online-Parkplatzmanagementsystem die Möglichkeit, sich auch kurzfristig eine freie Fläche auf dem Hub zu sichern.

### Luftqualität

Die Nationale Plattform Zukunft der Mobilität, die im Auftrag der Bundesregierung Wege aufzeigen soll, wie der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Verkehrssektor bis 2030 um 40 bis 42% gesenkt werden kann, ist bislang auf keinen gemeinsamen Nenner gekommen. Das EU-Parlament hat lediglich einen Grenzwert für CO<sub>2</sub>-Emissionen von Neuwagen beschlossen. Das Konzept in der Stegerwaldsiedlung mutet einfach an: Sich die richtigen Partner an Bord holen und dann einfach loslegen, lautete die Devise der DEWOG nach Bekunden ihres Geschäftsführers Meister. Die Wohnungsgesellschaft hat das zusammen mit der Stadt Köln realisierte Projekt im Verbund mit dem Carsharing-Anbieter Cambio,

Ein Baustein im Mobilitätshub sind Ladesäulen für die E-Fahrzeuge



Quelle: DEWOG

dem Parkplatzvermieter Ampido, dem Energieversorger RheinEnergie und den Kölner Verkehrsbetrieben realisiert. Auch diese Vernetzung zählt Meister zu den Pluspunkten der Idee, weil auf diese Weise in den Bereichen jeweils Spezialisten am Werk gewesen seien, was die Attraktivität der einzelnen Angebote erhöhe. Beispiel Ladesäule: Sie wurde von TankE installiert - einem Zusammenschluss aus zwölf nordrhein-westfälischen Stadtwerken unter der Federführung des Kölner Energieversorgers RheinEnergie. Das Netzwerk plant und installiert die Ladesäulen und bietet Kunden eine einheitliche Abrechnung, was für mehr Transparenz im Dschungel verschiedener Tarifsysteme sorgen soll.

Zentral für das Gelingen der Idee dürfte sein, dass Nutzer schnell und einfach auf die Angebote zugreifen können. Meister ist optimistisch, dass sich der Mobilitätshub durchsetzt, und will das Konzept auch in anderen Quartieren in Betracht ziehen. „Wir halten das Projekt Stegerwaldsiedlung für sehr gelungen. In den nächsten zehn Jahren werden elf weitere Standorte unserer Unternehmensgruppe für Nachverdichtungen ins Auge gefasst. Hier werden wir dann jeweils ebenso prüfen, ob sich ein solches Mobilitätskonzept anbietet. Und wir werden dann die gleichen Partner wieder fragen, ob sie sich beteiligen werden, um das Thema Verkehr smarter und einfacher zu gestalten“, erklärt Meister.

### Ausblick

Welchen Erfolg der Hub in der Stegerwaldsiedlung tatsächlich haben wird, wird in den nächsten zwei Jahren evaluiert. Hilfreich für die Akzeptanz dürfte dabei sein, dass sich in jüngeren Generationen ein Prinzip des Nutzens statt Besitzens durchzusetzen scheint: Ein eigenes Auto verliert an Bedeutung, wenn es alternative Angebote wie etwa Carsharing gibt. Hinzu kommt, dass der Mobilitätshub in der Stegerwaldsiedlung in ein System eingebettet ist, das hilft, Energie einzusparen. Bei einem Überschuss an Energie aus der Photovoltaikanlage von den Dächern können die E-Fahrzeuge als Zwischenspeicher genutzt werden. Das funktioniert durch den Anschluss der Ladesäule an ein virtuelles Kraftwerk und ein sog. Siedlungsmanagementsystem, das die RheinEnergie für das Quartier betreibt. Damit die Energie in den Wohnungen nicht ungenutzt verpufft, tut die DEWOG das Ihre zur Modernisierung: 593 Bestandswohnungen im Siedlungskern wurden mit dreifachverglasten Fenstern ausgestattet, Fassaden, Dächer und Kellerdecken gedämmt. So soll auch hier Energie eingespart und damit Emissionen reduziert werden. Für dieses Maßnahmenpaket hat das Land Nordrhein-Westfalen dem Quartier im Herbst letzten Jahres das Label einer Klimaschutzsiedlung verliehen. ■

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

## Interview mit Uwe Jentz

# „Es ist unser Auftrag, unsere Mitglieder zu fördern“



Quelle: Steven Haberland

Während es in den 1950er Jahren in der Straße Swebenbrunnen der sog. Gartenstadt Farmsen nur ein einziges Auto gab, die Parkplatzsuche demnach überhaupt kein Problem darstellte und die Nebenstraßen eher als Spielstraßen genutzt wurden, hat sich die Situation im Hamburger Stadtteil Farmsen-Berne in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Die mgf Gartenstadt Farmsen eG hat dies früh erkannt und setzt sich intensiv mit der Mobilität im Stadtteil auseinander, wie mgf-Vorstand Uwe Jentz erklärt.

### **Herr Jentz, stellen Sie uns eingangs doch kurz das Quartier vor, um das es geht.**

Die in Teilen denkmalgeschützte Gartenstadt Farmsen wurde Anfang der 1950er Jahre nach Entwürfen des Stadtplaners Hans Bernhard Reichow erbaut. Die Genossenschaft ist aus einer Mieterinitiative entstanden. Der Bestand wurde bis Ende 2015 vollständig saniert und das erste eigene Neubauvorhaben wurde im Sommer 2018 fertiggestellt. Heute leben ungefähr 5.000 Menschen in über 2.600 Wohnungen bei uns.

Ein großer Vorteil: Das Quartier liegt verkehrsgünstig. Mit den fußläufig entfernten Haltestellen des ÖPNV ist der Hauptbahnhof in 20 Minuten erreichbar. Neben viel Natur und preiswertem Wohnraum befinden sich zudem Kindergärten, Schulen sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten um die Ecke.

### **Das Thema Mobilität hat in der Gartenstadt Farmsen für Sie eine hohe Priorität. Warum?**

Als Wohnungsbaugenossenschaft ist es unser satzungsmäßiger Auftrag, unsere Mitglieder zu fördern. Hierzu gehört selbstverständlich auch die Förderung der Mobilität. Es geht eben nicht nur um 192 nebeneinanderstehende Gebäude, sondern um die gewachsenen Nachbarschaften, eine vielfältige Infrastruktur und das Eingebundensein im Bezirk, die unsere Siedlung zu dem machen, was sie ist: ein lebendiges Wohnquartier.

Aufgrund der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie des gut entwickelten Quartiers sind unsere Mitglieder nicht zwingend auf ein Auto angewiesen und können alltägliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Daher hat sich die mgf der Aufgabe angenommen, das Quartier fahrradfreundlich zu gestalten. Und wenn man dann doch einmal ein Auto braucht, steht die Carsharing-Station im Mahlhaus mit zwei festen Parkplätzen und Fahrzeugen zur Verfügung.

### **Sie sprachen die fahrradfreundliche Gestaltung des Quartiers an. Welche Maßnahmen haben Sie in diesem Zusammenhang bereits umgesetzt?**

Für ein optimales Fahrradfahren in unserer Siedlung haben wir die Wege durch unsere Gartenstadt fahrradfreundlich gestaltet. Wir haben z. B. Stufen durch Rampen ersetzt oder bei größeren Treppen Rinnen eingebaut, sodass das Fahrrad hochgeschoben werden kann. Zusätzlich wurden Abstellmöglichkeiten für eine unkomplizierte Nutzung der Fahrräder hergestellt. Unsere rund 3.400 Mitglieder können ihre Räder z. B. an einem der über 1.000 Fahrradbügel vor den Eingängen der Häuser abstellen. Außerdem sind in der Tiefgarage eines Neubaus 162 weitere Fahrradstellplätze entstanden.

### **Damit die Mitglieder der mgf sicher mit dem Fahrrad unterwegs sind, haben Sie nicht nur die Außenanlagen der Gartenstadt im Blick, sondern auch die Räder selbst.**

Das ist richtig. Wir haben eine kostenlose Fahrradwerkstatt für unsere Mitglieder eingerichtet, sie öffnet ein- bis zweimal im Monat. Die Werkstatt befindet sich in einem unserer Mehrfamilienhäuser und wird durch ehrenamtliche Helfer betrieben.

Für die Mitglieder ohne eigenes Fahrrad, haben wir einen Verleih eingerichtet. Seit dem Jahr 2015 können vier E-Bikes sowie ein Kinder- und Lastenanhänger kostenlos ausgeliehen werden. Sowohl der E-Bike-Verleih als auch die Fahrradwerkstatt werden gut angenommen. Die Kosten der Erstsanschaffung für diese Maßnahmen von rund 15.000 € haben sich somit gelohnt.

### **Das klingt nach einem Paradies für Radler. Wie sieht es denn mit der Mobilität auf vier Rädern aus?**

Seit August 2013 gibt es eine Carsharing-Station in unserer Gartenstadt, welche lediglich eine Minute fußläufig von der U-Bahn und dem Bus entfernt ist. Es handelt sich hierbei um ein stationäres Modell mit zwei festen Parkplätzen und Fahrzeugen, derzeit einem VW-Caddy und einem Ford Fiesta.

Von 2013 bis 2015 hat die mgf den Anlauf der Carsharing-Station unterstützt. Hierfür sind Kosten in Höhe von ca. 16.000 € angefallen. Das Carsharing-Angebot wurde durch die Menschen im Stadtteil immer besser angenommen, sodass seit dem Jahr 2016 keine Subventionierung durch die Genossenschaft mehr erforderlich ist. Darüber freuen wir uns sehr!

**Glauben Sie, dass Ihre Mitglieder aufgrund des Carsharing-Angebotes auf ein eigenes Fahrzeug verzichten und sich die Parkplatz-situation im Stadtteil somit entspannt?**

Wir sind überzeugt, dass wir mit dem Angebot einen wichtigen Beitrag leisten und dieses im Quartier wahrgenommen und berücksichtigt wird. Die Anschaffung eines neuen Autos oder Zweitwagens wird somit ggf. als nicht notwendig erachtet. Dennoch sind wir uns dessen bewusst, dass die meisten Gartenstadtbewohner auf ein eigenes Fahrzeug nicht verzichten wollen und können.

Um der angespannten Parkplatzsituation im Quartier entgegenzuwirken, haben wir im Jahr 2014 ein umfassendes Konzept zur Lösung dieses Problems entwickelt. Es stellt sicher, dass die Parkflächen auf unseren Grundstücken durch unsere Mitglieder und nicht durch externe Besucher genutzt werden. Die Stellplätze wurden ausgebaut und unter Berücksichtigung bestimmter Vergabekriterien wie z. B. das Lebensalter, körperliche Einschränkungen und die Dauer der Mitgliedschaft an unsere Mitglieder vermietet. Öffentliche Parkplätze stehen selbstverständlich weiterhin zur Verfügung.

**Damit Ihre Mitglieder von ihrem lebenslangen Wohnrecht Gebrauch machen können, beschäftigen Sie sich außerdem mit der Mobilität im Alter.**

**AUF EINEN BLICK**

Mit ihrem Mobilitätskonzept hat die mgf bereits 2004 begonnen. Es fußt auf drei Säulen:

- **Fußgänger-, Behinderten- und Fahrradfreundlichkeit** (z. B. Fahrradrampen für die Überwindung von Stufen, Installation von Fahrradbügeln, Fahrradwerkstatt, E-Bike-Verleih, Aufzüge, barrierearme bzw. -freie Wohnungen und Außenanlagen, Parkbänke)
- **Carsharing** (Carsharing-Station mit zwei Fahrzeugen)
- **Parkraummanagement** (Parkraumkonzept, Vergabekriterien für Stellplätze, vermietete und öffentliche Stellplätze)

Das stimmt. Um unseren Mitgliedern auch im Alter oder mit einer Behinderung ein Leben in unserer Gartenstadt zu ermöglichen, haben wir von 2004 bis 2007 unsere Punkthäuser mit Aufzügen ausgestattet und den Zugang zu den Gebäuden über Rampen hergestellt. Außerdem haben wir diverse Bestandswohnungen rollstuhlgerecht umgebaut.

Das Entfernen der Barrieren und Stolperfallen in unseren Außenanlagen dient zudem nicht nur den Fahrradfahrern, sondern auch allen Mobilitätseingeschränkten. Des Weiteren haben wir zahlreiche Parkbänke in unserer Gartenstadt für benötigte „Verschnaufpausen“ aufgestellt.

**Mit diesen Maßnahmen leisten Sie einen wichtigen Beitrag für das Quartier. Neben der Förderung der Mitglieder legen Sie außerdem großen Wert auf eine nachhaltige gewerbliche Mobilität.**

Uns ist wichtig, als positives Beispiel voranzugehen. Unsere Hausverwalter brauchen beispielsweise nicht viel Equipment und können daher problemlos mit dem Fahrrad zu unseren Mitgliedern fahren.

Bei unseren Regiehandwerkern ist dies wegen des vielen Materials nicht möglich. Bei der Auswahl der Fahrzeuge haben wir darauf geachtet, dass

diese möglichst klimafreundlich sind. Unsere Handwerker können auf einen E-Transporter und zwei erdgasbetriebene Kastenwagen zurückgreifen. Und auch die Mitarbeiter aus der Verwaltung gehen entweder zu Fuß zu den Vor-Ort-Terminen oder nutzen eines unserer Fahrräder.

**Mit dem Parkraumkonzept, dem Carsharing-Angebot und der Fahrradförderung haben Sie bereits einiges in Ihrem Stadtteil bewirken können. Sind für die Zukunft weitere Maßnahmen geplant?**

Mit der Umsetzung unseres Mobilitätskonzeptes sind wir bereits gut aufgestellt. Ein solches Konzept ist jedoch regelmäßig auf den Prüfstand zu stellen und den aktuellen Situationen und Bedürfnissen im Quartier anzupassen.

Wenn unsere Mitglieder mit Wünschen auf uns zukommen, nehmen wir diese auf und prüfen unsere Möglichkeiten sowie den Bedarf weiterer Mitglieder. So ist z. B. vor Kurzem eine weitere Fahrradgarage entstanden.

**Herr Jentz, vielen Dank für das Gespräch!**

Die Fragen stellte Dana Hansen (mgf).



Quelle der Fotos: Steven Habenland



Vor den Hauseingängen hat die mgf für ihre Mieter rund 1.000 Fahrradbügel installiert

Etwa 16.000 € hat die Genossenschaft in ein Carsharing-Angebot investiert. Es wird gut angenommen und trägt sich bereits seit 2016 selbst



Mit Unterstützung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) konnten mehrere Wohnungsunternehmen (siehe Tabelle) für Expertengespräche gewonnen werden.

### Erkenntnisse aus den Gesprächen

#### Hohes Interesse am Thema und Mitwirkungsbereitschaft

Die Unternehmen, die sich zu einem Gespräch be-reiterklärt hatten, bringen grundsätzlich Interesse für die Thematik auf und haben selbst oft praktische Bezüge zu Elektromobilität und Carsharing, z. B.:

- Betreiben eigener Elektrofahrzeuge
- Aufbau Ladeinfrastruktur (LIS)
- Ausrüstung eigener Tiefgaragenstellplätze im Neubau mit Leerrohren
- Druck aus Mieterschaft bzgl. LIS-Aufbau
- Beteiligung/Interesse an Grundstücksvergabe-verfahren, die Elektromobilität/Carsharing zum Gegenstand haben.

Wohnungsunternehmen sind durchaus bereit, an innovativen Mobilitätskonzepten mitzuwirken. Teilweise würden sie sogar Anschubfinanzierungen für einen begrenzten Zeitraum gewähren. Was sie hingegen weniger wollen, ist, allein die Verantwortung für Mobilitätsangebote zu tragen. Die Bereitschaft, mit anderen Wohnungsunternehmen zusammenzuarbeiten, ist allgemein vorhanden.

#### Unsicherheiten

Trotz des Interesses und der grundsätzlichen Bereitschaft wird elektromobiles Carsharing im mehrgeschossigen Wohnungsbau kritisch gesehen. Die Haltung ist eher abwartend. So wird festgestellt, dass die Entwicklungen rund um Elektromobilität eher zu stagnieren scheinen. Außerdem wird ein fehlender Grundkonsens bemängelt, der Elektromobilität klar als die Mobilitätsform der Zukunft deklariert.

Als Hindernisse für die Durchsetzung von Elektromobilität und Carsharing werden insbesondere infrastrukturseitige Unzulänglichkeiten thematisiert, nämlich:

- Bedenken wegen Kapazitäten (Platz, Anschlussfähigkeit) im eigenen Bestand
- Stromnetzseitige Engpässe - sogar im Neubaubereich
- Bedenken gegenüber Carsharing wegen versicherungstechnischer Erwägungen (Diebstahl und Brandgefahren in Tiefgaragen).

Die wesentlichen Gründe für die Zurückhaltung betreffen allerdings die Tatsache, dass Mobilität nicht zum Kerngeschäft gehört und steuerschädlich wirken kann (siehe S. 28). Außerdem wurden lange Entscheidungswege und eine teils schwerfällige Verwaltung als Hemmnis bei der Integration von Elektromobilität benannt.

## ÜBERBLICK EXPERTENINTERVIEWS MIT VERTRETERN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Unternehmen	Datum
Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG	25. April 2017
HANSA Baugenossenschaft eG	3. Mai 2017
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG	9. Mai 2017
Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG	10. Mai 2017
Evangelische Stiftung Alsterdorf	11. Mai 2017
Bauverein der Elbgemeinden eG	17. Mai 2017
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG	22. Mai 2017
Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-Nordland eG	31. Mai 2017
SAGA Unternehmensgruppe	27. Juli 2017



BMW i3 des Partners Starcar im Quartier Holsteinischer Kamp

Quelle: Daniel Kulus

**Handlungsvorschläge aus der Wohnungswirtschaft**  
Wohnungsunternehmen wünschen sich für eine Implementation:

- mehr Unterstützung für die Integration in Bestände,
- finanzielle Förderungen, da Elektromobilität bislang noch teuer ist,
- fertige Mobilitätslösungen, anwendbar ohne großen Aufwand,
- keine Involvierung in Abrechnungs- und Betriebsprozedere,
- Offenheit für die Integration von Pedelecs,
- bessere rechtliche und baulich-infrastrukturelle Rahmenbedingungen (z. B. Stellplatzschlüssel, Anpassung der öffentlichen Stromversorgung),
- Ansprechpartner („Kümmerer“) für die Umset-

zung von Konzepten/Übernahme von Verantwortlichkeiten.

#### Handlungsleitende Thesen

Ableitend von den wissenschaftlichen Ergebnissen und dem praktischen Handeln im Projekt wurden Thesen zur künftigen Umsetzung quartiersbezogener E-Carsharing-Konzepte formuliert. Mit Blick auf die Wohnungswirtschaft sind folgende Aspekte wichtig:

#### Gemeinsames Handeln begünstigt gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen

Wenn Carsharing-Fahrzeuge von Anwohnern und Gewerbetreibenden eines ganzen Quartiers gemeinschaftlich genutzt werden, steigt die ►



Quelle: Thomas Prill

Karte Eigentümerstruktur im e-Quartier „Holsteinischer Kamp“

Effizienz der Nutzung. Ansässige Wohnungsunternehmen können durch ihre lokale Präsenz einen bedeutenden Beitrag leisten, wenn sie grundsätzlich bereit sind, nachhaltige Mobilität zu unterstützen und Leistungen zu übernehmen, die der Umsetzung eines Angebotes dienen, z. B. Anschubfinanzierung für die Einrichtung und Unterhaltung von E-Stellplätzen. Indem sie die Angebote selber nutzen und diese aktiv in ihre Mieterschaft hinein kommunizieren, bspw. im Zuge eines Neumietermarketings, wirken sie als leistungsfähige Multiplikatoren.

#### *Gemeinsame Organisationsformen können gemeinsames Handeln erleichtern*

Die Bündelung der organisatorischen Aufwände und die Verteilung der finanziellen Kosten helfen dabei, Überforderungen einzelner Akteure zu vermeiden und eine bessere Tragfähigkeit des Angebotes zu realisieren. Die Frage, ob eine Konzentration lokaler Kompetenzen und Ressourcen in einer eigens zu gründenden Gesellschaft erfolgen sollte, ist nicht generell, sondern im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden. Dennoch ist eine klare Definition, Zuordnung und Abgrenzung der Rollen bei

der Umsetzung eines Konzeptes unerlässlich. Die Schaffung einer Verantwortungs- resp. Rechtsträgerschaft sollte deshalb von interessierten Beteiligten verfolgt und unterstützt werden. Dass diese benötigt wird, um die komplexen Aufgaben im Zusammenhang mit Elektromobilitätsangeboten zu bewältigen, haben die Gespräche gezeigt.

#### *Implementierung eines Mobilitätsmanagements ist essenziell*

Mobilitätsmanagement hat sich für die Umsetzung von Mobilitätskonzepten als starkes Instrument erwiesen und sollte als konstitutives Element eines Gesamtkonzeptes verstanden und bestenfalls durch die Kooperation mehrerer Akteure abgesichert werden. Wesentlicher Aufgabenbereich des Mobilitätsmanagements ist die Kommunikation (z. B. durch Bereitstellung von Mietermarketingpaketen, Informations- und Wissensvermittlung, Mobilitätsberatung vor Ort und Netzwerkaufbau/Netzwerkpflege).

Gut aufgestellt, kann ein Mobilitätsmanagement die Implementierung elektromobiler Sharing-Angebote von der Planung bis zur Inbetriebnahme leisten und danach die Nutzung überwachen

und weiterentwickeln. Aufgaben, die nicht zum Kerngeschäft von Wohnungsunternehmen gehören, können durch solch eine Stelle weitgehend übernommen werden.

#### **Fazit**

Ogleich die Wohnungswirtschaft überwiegend abwartend auf die Umsetzung elektromobiler Mobilitätskonzepte blickt: Sie hat erkannt, dass dieses Themenfeld zunehmend wichtiger wird, vor allem im Neubaubereich. Um die Mobilität der Städte aber insgesamt zukunftsfähig aufzustellen, gehören vor allem die zahlenmäßig überwiegenen Bestandsquartiere in den Blick. Um diese nachhaltig elektromobilitätstauglich auszustatten, ist es wichtig, dass sich Unternehmen der Wohnungswirtschaft und andere lokale Akteure zusammenschließen und gemeinsam agieren, um effiziente, kostengünstige und langfristig tragfähige Lösungen zu finden. ■



Weitere Informationen:  
[www.hcu-hamburg.de/research/forschungsgruppen/reap/reap-projekte/e-quartier-hamburg.de](http://www.hcu-hamburg.de/research/forschungsgruppen/reap/reap-projekte/e-quartier-hamburg.de)

Verwaltung digital gemacht.

„HAUFE-FIO AXERA!  
FUNKTIONIERT TOP,  
UNTERWEGS,  
IM WLAN, IM BÜRO.  
EINFACH ZEITGEMÄSS.“

Klaus Berghofer, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G.

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



Haufe-FIO axera ist der zukunftsfähige Arbeitsplatz für die Wohnungswirtschaft, der überall und ohne umständliche VPN-Verbindungen zur Verfügung steht – im Büro, vor Ort, im Home-Office. Ihre Mitarbeiter loggen sich mit jedem internetfähigen Endgerät ein, schon können sie alle vertrauten Funktionen nutzen. Einfacher geht es nicht.

Haufe-FIO  
**axera**

## Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt e-Quartier Hamburg

# Ausbau von Elektromobilitätsangeboten in der Wohnungswirtschaft

In diesem Beitrag geht es um die wichtigsten rechtlichen Treiber, Hürden und Gestaltungsmöglichkeiten für den Ausbau von Elektromobilitätsangeboten in der Wohnungswirtschaft. Es wird u. a. verdeutlicht, dass der Gesetzgeber an zahlreichen Stellen – insbesondere auch bei der Umsetzung der neuen EU-Gebäuderichtlinie – die Möglichkeit hat, neue Verpflichtungen, Anreize oder Erleichterungen in der Umsetzung für die Elektromobilität im Wohnungssektor zu regulieren.



**Dr. Cathrin Zengerling**  
Leiterin der Forschungsgruppe  
„Urban Footprints“  
Hafencity Universität  
Hamburg

Die Wohnungswirtschaft zählt zu den Schlüsselakteuren für den Ausbau der Elektromobilität. Wie Dr. Thomas Prill in seinem Beitrag (siehe S. 24) treffend beschreibt, befindet sich die Branche jedoch nach den Erkenntnissen des Forschungsprojektes e-Quartier Hamburg „zwischen Aufbruch und Aufschub“. Einerseits gewinnt das Thema an Präsenz. Andererseits ist in den Recherchen deutlich geworden, dass das Engagement der Wohnungswirtschaft insbesondere auch deshalb noch verhalten ist, weil viele Wohnungsunternehmen Elektromobilität als unternehmensfremde Zusatzleistung betrachten, die zahlreichen rechtlichen Unsicherheiten begegnet. Die wichtigsten rechtlichen Treiber, Hürden und Gestaltungsmöglichkeiten für den Ausbau von Elektromobilitätsangeboten in der Wohnungswirtschaft, werden hier zusammengefasst.

### Rechtliche Treiber von Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft

Im Juli 2018 trat die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie in Kraft (RL 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 zur Änderung der RL 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden). Übergeordnetes Ziel der Regelung ist es – in Einklang mit den Klimazielen der Europäischen Union –, den europäischen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Artikel 8 der neu gefassten

EU-Gebäuderichtlinie erfordert die Integration von Infrastruktur für Elektromobilität in Neubau und Bestand. Danach müssen alle Stellplätze von neuen oder in größerem Umfang renovierten Wohngebäuden, die über mehr als zehn Stellplätze verfügen, mit Leitungsinfrastruktur, also Schutzrohren für Elektrokabel, versehen werden (Art. 8 Abs. 5 EU-Gebäuderichtlinie). Neue oder in größerem Umfang renovierte Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen müssen mit mindestens einem Ladepunkt und für jeden fünften Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur, ausgestattet sein (Art. 8 Abs. 2 EU-Gebäuderichtlinie). Die Mitgliedstaaten sind verpflichtet, die Umsetzung durch entsprechende nationale Regelungen ab März 2020 sicherzustellen.

Ein weiterer rechtlicher Treiber für die Integration von Elektromobilitätsangeboten in die Bestände der Wohnungswirtschaft können kommunale Vorgaben sein. Das Rechtsgutachten, das im Rahmen des Forschungsprojektes e-Quartier erstellt worden ist, beschäftigte sich im Kern mit der Frage, welche rechtsverbindlichen Instrumente den Kommunen zur Verfügung stehen, um die Zahl von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität auf privaten Flächen zu erhöhen. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bisher zwar nur wenige Kommunen von ihren Gestaltungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Rechtlich stehen ihnen jedoch mit städtebaulichen Verträgen, Stellplatzsatzungen, Grundstücksausschreibungen und Grundstückskaufverträgen sowie Bebauungsplänen zahlreiche Instrumente zur Verfügung, um den Ausbau von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur auf halb-öffentlichen und privaten Flächen voranzubringen.

Ein Gesetzesentwurf des Bundesrates zur Reform des Mietrechts schlägt vor, einen neuen § 554b in das Bürgerliche Gesetzbuch aufzunehmen, auf dessen Grundlage ein Mieter verlangen kann, dass der Vermieter baulichen Veränderungen für die Installation von Ladeeinrichtungen zustimmt (BT-Drucks. 18/10256. S. 8, BR-Drucks. 340/16).

### Unechte und echte rechtliche Hürden

Befragungen von Vertretern der Wohnungswirtschaft im Forschungsprojekt e-Quartier Hamburg haben gezeigt, dass verschiedene rechtliche Unsicherheiten und insbesondere steuerliche Nachteile den Ausbau von Ladeinfrastruktur in der Wohnungswirtschaft hemmen. Einige nachteilige Regelungen sind inzwischen zugunsten der Elektromobilität angepasst worden. Dazu zählt vor allem die Regelung des § 3 Nr. 25 Energiewirtschaftsgesetz, die nun eindeutig klarstellt, dass Ladepunktbetreiber nicht als Energieversorgungsunternehmen, sondern als Letztverbraucher im Sinne des Energiewirtschaftsrechts gelten.

Andere Regelungen – wie etwa das Bauordnungsrecht – werden zwar als Hürden wahrgenommen, weil es (noch) an gängiger Praxis fehlt, stehen aber der Umsetzung von Elektromobilitätsangeboten nicht wirklich entgegen. Bei Neubauvorhaben ist die Ladeinfrastruktur Teil der Gebäudeplanung und fließt entsprechend in den Bauantrag ein. Die Nachrüstung von Ladeinfrastruktur im Bestand fällt in den meisten Fällen unter die in den Anhängen der Landesbauordnungen gelisteten verfahrensfreien Vorhaben (als „technische Gebäudeausrüstung“ oder „sonstige Anlage“) und bedarf damit keiner Genehmigung. Wichtig ist insofern die Art der Ladeinfrastruktur, also ob

es sich etwa um eine Wallbox, „klassische“ Ladesäule oder eine Schnellladesäule handelt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich i. d. R. aus § 14 BauNVO (Nebenanlagen). Öffentlich zugängliche Ladepunkte müssen darüber hinaus die Anforderungen der Ladesäulenverordnung (LSV) erfüllen.

Das Steuerrecht hingegen ist eine „echte“ rechtliche Hürde, jedenfalls für die Konstellationen, in denen Wohnungsunternehmen selbst als E-Mobilitätsdienstleister aktiv werden wollen. Für die genaue rechtliche Bewertung bedarf es aufgrund der verschiedenen Rechtsformen und Konstellationen immer einer Einzelfallprüfung. Zu den zentralen steuerlichen Hürden zählen jedoch – je nach Rechtsform des Wohnungsunternehmens – folgende Regelungen des Gewerbe- und Körperschaftssteuerrechtes.

Für voll bzw. partiell steuerpflichtige Wohnungsunternehmen greifen i. d. R. die Vorschriften zur sog. erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz. Danach können Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilien-, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern, auf Antrag den steuerpflichtigen Gewerbeertrag um den Teil kürzen, der auf diese Geschäfte entfällt. Der „Ausschließlichkeit“ sind dabei enge Grenzen gesetzt, um Umgehungen vorzubeugen. Das Angebot von Ladeinfrastruktur und E-Carsharing durch Wohnungsunternehmen fällt wohl nicht mehr unter die „ausschließlich“ zulässigen Tätigkeiten der Wohnungsunternehmen, die von der erweiterten Gewerbesteuerkürzung Gebrauch machen wollen.

Wohnungsgenossenschaften sind nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftssteuergesetz von der Körperschaftsteuer befreit, wenn ihre Einnahmen aus dem „steuerpflichtigen Geschäftsbereich“ – also dem Geschäft, das nicht in der Herstellung, dem Erwerb und der Gebrauchsüberlassung von Wohnungen besteht – 10% der gesamten Einnahmen nicht übersteigen. Angebote im Bereich Elektromobilität zählen zu den steuerpflichtigen Geschäften. Im Zuge der Förderung von solarem Mieterstrom hatte der Bundestag im November 2018 den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus angenommen, nach dem die Einnahmenobergrenze für Wohnungsgenossenschaften auf 20% erhöht werden soll, soweit die Einnahmen aus Mieterstrommodellen stammen. Der Entwurf wurde jedoch im Dezember 2018 kurzfristig von der Tagesordnung des Bundesrates genommen und liegt derzeit auf Eis. In beiden Fällen – also bzgl. der „Ausschließlichkeit“ im Gewerbesteuerrecht bzw. der 10%igen Einnahmenobergrenze im Körperschaftssteuerrecht führt schon die kleinste Übertretung zum vollständigen Verlust der Steuerprivilegierung.

#### **Gestaltungsmöglichkeiten für Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft**

Bereits nach geltendem Recht stehen der Wohnungswirtschaft verschiedene Wege offen, um Elektromobilitätsangebote in Neubau und Bestand ohne steuerliche Nachteile zu integrieren. Welche Organisationsform die passende ist, ist dabei immer eine Frage des Einzelfalls. Die Angebotsoptionen reichen dabei von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für einzelne Mieter, über solche, die für größere Benutzergruppen, wie

alle Mieter oder die Kunden eines kooperierenden E-Carsharers offen stehen, bis hin zum Angebot von eigenen elektrischen Quartiersfahrzeugen wie etwa im Domagkpark in München oder bei der Wohnungsgenossenschaft Viersen.

Zu erwägen ist insbesondere auch die Kombination mit Mieterstrommodellen und damit die Nutzung der energierechtlichen Privilegierung von lokal erzeugtem Solarstrom. Um die mit dem Eigenbetrieb verbundenen Nachteile zu vermeiden, sind die organisatorischen Optionen dabei insbesondere die Auslagerung der Elektromobilitätsangebote auf externe Dienstleister (etwa Contractoren oder andere Elektromobilitätsdienstleister), die Mieter selbst oder separate, ohnehin gewerbliche Tochterunternehmen.

#### **Fazit und Ausblick**

Soweit die Wohnungswirtschaft selbst als Elektromobilitätsdienstleister tätig werden will, müssen insbesondere die steuerrechtlichen Hürden beseitigt werden. Soweit die Branche jedoch – wie im Beitrag von Herrn Prill in dieser Ausgabe gezeigt – bevorzugt auf „fertige Mobilitätslösungen“ zurückgreifen möchte, bestehen bereits jetzt Gestaltungsmöglichkeiten, um verschiedene Formen von Elektromobilitätsangeboten in Neubau und Bestand zu integrieren. Die Wohnungswirtschaft sollte diese Gestaltungsspielräume und finanziellen Förderprogramme mit Blick auf einen im Jahr 2050 weitgehend dekarbonisierten Gebäude- und Verkehrssektor aktiv und kreativ nutzen, Erfahrungen mit Pionieren der Branche austauschen, mit neuen Elektromobilitätsdienstleistern kooperieren und auch kommunale Energie- und Mobilitätskonzepte sowie deren Umsetzung in diesem Sinne konstruktiv mitgestalten. ■



Quelle: Daniel Kellus



Ein Ausbau von Elektromobilitätsangeboten in der Wohnungswirtschaft ist machbar – das zeigen die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt e-Quartier Hamburg, ...

... welches sich mit den rechtlichen Treibern, Hürden und Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnungsunternehmen befasst

## Entwicklung in Zeiten veränderter Mobilität

# Neue Wege bei der Stellplatzpflicht

Landauf, landab ist es aktuell in den größeren Städten ein Thema für Investoren und Planer: Wie viele Kfz-Stellplätze sind im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen zu schaffen? Fast alle Bundesländer haben auf ein verändertes Mobilitätsverhalten – das anhand einer verstärkten Nutzung von Carsharing und dem wachsenden Verzicht auf private Pkw deutlich wird – reagiert und ihre Landesbauordnungen angepasst. Die Verantwortung liegt bei den Kommunen, die individuelle Vorgaben festlegen können.



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig3c  
Hamburg/Papenburg

„Das ist genau der richtige Weg“, sagt dazu der Verkehrsingenieur Eckhard Heinrichs, Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft LK Argus. Das Unternehmen hat sich auf Verkehrsplanung sowie Verkehrs- und Mobilitätsuntersuchungen spezialisiert und für die 2014 vom Bundesbauministerium eingerichtete Baukostensenkungskommission eine bundesweite Studie zu Stellplatzsatzungen erstellt. Mit der Übergabe der Verantwortung an die Kommunen seien in vielen Orten „gute Lösungen gefunden worden, die statt starrer Vorgaben zukunftsfähige Ansätze mit großen Freiheiten ermöglichen“. Auch das Ziel der Baukostensenkung könne erreicht werden, da vor allem Stellplätze, die unter der Erde geschaffen werden müssen, ein erheblicher Kostenfaktor seien.

### Individuelle Lösungen statt „goldener Weg“

Schon die Studie, aber auch alle Erkenntnisse der vergangenen Jahre bestätigen, dass der Verzicht auf Stellplätze „tendenziell nur in Regionen möglich ist, wo es einen gut ausgebauten ÖPNV gibt“, sagt der Verkehrsingenieur. Bevor über neue kommunale Satzungen nachgedacht und für aktuelle Projekte Festlegungen getroffen werden, rät er, Verkehrsplaner mit einzubeziehen. Zum einen, um die grundsätzlichen Möglichkeiten in einer Kommune zu prüfen, zum anderen, um für aktuelle Bauvorhaben und Erschließungen die beste „und vor allem auch eine langfristig sinnvolle Lösung zu finden“. Heinrichs: „Es gibt nicht einen

goldenen Weg. Die Mobilitätsmuster der künftigen Mieter sind von Projekt zu Projekt unterschiedlich, ebenso wie die Rahmenbedingungen.“

Die neuen Möglichkeiten bei der Frage der Stellplätze werden bundesweit sehr unterschiedlich genutzt. Das reicht vom vollständigen Verzicht auf Vorgaben, z. B. in Hamburg, bis hin zu neuen Satzungen, die bis ins kleinste Detail bürokratisch regeln, was planerisch, organisatorisch und vertraglich – z. B. mit Carsharing-Betreibern – festzulegen ist.

### Hamburg: vier von fünf Stellplätzen werden freiwillig gebaut

In Hamburg hat der Senat bereits 2014 einen klaren Akzent gesetzt: Die Stellplatzpflicht im Wohnungsbau wurde aufgehoben. Ziel war es, für eine deutlich spürbare Senkung der Baukosten und eine Entlastung bei den Baugenehmigungsverfahren zu sorgen. Der Verzicht auf starre Quoten sollte Bauherren flexible, vorhabenbezogene und ortsindividuelle Lösungen sowie das flexible Reagieren auf verändertes Mobilitätsverhalten ermöglichen.

Anfang 2018 wurde für diese richtungsweisende Änderung erstmals eine Evaluierung vorgenommen. Mit eindeutigen Ergebnissen, die sich nach Aussage der Pressesprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, bis heute bestätigen. Barbara Ketelhut: „Die Evaluierung ergab, dass über 80% der Stellplätze freiwillig gebaut werden, die vor der Gesetzesänderung notwendig gewesen wären.“ Eine Abfrage innerhalb der Wohnungswirtschaft sei zu einem ähnlichen Ergebnis gekommen (siehe S. 24-29 in dieser DW).

In der evaluierenden Studie wird festgestellt, dass die Notwendigkeit zum Bau von Stellplätzen von Seiten der Bauherren weiterhin unbestritten ist. „Die Bauherren nehmen ihre Eigenverantwortung

wahr und realisieren bedarfsgerecht Stellplätze.“ Auf den Bau unwirtschaftlicher Stellplätze würde verzichtet. Damit würden in Hamburg jährlich geschätzte Investitionskosten zwischen 5,4 Mio. € (bei ebenerdigen Stellplätzen) bis zu maximal 26,95 Mio. € (für Tiefgaragenstellplätze) wegfallen. Ketelhut: „Die Abschaffung der Herstellungspflicht führt somit zu einer Senkung der Baukosten.“ Inwieweit diese sich auf die Entwicklung der Immobilienpreise auswirke, sei nicht bekannt. Das Fazit fällt nach fünf Jahren Verzicht auf die Stellplatzpflicht analog zu den Ergebnissen der Studie eindeutig aus: „Der Wegfall des gesetzlichen Zwangs ist eine wirksame Maßnahme zur Erleichterung von Wohnungsbauvorhaben“, so Ketelhut.

### Vielfältige Maßnahmen in Tübingen

In Tübingen ist die Anpassung der Stellplatzverordnung ein Bestandteil der Klimaschutzinitiative „Tübingen macht blau“. Seit 2010 wurden zahlreiche Aktivitäten entwickelt, um durch ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bürger z. B. den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren. Seit Ende 2016 gelten neue Stellplatzvorgaben. Dafür entwickelte die Stadt umfassende Kriterien, die eine Reduzierung der vorzuhaltenden Stellplatzzahl je Wohnung für Investoren und Immobilieneigentümer von 1,0 auf bis zu 0,6 ermöglichen. Dieses Ziel ist aus Sicht der Stadt auch sozial wichtig, um in einer Stadt mit stark steigenden Mieten die Kosten im Wohnungsneubau zu reduzieren.

Ausschlaggebend bei der neuen Satzung war eine umfassende Analyse des Mobilitätsverhaltens der Bürger in der durch eine hohe Zahl an Studierenden geprägten Stadt. Für einzelne Stadtteile wurden die Durchschnittswerte an Pkw pro Einwohner

ermittelt. Komponenten für die heutige Satzung sind u. a. die Wohnungsgröße, der Radius, in dem ÖPNV-Angebote von der Immobilie erreichbar sind, und insgesamt angebotene Mobilitätsverbesserungen als Alternative zum privaten Pkw. Dabei sind z. B. gut erreichbare und gut ausgestattete Fahrradstellplätze gemeint.

Barbara Landwehr, Fachbereichsleiterin Plan, Entwickeln, Liegenschaften der Stadt, beschreibt die Vorgehensweise: „Wir verstehen die Reduzierung der auszuweisenden Stellplätze als ein Angebot an die Bauherren.“ Man freue sich, dass das Angebot, Alternativen zum klassischen Stellplatz zu schaffen, immer mehr angenommen werde. Die Hintergründe für diese Entwicklung seien vielfältig. Tübingen habe Mobilität schon früh progressiv definiert, zudem ein gutes Nahverkehrsangebot, ein seit zwei Jahrzehnten bestehendes Carsharing-System und ein stetig wachsendes Radwegenetz. Auch die demografische Entwicklung der Stadt wirke sich positiv aus. Landwehr: „Wir nehmen durch unsere Bauherren wahr, dass insgesamt die Zahl der Mieter, die ein eigenes Auto haben, weniger wird und man sich darauf dann auch einstellt.“ Zu einer Vereinfachung oder Entlastung der Genehmigungsverfahren habe die neue Satzung jedoch nicht geführt. Mit Blick auf die gemachten Erfahrungen gibt Landwehr anderen Kommunen und Immobilieneigentümern den Tipp: „Der Schlüssel zu weniger Stellplätzen ist, dass der Weg zum Auto nicht besser und komfortabler sein darf als zu einem alternativen Verkehrsmittel.“

#### **Dresden arbeitet mit „Abminderungsbonus“**

In der sächsischen Landeshauptstadt Dresden haben Bauherren seit Mitte 2018 die Möglichkeit, einen „Abminderungsbonus“ für notwendige Stellplätze zu nutzen. Generell vorgesehen ist weiterhin je Wohnung einen Stellplatz - bei Sozialwohnungen 0,6 - zu schaffen. Als Voraussetzung für eine Reduzierung nennt die städtische Satzung drei Möglichkeiten: der Nachweis einer Lagegunst zum ÖPNV inklusive des Abschlusses eines Großkundenabonnements (z. B. Job- oder Semesterticket), die Realisierung eines Carsharing-Stellplatzes mit zertifiziertem Betreiber und die Überdachung aller notwendigen Fahrradstellplätze eines Vorhabens. Mit einer detailliert beschriebenen Abminderungssystematik wird eine prozentuale Reduzierung der Stellplätze geregelt. Diese reicht von einer 5%igen Reduzierung bei der Schaffung überdachter Fahrradstellplätze bis hin zum Verzicht auf gleich fünf Stellplätze bei der Schaffung eines Carsharing-Angebots. Auf eine Reduzierungsmöglichkeit bei den Stellplätzen durch Vorlage eines umfangreichen Mobilitätskonzeptes „wurde bewusst verzichtet, da der

Der Umgang mit der Pkw-Stellplatzpflicht ist von Kommune zu Kommune unterschiedlich



Kontrollaufwand im Bauantragsverfahren und in der späteren Praxis nicht als leistbar eingeschätzt wurde“, heißt es aus dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften der Stadtverwaltung. Denn die Ziele der Neuregelung sind „die Einsparung von Baukosten, wirksame Verbesserungen des Klimaschutzes und eine einfachere Handhabung der Satzung durch eindeutigeren Regelungen“. Errichtet der Bauherr dann nicht die festgelegte Zahl an Stellplätzen, muss weiterhin eine Ablöse für Kfz- und Fahrradstellplätze gezahlt werden.

Die ersten Erfahrungen mit der neuen Satzung sind nach Darstellung der Stadtverwaltung weitgehend positiv. „Die Bauherren sind froh über die neuen Optionen. Die Abminderungsmöglichkeiten für Autostellplätze werden rege in Anspruch genommen und bei den Carsharing-Standorten ist ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen“, heißt es. Allerdings sei auch feststellbar, dass „Bauherren mehrfach keine Carsharing-Anbieter fanden, weil keine hohen Nutzerzahlen zu erwarten waren“. Mit Blick auf die Regelungen zu den Fahrradstellplätzen will die Verwaltung in zwei bis drei Jahren die Satzung evaluieren, da offen sei, ob die Eigentümer den Anforderungen der Satzung wirklich nachkommen.

#### **Würzburg: Plausible Mobilitätskonzepte gefragt**

Viel vor nimmt sich die Stadt Würzburg. Dort hat die Politik Mitte 2018 einen Masterplan „Green City Würzburg“ beschlossen. Der Masterplan sieht u. a. auch einen reduzierten Stellplatzbedarf vor. In der politischen Beratung und Umsetzung ist eine Vollzugsanweisung vorgesehen, die die Bedingungen in einer Testphase bis 2021 festlegt.

Anders als in Dresden liegt in Würzburg der Schwerpunkt auf der Forderung, dass Bauherren, die mehr als 20 Wohnungen schaffen, ein „vorhabenbezogenes, plausibles Mobilitätskonzept vorlegen, wenn sie die Zahl der Stellplätze reduzieren wollen“. Damit will die Stadt Würzburg die Bedingungen klar umreißen. Nachgewiesen werden muss ein Betrei-

bervertrag mit einem qualifizierten Carsharing-Anbieter, der jederzeit eine Buchung telefonisch oder per App ermöglicht. Ist ein Carsharing-Platz frei zugänglich, kann er sieben Stellplätze ersetzen. Wenn mehr als zwei Fahrzeuge zum Einsatz kommen, sollen zudem 35% der Carsharing-Fahrzeuge mit Elektromobilität fahren. Zweite Voraussetzung ist die Förderung der Fahrradnutzung, u. a. durch Vorgaben für die Abstellplätze mit Raum für Spezialfahrräder und Lademöglichkeiten für E-Bikes. Als Drittes muss der Bauherr ein Marketingkonzept für die Information über die gemachten Angebote präsentieren. Werden diese drei Aspekte nachweislich bedient, prüft die Fachabteilung Bauaufsicht die Möglichkeiten der Reduzierung der Stellplätze. Das Maximale, was ein Investor durch sein Konzept erreichen können soll, ist die Reduktion um 30%.

#### **Verkehrsexperte: Langfristig denken**

Zurück zur bundesweiten Entwicklung: Verkehrsexperte Heinrichs rät allen Kommunen, sich mit neuen Mobilitätslösungen zu beschäftigen, denn der gesellschaftliche Trend zu neuen Mobilitätsformen werde sich nicht mehr umkehren. „Wichtig ist, dass vor Ort langfristig gedacht wird. Es darf nicht darum gehen, in einem Quartier für wenige Jahre eine gute Lösung zu finden. Die Lebensumstände und Mobilitätsbedürfnisse der Einwohner ändern sich.“ Es gelte, bei den Planungen immer eine Hintertür offenzuhalten. Als Beispiel nennt er die klassische Tiefgarage. „Die bleibt immer eine Tiefgarage und kann nicht anders genutzt werden. Bei Parkhäusern in modularer Bauweise sieht das anders aus.“ Er plädiert dafür, vor allem mit gesundem Menschenverstand und ohne ideologische Vorgaben zu agieren. „Neue Mobilität funktioniert nur, wenn die Menschen davon profitieren.“ Dabei sei es wichtig, die Kommunikation im Blick zu haben. „Weniger Stellplätze funktionieren nur, wenn die Menschen auch wirklich wissen, was es für alternative Mobilitätsformen gibt.“ Nur dann könnten neue Vorgaben auch die gewünschte Wirkung entfalten. ■



Zentrum des Bielefelder Stadtteils Sennestadt mit dem als Rathaus geplanten Sennestadthaus sowie Post und Marktplatz

## THEMA DES MONATS

### Beitrag zur Verkehrswende

# Kostenlos Bus fahren – mit dem Sennestadtticket

Im Bielefelder Stadtteil Sennestadt gehen zwei Wohnungsunternehmen neue Wege. In Kooperation mit den örtlichen Verkehrsbetrieben bieten sie ein kostenloses Mieterticket für die Bewohner an. Die als „autogerechte Stadt“ errichtete Großsiedlung ist u.a. Klimaversuchsquartier des Landes NRW.



**Regina Doblies**  
freie Journalistin  
Bielefeld

Freie Fahrt für bis zu 1.200 Menschen in Bielefeld-Sennestadt: Sie können seit dem 1. Januar 2019 – zunächst testweise für zwei Jahre – die Linienbusse in dem Stadtbezirk im Bielefelder Süden nutzen, ohne dafür bezahlen zu müssen. Ermöglicht wird dies durch ein bundesweites Pilotprojekt, das von

der Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem Verkehrsunternehmen MoBiel initiiert worden ist. Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH (BGW) und die Baugenossenschaft Freie Scholle eG (Freie Scholle), die in Sennestadt insgesamt rund 720



Quelle: Sennestadt GmbH

9 Uhr geltende Abo 19,45 statt 46,50 €. Unabhängig von der tatsächlichen Zahl der angeforderten Tickets zahlen die Freie Scholle und die BGW pro Monat 5 € je Wohnung an das Verkehrsunternehmen MoBiel, für das sich das Projekt aufgrund einer Mischkalkulation auch wirtschaftlich rechnet.

### Mobilität als Bestandteil der Quartiersentwicklung

Neben Carsharing-Modellen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und guten Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder in den Wohngebieten stellt das Sennestadtticket für Kai Schwartz, Vorstandsvorsitzender der Freien Scholle, einen weiteren Anreiz dar, das individuelle Mobilitätsverhalten zu überdenken. „Das Thema Mobilität ist ein wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung. Wir können unsere Quartiere nicht noch mehr zube-

tonieren, um zusätzliche Parkplätze zu schaffen, und auch Tiefgaragen sind wegen ihres hohen Kostenfaktors keine Lösung. Attraktive Angebote des ÖPNV können aber eine Alternative zur Nutzung des eigenen Pkws bilden“, betont er.

### Wissenschaftliche Begleitung

Das Sennestadtticket ist zunächst bis Ende 2020 befristet. Das Projekt wird von dem für die Entwicklung der Sennestadt zuständigen kommunalen Tochterunternehmen Sennestadt GmbH begleitet. Ziel ist es, herauszufinden, ob sich durch ein solches niedrigschwelliges Angebot das Mobilitätsverhalten verändern lässt und mehr Menschen dadurch bewegt werden können, den ÖPNV häufiger zu nutzen. Befragungen der Mieter sollen darüber Aufschluss geben: Im Rahmen des vom Land NRW geförderten MobiliSta- ▶

Wohnungen bewirtschaften, bieten ihren Bewohnern ein kostenloses Mieterticket an – das Sennestadtticket. „In der wachsenden Stadt Bielefeld stehen wir nicht nur vor der Herausforderung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern auch attraktive Mobilitätslösungen zu entwickeln, die zur Verkehrswende beitragen“, begründet BGW-Geschäftsführerin Sabine Kubitzka das neue Angebot.

### Personengebundener Gratisfahrchein

Die BGW hat rund 400, die Freie Scholle 320 Wohnungen in Sennestadt. Deren Hauptmieter und Nutzer haben im Dezember einen personengebundenen Gratisfahrchein zugeschickt bekommen. Für jedes weitere Haushaltsmitglied, das mindestens 18 Jahre alt ist, können zusätzliche Sennestadttickets angefordert werden. Alle Inhaber dieses Tickets profitieren zudem von weiteren Vorteilen: Um in ganz Bielefeld mit Bus und Bahn unterwegs zu sein, erhalten sie die regulären Tickets des Westfalentarifs zu deutlich günstigeren Preisen. Damit kostet das rund um die Uhr nutzbare Abo monatlich 29,45 statt 58,90 € und das ab



Quelle: Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Foto: Csaba Meister, www.meister-fotografie.de



Quelle: Stadtwerke Bielefeld, Foto: Sebastian Ruthe

Auch ohne Auto mobil sein: Mit einer guten und preiswerten ÖPNV-Anbindung werden Bus und Bahn zu Alternativen zum privaten Pkw - und mit weniger Autoverkehr sowie Pkw-Stellplätzen werden Quartiere attraktiver

## Interview mit Sabine Kubitzka und Kai Schwartz

# „Wir wünschen uns, dass ein Großteil der Bewohner das kostenfreie Ticket nutzt und den Pkw dafür stehen lässt“

Neben Carsharing-Modellen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und guten Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder in den Wohngebieten, stellt das nun eingeführte Sennestadtticket einen weiteren Baustein für eine Mobilitätswende und für attraktivere Städte und Quartiere dar. Warum, erklären die BGW-Geschäftsführerin und der Vorstandsvorsitzende der Freien Scholle.



**Welche Bedeutung haben moderne Mobilitätslösungen für die Entwicklung Ihrer Bestände in der Sennestadt? Welche portfoliostrategischen Hintergründe gibt es für Ihr Engagement?**

**Kai Schwartz:** Die Sennestadt liegt heute ja noch vor den Toren der Stadt. Da spielen solche Mobilitätslösungen eine große Rolle, denn sie bieten unseren Bewohnern eine kostengünstige Möglichkeit, die City zu erreichen. Unabhängig davon bieten sie die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf zu reduzieren. Das schafft Raum für Nachverdichtung.

In Verbindung mit weiteren Mobilitätsangeboten schaffen wir außerdem attraktive kostengünstige Alternativen zum privaten Pkw. Dadurch können unsere Mitglieder erhebliche Kosten sparen.

**Das Ziel, aktiv dabei zu helfen, dass Ihre Mieter und die Quartiersbewohner ihr Mobilitätsverhalten überdenken, ist vorbildlich. Ist die gesellschaftliche und stadtentwicklungspolitische Verantwortung der zentrale Beweggrund? Und was erhoffen Sie sich konkret von der wissenschaftlichen Projektbegleitung?**

**Sabine Kubitzka:** Gesellschaftliche und stadtentwicklungspolitische Verantwortung sind sicherlich wichtige Gründe, um das Projekt zu unterstützen. Daneben spielt allerdings auch der umweltpolitische Gedanke eine große Rolle. Wir wünschen uns, dass ein Großteil der Bewohner das kostenfreie Ticket nutzt und den Pkw dafür stehen lässt. Von der wissenschaftlichen Begleitung erhoffen wir uns natürlich auch belastbare Ergebnisse. Wenn es tatsächlich Ansätze gibt, den Stellplatzbedarf zu reduzieren können Baukosten eingespart werden. Das wiederum führt zu bezahlbaren Mieten.

**Kooperieren Sie auch über das Sennestadt-ticket hinaus beim Carsharing oder bei Ladestationen für Elektrofahrzeuge? Entwickeln Sie gemeinsam Mobilitätshubs oder gute Fahrradstellplätze?**

**Kai Schwartz:** Ja, z. B. mit Cambio in Sachen Carsharing. Darüber hinaus haben wir mit den städtischen Verkehrsbetrieben MoBiel ein sog. „Scholle-Abo“ vereinbart. Dadurch bekommen unsere Mitglieder das Abo 10% günstiger. Und schließlich kooperieren wir mit den Stadtwerken Bielefeld bei der Installation von E-Ladesäulen.

**Sabine Kubitzka:** Die genannten Kooperationen gelten auch für die BGW. Man kann sie zukünftig auch noch erweitern, z. B. im Rahmen von Quartiersentwicklungen. Sowohl bei der Projektierung neuer Wohngebiete als auch im Rahmen von Modernisierungsarbeiten können Synergien gebündelt werden. Ladestationen, abgeschlossene Fahrradstellplätze bzw. Fahrradboxen und Carsharing-Angebote können an zentralen Plätzen für alle Bewohner eines Quartiers bereitgestellt werden. Das spart nicht nur Kosten, sondern vermindert auch die Versiegelung von Flächen. Nicht nur die Anbieter profitieren langfristig davon, sondern auch für die Bewohner der Quartiere reduzieren sich die Kosten.

**Sie überlegen derzeit, ob Mobilität eine umlagefähige Komponente des Wohnens werden kann. Können Sie sich vorstellen, dass Angebote wie Inklusivmietenmodelle mit Energiefltrate und ÖPNV-Nutzung in Bielefeld funktionieren? An welche Zielgruppen denken Sie dabei?**

**Kai Schwartz:** Jeder Beitrag zur Förderung von Mobilität macht den ÖPNV preiswerter und attraktiver. Wäre es möglich, die Kosten für solche Mobilitätskomponenten mit den Betriebskosten umzulegen, könnte man als regionale Wohnungswirtschaft einen erheblichen Beitrag zur Kostendämpfung bei den Preisen für Bus und Bahn erzielen und damit einen wichtigen Anreiz zum Umstieg auf den ÖPNV geben. Was beim Semesterticket schon heute funktioniert, sollte in der Wohnungswirtschaft auch möglich sein.

**Vielen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Weitere Informationen:  
[www.bgw-bielefeld.de](http://www.bgw-bielefeld.de),  
[www.freie-scholle.de](http://www.freie-scholle.de) und  
[www.mobiel.de](http://www.mobiel.de)

## DIE SENNESTADT

Nach Entwürfen des Stadtplaners Hans Bernhard Reichow wurde die Sennestadt Mitte der 1950er bis Mitte der 1960er Jahre - ursprünglich als eigenständige Stadt - hauptsächlich für Flüchtlinge und Vertriebene errichtet. Konzipiert wurde sie nach Reichows Konzept der organischen Stadtbaukunst, bei dem Gebäude und Wege, sich den Verästelungen eines Blattes entsprechend, „natürlich“ im Raum anordnen. Das Straßen- und Fußwegenetz wurde weitgehend kreuzungsfrei in Bögen angelegt. Die in Höhe und Bauform unterschiedlichen Gebäude sollten Lebensrhythmus, Wohn- und Lebensbedürfnissen der Bewohner gerecht werden. 1973 wurde die Sennestadt nach Bielefeld eingemeindet und 2010 als „historischer Stadtkern mit besonderer Denkmalbedeutung“ eingestuft.



Quelle: Stadtwerke Bielefeld, Foto: Yvonne Liebold

Dr. Godehard Franzen, Thorsten Försterling, Bernhard Neugebauer, Sabine Kubitz, Kai Schwartz und Martin Uekmann (v.l.) sind gespannt, wie viele Sennestädter das kostenlose Mieterticket nutzen werden

Projektes erfolgt eine wissenschaftliche Begleitung durch das Dortmunder Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) und die Fachhochschule Bielefeld. „Rückmeldungen unserer Mieter und die Tatsache, dass erfreulich viele mit im Haushalt lebende Personen den Gratisfahr-

schein angefordert haben, zeigen schon jetzt, dass das Sennestadtticket sehr gut angenommen wird“, sagt Sabine Kubitz.

Mit der Frage, wie man Wohnen und Mobilität verknüpfen kann, werden sich die Bielefelder Kooperationspartner künftig weiter intensiv be-

schäftigen. „Es ist zu überlegen, ob es Sinn macht, Mobilität als umlagefähige Komponente in das Wohnen einzubeziehen. Wie ein Internet- oder Kabelanschluss könnten dann Mobilitätsangebote Ausstattungsmerkmale für eine Wohnung werden“, blickt Kai Schwartz in die Zukunft. ■

# Miele

## Die Basis unbeschwertem Wohnens.

**Weltpremiere der neuen Kleinen Riesen: professionelle Wäschepflegesysteme für Wohnanlagen.**

- Intuitive Touch-Bedienung mit unterschiedlichen Bedienmodi
- Einfachste Änderung der Sprache jederzeit möglich
- Digitale Vernetzungsmöglichkeiten

Die Basis für Ihren Erfolg:  
Höchste Flexibilität um einen reibungslosen Ablauf Ihres Geschäfts zu gewährleisten.

**Miele Professional. Immer Besser.**

**Infos:**  
0800 22 44 644 | [www.miele.de/pro/kleineriesen](http://www.miele.de/pro/kleineriesen)



Quelle: Loom Architekt



Visualisierung des GEWOBA-Neubaus in Bremen-Huchting

## Nichtwohnbau

# GEWOBA schafft neues Kinder- und Familienzentrum

An der Straße Blanker Hans 7a in Bremen-Huchting baut die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ein neues Kinder- und Familienzentrum. Der 2-geschossige Neubau wird künftig Betreuungsplätze für 20 Krippenkinder und 40 Kinder im Elementarbereich anbieten.

Zusätzlich schafft das Wohnungsunternehmen Räumlichkeiten für Elternberatung, Elterntreff und gemeinsame Mahlzeiten im Ortsteil. Der Neubau wird deshalb u. a. auch eine kinderfreundliche Küche erhalten. Zusätzlich entstehen ein neuer Spiel- und Außenbereich mit einer Fläche von knapp 900 m<sup>2</sup> sowie eine Außenwerkstatt zum Basteln und Handwerkeln.

Das Kinder- und Familienzentrum entsteht an gleicher Stelle, an der bereits ein altes Kita-Gebäude abgerissen wurde. Mit einer Nutzfläche von knapp 875 m<sup>2</sup> ersetzt der Neubau das bisherige Gebäude, in der der Träger KiTa Bremen zuletzt 30 Kinder betreute.

Die Fertigstellung des Projekts, in das die GEWOBA rund 3,3 Mio. € investiert, ist für Sommer 2020 geplant.

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

## Konversion

# Wohnen auf dem Parkdeck

Im Frankfurter Stadtteil Kalbach hat die Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG (BWV) mit der Umwidmung eines Parkdecks aus den 1970er Jahren begonnen. Dort, wo zuvor 24 Autos Platz fanden, entsteht ein attraktives Wohngebäude mit 14 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der BWV investiert rund 3,5 Mio. €.

Der Sanierungsbedarf des Parkdecks gab den Ausschlag für die Idee, die Sanierung mit dem Wohnungsbau zu kombinieren. Während oben nun Wohnungen entstehen, bleibt der unterirdische Teil des Gebäudes für das Parken erhalten. Die Bewohner des 3-geschossigen Gebäudes werden ihre Abstellräume nicht im Keller, sondern auf dem Dach haben. Dort wird auch eine Gasbrennwertheizung mit solar betriebener Warmwasserbereitung und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung untergebracht.

Die Betondecke des alten Parkdecks wird zum Fundament des Wohnhauses, dessen Boden mit 200 ca. 5 m tiefen Mikropfählen à 20 cm Durchmesser in die darunter liegenden Trennwände der Parkboxen verstärkt wird und so das Gebäude aussteift.

Quelle: BWV, Visualisierung: Scheibler Real



Wohnungen statt Parkdeck: das neue Gebäude ist mit Laubengang, Aufzug und Tiefgarage ausgestattet

Weitere Informationen:  
[www.bwv-frankfurt.de](http://www.bwv-frankfurt.de)

## Erhalt und Umbau

# Von der Bettenburg zum Wohnhaus



Quelle: SWSG/ARP

Gartenansicht des „Bettenhauses“ in der Tunzhofer Straße

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) macht aus dem ehemaligen „Bettenhaus“ des Stuttgarter Bürgerhospitals ein Wohngebäude. Auf acht Etagen sollen 137 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern entstehen, 134 davon sozial gefördert. Ein

Schwerpunkt liegt auf den Grundrissen mit zwei Zimmern – eine Lösung, die dem Zustand geschuldet ist, dass das Haus ursprünglich für eine andere Art der Nutzung errichtet worden war. Die Wohnungen werden mit Wohnflächen zwischen 24 und 94 m<sup>2</sup> realisiert, 20 Wohneinheiten werden zudem barrierefrei sein.

Obwohl der Denkmalschutz nach Angaben der SWSG für das 1959 errichtete Hochhaus nicht mehr gültig ist, wird das Unternehmen viele Merkmale des in Stuttgart gut bekannten Gebäudes erhalten – z. B. die gewellte Dachform auf der Penthouse-Ebene des Hauses. Auch das alte Mosaik verzierte Geländer im historischen Treppenhaus wird bewahrt. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll zudem eine Kita untergebracht werden. Insgesamt investiert die SWSG rund 34 Mio. € in das Projekt.

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



Quelle: Schenk Waiblinger

In erster Reihe an der Elbe, in direkter Wasserlage, baut die SAGA 180 öffentlich geförderte 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen



Quelle: PBP Architekten

SAGA-Bauvorhaben Butterbauernstieg: Die 182 Typenhaus-Wohnungen werden in zwei Bauabschnitten errichtet und sollen Ende 2019 fertiggestellt sein

## Bezahlbarer Wohnungsbau SAGA realisiert 470 Einheiten

In der Hamburger HafenCity baut die SAGA Unternehmensgruppe 180 öffentlich geförderte Wohnungen in direkter Wasserlage. An der Nahtstelle zwischen den Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinschaftlichem Innenhof. Um der exponierten Lage gerecht zu werden, werden die 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen über Loggien verfügen, die teilweise zur Elbe ausgerichtet sind, teilweise zum Innenhof.

Auch in Hamburg-Hummelsbüttel ist die SAGA aktiv: Dort baut sie 182 frei finanzierte, preisgedämpfte Typenhaus-Wohnungen am Butterbauernstieg. Die 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser gehören zu einem von zwei sog. 8-€-Haus-Projekten, die das Unternehmen derzeit errichtet. Sie sollen Platz für Singles, Paare und Familien bieten. Jede der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen erhält einen Balkon oder eine Terrasse, 46 davon werden barrierefrei errichtet. Zwei Tiefgaragen mit fast 100 Pkw-Stellplätzen sowie 430 Fahrradstellplätze ergänzen den Neubau.

Weitere 108 öffentlich geförderte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstehen in Hamburg-Lokstedt. In unmittelbarer Nähe zum Hamburger Tierpark Hagenbeck errichtet die SAGA acht 3- bis 5-geschossige Wohngebäude auf einer ehemaligen Park+Ride-Fläche nahe eines U-Bahnhofs. 50 Wohneinheiten sind seniorengerecht, 88 sogar barrierefrei. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 6,40 €/m<sup>2</sup>. Ferner entstehen 180 Fahrrad- und 50 Pkw-Stellplätze.

Weitere Informationen:  
[www.saga.hamburg](http://www.saga.hamburg)

## Wir fördern das Gute in NRW.

Wolfgang Overath zu seiner  
Geschichte als Investor.  
Jetzt Video anschauen!  
[www.nrwbank.de/overath](http://www.nrwbank.de/overath)



### Wolfgang Overath, verantwortungsvoller Investor, nutzt die Wohnraumförderung der NRW.BANK.

Machen Sie es wie Fußballweltmeister Wolfgang Overath und investieren Sie in sozialen Wohnraum. Attraktiv für Investoren dank langer Laufzeiten und hoher Tilgungsnachlässe. Und ein gutes Engagement für die Menschen in unserer Region. So bauen und wohnen wir in Nordrhein-Westfalen: modern, flexibel und rentabel.

Erfahren Sie mehr unter:

[www.nrwbank.de/wohnen](http://www.nrwbank.de/wohnen)

## Neubau

## degewo schafft 100 Wohnungen im Wedding

Nachdem auf dem Gelände des früheren Obdachlosenasyls an der Wiesenstraße in Berlin-Wedding im Dezember 2018 die Abriss- und Aufräumarbeiten begonnen hatten, folgen beim Neubauprojekt der kommunalen degewo AG nun die Hochbauarbeiten. Insgesamt entstehen auf der sog. Wiesenburg, einem 12.230 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Ortsteil Wedding, 102 Mietwohnungen, davon 51 öffentlich gefördert, sowie rund 490 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (siehe DW 1/2018, S. 52 ff.). Die neuen Gebäude entstehen parallel zur Kolberger Straße als 3-, 5- und 7-geschossige Zeilenbebauung, deren sieben Geschosse an die Höhe einer vorhandenen Brandwand der 1980er

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



Auf dem als Wiesenburg bekannten Gelände in Berlin-Wedding entstehen gut 100 Neubauwohnungen

Jahre Wohnbebauung anschließen. Die denkmalgeschützten Fragmente des ehemaligen Asyls werden erhalten und in die Neubebauung integriert. Auf ca. 1.850 m<sup>2</sup> bebauter Fläche entstehen insgesamt rund 7.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verteilen sich auf 14 1-Zimmer-Wohnungen, 37 2-Zimmer-Wohnungen, 18 Einheiten mit drei Zimmern und weitere 33 Wohnungen mit jeweils vier Zimmern. Die Nettokaltmiete soll bei mindestens 6,50 €/m<sup>2</sup> losgehen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2021 geplant.

## Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur Wettbewerb gestartet

Die Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e. V. und die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB e. V. prämiieren herausragende, architektonische Leistungen auf Basis der drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales. Bewerbungen können bis zum **7. Juni 2019** online eingereicht werden.

Weitere Informationen:  
[www.nachhaltigkeitspreis.de](http://www.nachhaltigkeitspreis.de) und [www.dgnb.de](http://www.dgnb.de)

## LITERATURTIPP

## „Atlas barrierefrei bauen“



Quelle: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller

Auf rund 1.400 Seiten widmen sich im „Atlas barrierefrei bauen“ über 30 Fachautoren der sicheren Planung und Umsetzung barrierefreier Gebäude vom ersten Konzept bis zum gebauten Objekt. Die Veröffentlichung bündelt die aktuellen gesetzlichen und normativen Vorgaben und zeigt, wie die geforderten

Schutzziele nach DIN 18040 bedarfsgerecht und sicher umgesetzt werden können. Die Leser erhalten Planungshilfen, praxiserprobte Tipps und Details für alle Bauaufgaben, Bauteile und Nutzergruppen. Positive und auch negative Beispiele aus Neubau und Bestand demonstrieren, wie erfolgreiches barrierefreies Bauen geht und welche typischen Fehler es zu vermeiden gilt. Zahlreiche Pläne, Zeichnungen und Fotos zeigen technisch-konstruktive Lösungen im Detail.

Durch neue bzw. geänderte Bauordnungen, Sonderbauvorschriften und Technische Baubestimmungen haben sich die Anforderungen an das barrierefreie Bauen teilweise grundlegend geändert. Neben umfassenden Aktualisierungen bei Vorschriften und Regelwerken enthält diese erste Aktualisierungslieferung, Stand März 2019, auch komplett neue Inhalte, wie die Kapitel zu Pflege- und Heimgesetzgebung sowie zu Innentüren. Das umfangreiche, neue Kapitel zum Thema Brandschutz liefert erstmals praktische Lösungsansätze für einen barrierefreien Brandschutz. Zu dem Ordnerwerk gehören auch eine Online-Ausgabe, ein App-Zugriff und ein Aktualisierungsservice.

„Atlas barrierefrei bauen“, Metlitzky, N. und L. Engelhardt (Hrsg.), Rudolf Müller, 2019, 1.436 Seiten, 169 €, ISBN 978-3-481-03565-5

## BEKANNTMACHUNGEN

## Einladung

zur **91. ordentlichen Mitgliederversammlung**  
am Montag, 27. Mai 2019, um 18.00 Uhr,  
in Bremen, Aula der Schule Stader Straße 150

## Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit vom **20. Mai bis 24. Mai 2019** im Geschäftszimmer, Stader Straße 70, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, den 11. April 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates M. Ludwig

Gemeinnütziger Beamten- Wohnungsverein eG, Stader Str. 70, 28205 Bremen

## Bekanntmachung Vertreterwahl 2019

Die BBG gibt bekannt, dass die Namen der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter in den Räumen der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G., Karl-Joos-Straße 55, 70806 Kornwestheim, ab dem 30.04. bis zum 14.05.2019 zur Einsicht aushängen. Auf Verlangen wird jedem Mitglied eine Abschrift der Liste zur Verfügung gestellt.

## Modulares Bauen

# Erstes Projekt aus GdW-Rahmenvereinbarung fertiggestellt

Die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus hat das erste Projekt auf Grundlage der Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fertiggestellt. Im hessischen Idstein sind neun Wohnungen in modularer Bauweise entstanden. Das Mehrfamilienhaus wurde in acht Wochen errichtet und war nach knapp vier Monaten im April bezugsfertig.

Für das Projekt wurden Stahlbeton-Raum-Module in Massivbauweise und mit hohem Vorfertigungsgrad per Lkw zur Baustelle geliefert, per Kran aufeinander gestapelt und miteinander verbunden. Fenster, Bäder und die haustechnischen Installationen wie Elektro, Heizung und Trinkwasser waren bei Anlieferung der Module bereits fertiggestellt.

Die Baukosten in den Kostengruppen 300 und 400 brutto lagen nach Angaben der kwb bei rund 2.350 €/m<sup>2</sup>. „Für uns war die Kostensicherheit bei gleichzeitig sehr hoher Qualität des Bauwerks ein entscheidender Vorteil für das Projekt“, erklärt Ditmar Joest, Geschäftsführer der kwb. „Ganz wichtig war jedoch auch die kurze Bauzeit und die damit einhergehende

kürzere Belastung der Nachbarschaft. Dies hat erheblich zur Akzeptanz des Bauprojektes beigetragen.“

Neubau der kwb in Idstein während der Bauphase. Zur Einweihung kamen u. a. GdW-Präsident Axel Gedaschko und Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest



Quelle: kwb



Weitere Informationen:

[www.kwb-rheingau-taunus.de](http://www.kwb-rheingau-taunus.de) und [www.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen](http://www.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen)

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



## Gepflegt. Gewartet. Gesichert. Full Service für Wohnimmobilien.

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

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

Ihr Ansprechpartner:

Mark Ahner  
Tel. +49 30 678067-117  
[mark.ahner@wisag.de](mailto:mark.ahner@wisag.de)

## Wohnen im Denkmal

# Mitten in der Stadt: ein Dorf mit Charakter

Eine grüne Wohlfühloase inmitten der Stadt – so lässt sich zusammenfassen, wie die Bewohner der Gartenstadt Siebethsburg ihr Quartier sehen. Etwa 4.000 Menschen wohnen in dem Quartier in Wilhelmshaven, einer Stadt, die im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört wurde. Auch rund 40% der gründerzeitlichen Häuser der Gartenstadt fielen dem Luftkrieg zum Opfer. Heute ist sie dennoch mit ihren etwa 300 Häusern, Gartenanlagen, Straßen und einem großen Park eines der größten Denkmäler Niedersachsens.



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig3c  
Hamburg/Papenburg

Wer sich zu Fuß auf den Weg macht, der spürt die besondere Atmosphäre. Kopfsteinpflaster, Wohnstraßen und großzügig angelegte Grünflächen sind kennzeichnend. Sie sorgen für eine Entschleunigung. Das Quartier ist gepflegt. Zerbrochenes Glas, Müll oder Vandalismus – Fehlanzeige. Die Menschen kennen sich. Ein „Moin“ zur Nachbarin oder quer über die Straße gehört dazu. „Wir wür-

den hier immer wieder herziehen. Mitten in der Stadt einen großen Garten zu haben – wunderbar“, berichtet Holger Ortgies. Er ist mit seiner Frau Marion und den drei Kindern 2009 in die Wohnung – einer Haushälfte mit etwa 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche – eingezogen.

### Denkmal ist Ziel der Touristen

Wie alle hier, ist er Mitglied bei der Bauverein Rüstringen eG, die Eigentümerin dieser denkmalgeschützten Häuser ist. Die Modernisierung ihres Gründerzeithauses im charakteristischen Arbeitervillenstil hat die Familie vor einigen Jahren live miterlebt. „Die Wochen mit dem Gerüst vor dem Fenster und allem, was beim Bauen dazuge-

hört, waren schon etwas schwierig. Aber es hat sich gelohnt. Wir merken das bei unseren Heizkosten“, erzählt Holger Ortgies. Ob ihm bewusst ist, dass er in einem Denkmal wohnt? Ortgies schmunzelt. „Ja, vor allem im Sommer, wenn die Busse mit den Touristen durch die Straße fahren. Ich winke dann immer und meist wird freundlich zurückgewunken.“ Für seine Frau Marion sind es vor allem die Bogenfenster, die das Haus ausmachen. „Die sind wirklich etwas Besonderes, auch wenn man keine klassischen Gardinen oder Rollos anbringen kann.“ Beide sind sich einig: „Hier passt alles.“ Damit sich die Familie Ortgies und ihre Nachbarn wohlfühlen, engagiert sich der Bauverein Rüstringen in vielerlei Hinsicht. Grill-



Quelle: Bauverein Rüstringen

Die grüne Oase im Zentrum von Wilhelmshaven: die Gartenstadt Siebethsburg. Die etwa 300 Häuser, Straßen und Gartenanlagen sind eines der größten Denkmäler Niedersachsens



Quelle: Bauverein Rüstlingen

Die weiße Außenfassade und die grünen Fenster sind charakteristisch für die 55 Gründerzeithäuser im Arbeitervillenstil, die Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden

fest, Weihnachtsbasar, ein Volkslauf durch den Stadtteil und ein Nachbarschaftstreff, der nahezu täglich zu Veranstaltungen einlädt, stärken den Zusammenhalt. „Das und ein guter Service gehören für uns genauso wie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dazu, damit wir als Vermieter attraktiv bleiben“, erzählt Lutz Weber, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins. Als ein weiteres Beispiel nennt er die Kindertagesstätte im Quartier, die die Genossenschaft vor über 20 Jahren mit auf den Weg gebracht hat.

#### Wenn der Dübel aus der Wand fällt ...

Apropos Nachwuchs. Durch die Anpassungen von Grundrissen durch Zusammenlegungen von Wohnungen in den historischen Häusern ist es der Genossenschaft gelungen, immer mehr junge Familien in den Stadtteil zu „locken“. In einstmals zwei Wohnungen sind so seit drei Jahren Wibke Quast und Marten Gäde mit ihrer Tochter Leentje zuhause. „Für unsere Tochter und die anderen Kinder ist das hier mitten in der Stadt optimal“, erzählt Wibke Quast. Nach Leentjes Geburt sei es ihr Wunsch gewesen, eine Wohnung mit Garten zu finden. „Wir haben uns sofort in das Haus und diese Wohnung verliebt.“ Die Deckenhöhe und die Fenster – das habe Charme. Schmunzeln müsse sie immer, wenn es darum gehe, einen Dübel in die Wand zu bekommen. „Wenn der dann manchmal einfach wieder herausfällt oder einmal ▶

## DIE GARTENSTADT SIEBETHSBURG

Siebethsburg verdankt als Stadtteil von Wilhelmshaven seinen Namen einer mittelalterlichen Burg, von der heute nur noch das Gelände mit dem 5 m hohen Burghügel und die Wassergräben erhalten sind.

Ab 1904 entstand nach Plänen der Hannoveraner Architekten Hakenholz und Brandes eine Siedlung von einheitlich gestalteten 2- und 3-geschossigen Häusern für die Werftarbeiter der Kaiserlichen Werft. Kennzeichen dieser Gründerzeithäuser im Arbeitervillenstil sind

verputzte, weiß getünchte und mit Stuckelementen verzierte Außenfassaden sowie grüne Fensterrahmen.

Zweiter großer Bauabschnitt war in den 1930er Jahren Neu-Siebethsburg. Architekt und Baumeister war mit Fritz Höger einer der führenden Vertreter des norddeutschen Backsteinexpressionismus, der u. a. auch das berühmte Chile-Haus in Hamburg realisierte. Er baute von 1936 bis 1939 etwa 250 Klinkerhäuser mit etwa 1.600 Wohnungen.

Den Namen Gartenstadt erhielt die Siedlung, weil dort bis heute ein großer Anteil an Gartenflächen zu finden ist. Zu den Wohnungen, die der Bauverein Rüstlingen vermietet, gehören bis heute etwa 1.500 Hausgärten. Auf 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche kommen 1,5 m<sup>2</sup> Grünfläche. Insgesamt sind in der Gartenstadt etwa 25 km Hecken und bis heute zahlreiche Gartenlauben zu finden.



Quelle: Stadtbuch Wilhelmshaven

Eine Impression von den Bauarbeiten in den 1930er Jahren, als Wohnungen für 1.600 Menschen gebaut wurden



Quelle: Bauverein Rüstingen



Quelle: Stadtbarchiv Wilhelmshaven

250 Häuser in Klinkerbauweise charakterisieren den zweiten Bereich der Gartenstadt, der von 1936 bis 1939 gebaut wurde

Das Zuhause für die Werftarbeiter der Kaiserlichen Werft: die Middelsfährstraße 9 um 1910

der Keller wieder etwas feuchter ist, dann wissen wir: Wir wohnen in einem Denkmal.“

Die Sanierung des Hauses 2016 sei eine Herausforderung gewesen, weil alle Fenster erneuert wurden. Gerne hätten sie im Zuge der Arbeiten auch einen direkten Zugang aus der Wohnung zum Garten bekommen – das sei bei einem Denkmal aber nicht möglich. „Wir wohnen gerne hier. Das Umfeld ist toll und mit dem Bauverein haben wir einen Vermieter, der sich kümmert und viel dazu beiträgt, dass das Quartier in Schuss bleibt“, sagt Marten Gäde. Die Gartenstadt sei aus seiner Sicht etwas Besonderes, weil „man sich hier kennt und

hilft“. Aus Begegnungen würden schnell auch Freundschaften.

#### Denkmalbehörde lobt Partnerschaft

Damit die Strukturen erhalten bleiben, nimmt der Bauverein Jahr für Jahr viele Millionen Euro in die Hand. Die 55 Gründerzeithäuser sind in den vergangenen Jahren mit etwa 13 Mio. € energetisch saniert und die Grünanlagen, Beleuchtungen und Wege auf Vordermann gebracht worden. Der Bauverein agierte dabei in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Dort ist man sehr zufrieden über die Entwicklung in den vergangenen Jahren. „Es läuft sehr gut“, lobt Ruth Bohlke aus dem Bereich Bauaufsicht/Denkmalpflege bei der Stadt Wilhelmshaven den Erhalt der Gartenstadt. Für sie sei spürbar, dass der Bauverein auf seine Wohnanlagen „durchaus stolz ist und großes Interesse hat, die Gartenstadt in der ursprünglichen Form zu erhalten“.

Die Gartenstadt stehe als gesamte Siedlungsanlage unter Denkmalschutz. Bei der Konzeption seien seinerzeit bis zu Gartenlauben, Zäunen, Sandkästen und Spielplätzen alle Details geplant worden. Bohlke: „Das Konzept ist damals aus der Erkenntnis entstanden, dass die Menschen statt enger Bebauung frische Luft, Sonne und Gärten zur Selbstversorgung brauchen.“ Bis heute seien fast alle Gebäude – bis auf die nach dem Ende des

Zweiten Weltkrieges erstellten Ersatzbauten – und die umfangreichen Außenanlagen in ihrem Gesamteindruck erhalten. „Mit dem Bauverein werden alle Details besprochen. Das reicht von der Fassadengestaltung bis hin zur optischen und farblichen Gestaltung der Eingangstüren.“ So seien einige Häuser, nachdem dort vor Jahrzehnten große Fenster eingebaut wurden, wieder in den Urzustand zurückgebaut worden. „Wir haben immer gemeinsam Lösungen und Kompromisse gefunden“, so Bohlke. Ein Beispiel sind die Kellereingangstüren, die heute nicht mehr die originale Bauweise haben. Es sei aber im Interesse des Denkmalschutzes, dass die Objekte bewohn- und vermietbar bleiben und für den Bauverein die Kosten auch wirtschaftlich tragbar sind. „Wir kümmern uns um das äußere Erscheinungsbild“, sagt sie. Im Innern könne der Bauverein durch Grundrissänderungen oder Baderneuerungen die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Wohnungen zeitgemäß sind.

#### Liebe zum Detail ist kostspielig

Bisher ist die Kombination aus Denkmalschutz und Modernisierung offenbar gelungen. Auch Sigrid Linsen-Steiner und Robert Steiner wohnen seit 13 Jahren gerne hier. „Als ich die weißen Häuser mit den grünen Fenstern das erste Mal gesehen habe, dachte ich: Da wohnen bestimmt ganz reiche Leute“, erzählt die Seniorin. Für sie sei es ein Geschenk, so schön und mit Garten zu wohnen. Die Sanierung des Hauses habe viele Vorteile gebracht. „Früher waren die Fenster schon ein bisschen zugig.“ Für ihren aus den USA stammenden Mann ist die Umgebung einzigartig. „Man wohnt



Quelle: Bauverein Rüstingen

Viel Liebe zum Detail und großes Engagement der Bewohner sorgen für ein besonderes Wohnumfeld in der Gartenstadt – auf 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche kommen „Auf Siebethsburg“ 1,5 m<sup>2</sup> Grünfläche

mitten in der Stadt und gleichzeitig irgendwie in einem Dorf mit besonderem Charakter. Das Denkmal wird hier gelebt.“

Für die nächsten Jahre wartet in der Gartenstadt noch einiges an Arbeit. Aber es ist klar, wohin die Reise gehen soll: „Wir haben bei den Modernisierungen der Gebäude den größten Teil noch vor uns. Die Gartenstadt zu erhalten und gleichzeitig moderne Wohnungen bereitzustellen, ist eine Aufgabe über Generationen hinweg“, betont Bauverein-Vorstandschef Lutz Weber. Dabei sei es auch die Liebe zum Detail, die Zeit und Geld koste. Weber: „Fast jede Haustür ist individuell und muss per Hand mit Schablonen nachgebaut werden.“ Das koste schnell mal das 5-fache im Vergleich zu einer normalen Tür. Vor allem seien auch immer wieder Kompromisse gefragt. „Wir müssen die aktuellen Anforderungen, z. B. an Sicherheit und Energie, erfüllen. Früher hatten die Türen außen eine Klinke – das gibt es heute natürlich nicht mehr.“ Damit man zeitgemäße Gegensprechanlagen habe einbauen dürfen, reiste extra eine Expertendelegation aus Hannover an.

#### **Vollvermietung und zufriedene Kunden**

Jede Sanierung – die Häuser werden heute in Gänge angefasst – bringe auch Überraschungen mit sich. „In den Hohlschichten haben wir allerlei von der Tabakpfeife, über Bierflaschen bis hin zu Munitionsteilen gefunden.“ Eine wertvolle Briefmarke oder Goldstücke sind leider nicht dabei gewesen. „Die hätten wir verkauft und damit die Denkmal-Sanierung gerne finanziert“, sagt Weber mit einem Augenzwinkern. Denn die Kosten sind erheblich. „Wir haben ein traditionsreiches archi-

tektonisches Erbe. Es ist ein Spagat, die Substanz zu erhalten und trotzdem attraktive und bezahlbare Wohnungen anzubieten. Bisher gelingt uns das ganz gut. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben.“ Beim gerade neu entwickelten Werbeslogan habe die Genossenschaft die Gartenstadt mit ihren Vorteilen bewusst in den Fokus gerückt. „Alles im grünen Bereich“ unterstreiche die Einzigartigkeit des Wohnungsbestandes. Weber ist sich sehr sicher, dass sich der Aufwand für den Erhalt des Denkmals lohnt, „denn wir haben bis heute keine nennenswerten Leerstände, im Gegenteil eher eine Vollvermietungssituation und zufriedene Kunden“.

#### **DER BAUVEREIN RÜSTRINGEN**

Die 1903 gegründete Bauverein Rüstingen eG, die mit dem Slogan „Alles im grünen Bereich“ wirbt, bewirtschaftet in Wilhelmshaven 2.930 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von etwa 182.000 m<sup>2</sup>. Fast alle Wohnungen, die im Durchschnitt für eine Kaltmiete von 4,79 €/m<sup>2</sup> (Stand 2017) vermietet werden, liegen im Bereich der Gartenstadt Siebethsburg.

Die Genossenschaft investiert im Jahr im Schnitt etwa 7 Mio. € für Modernisierungen und Instandhaltungen und hat eine Bilanzsumme von etwa 77 Mio. € bei einem Eigenkapitalanteil von 39,5 Mio. €.



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



Quelle: Bauverein Rüstingen

Ein typischer Straßenzug in der Gartenstadt Siebethsburg. Der Bauverein investiert seit Jahrzehnten in die Sanierung der Häuser. Der Lohn für die Anstrengungen: Vollvermietung und zufriedene Bewohner

immosolve

Alle Freiheiten:  
Immosolve bietet Schnittstellen zu allen ERP-Systemen am Markt an.



Immosolve ist der digitale Arbeitsplatz für die Vermietung.

Sprechen Sie mit uns persönlich:

**04192 - 81684-0**

[kontakt@immosolve.de](mailto:kontakt@immosolve.de)  
[www.immosolve.de](http://www.immosolve.de)



Visualisierung des neuen Wohnviertels mit Blick auf den zentralen Turm

Quelle: IBF-PAN

## Wohnen am Turm

# Genossenschaftliches Quartier für Generationen

Viele Menschen zieht es vermehrt in die Peripherie der Städte, statt mitten im Stadtzentrum zu wohnen. Wenn es neben der erwarteten Ruhe am Stadtrand zusätzlich möglich ist, mit mehreren Generationen gemeinschaftlich zu leben und voneinander zu lernen, dann handelt es sich vielleicht um das neue Generationenquartier „Wohnen am Turm“ der Märkischen Scholle im Berliner Süden. Hier werden Wohn- und Freizeiteinrichtungen für die Genossenschaftsmitglieder errichtet.



**Dirk Lausch**  
Pressesprecher  
Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG  
Berlin

Im Berliner Ortsteil Lichterfelde Süd (Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf) entsteht an der Stadtgrenze zum brandenburgischen Teltow ein neues Wohnensemble. Die Berliner Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG investiert in ihrem Quartier „Gartenstadt Lichterfelde Süd“ am Worbacher und Holtheimer Weg

ca. 35 Mio. € in das Projekt „Wohnen am Turm“ – ein Mehrgenerationenprojekt mit insgesamt 146 Wohnungen, inklusive 15 Seniorenappartements, einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz und einer Tagespflegestätte. Die Mietpreise liegen zwischen 10 und 12 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Dank eines milden Winters schreiten die Arbeiten er-

freulich zügig voran. Voraussichtlich im Spätsommer 2019 soll Richtfest gefeiert werden und das Bauvorhaben rund um den namensgebenden 5-geschossigen „Turm“ bis 2021 abgeschlossen sein.

### Neubau und Sanierung

Die Bestände im vorhandenen Quartier der Märkischen Scholle wurden zwischen 1929 und 1932 u. a. nach den Plänen des Architekten Hermann Schluckebier (1886-1930) als Quartierrandbebauung errichtet.

Zwischen 2014 und Anfang 2019 hat die Berliner Genossenschaft diesen historischen Bestand in Lichterfelde mit 427 Wohnungen mit Mitteln aus dem Umweltinnovationsprogramm umfassend energetisch und sozialverträglich saniert und erhielt dafür mehrere Auszeichnungen. Zudem entstanden 66 neue Dachgeschosswohnungen durch Aufstockungen und weitere 34 Wohnungen in zwei Verdichtungsneubauten.

Vor dem nun erfolgenden Neubau stand jedoch der Abriss von 122 Wohnungen, verteilt auf neun 2-geschossige Wohnhäuser aus den 1930er Jahren. In den betroffenen Häusern befanden sich überwiegend kleine Wohnungen - bis auf wenige Ausnahmen ohne Balkone. Was Ende der 1920er Jahre als familiengerecht galt, entpuppte sich in der Gegenwart als quasi unvermietbar. Davon abgesehen waren bei diesen Objekten die technischen Mängel groß und ein extrem hoher Instandhaltungsaufwand nötig. Jochen Icken, technischer Vorstand der Märkischen Scholle, erläutert: „Wir haben die Frage Sanierung versus Neubau intensiv diskutiert. So leicht reißt eine Genossenschaft ihre Bestandsobjekte nicht ab. Entscheidend war letztlich ein unabhängiges Gutachten des Instituts InWis, das unsere Annahme bestätigte, dass ein Neubau wirtschaftlicher als die notwendige Kernsanierung sei. Darüber hinaus bietet der Neubau die Möglichkeit, neue



Quelle: IBT/PAN

Rund um den namensgebenden Turm des neuen Quartiers „Wohnen am Turm“ werden Neubauten als Platzrandbebauung eingesetzt



Quelle: IBT/PAN

Insgesamt entstehen im Neubauquartier 146 Wohnungen, davon 15 Appartements für Senioren

Qualitäten im Quartier durch den Bau von barrierearmen Wohnungen mit einem hohen Schallschutz vorzusehen. Das sah in den anderen Bestandswohnungen aus diesen Baujahren weniger dramatisch aus.“

Im Zuge einer Informationsveranstaltung rund um die energetische Sanierung in Lichterfelde informierte die Wohnungsgenossenschaft ihre Mitglieder über den Abriss und das geplante Neubauvorhaben - nahezu fünf Jahre, bevor am 13. Juli 2018 der Grundstein für den Neubau gelegt wurde. Icken: „Wir hatten uns festgelegt, erst dann mit dem Neubau anzufangen, wenn alle vom Abriss betroffenen Mitglieder mit neuem Wohnraum versorgt sind.“ Durch den langen Zeitraum zur Umsetzung des Projektes konnte ein Großteil der Mitglieder in der Wohnanlage Lichterfelde mit neuem Wohnraum versorgt werden, sodass nur wenige Mitglieder die Genossenschaft verlassen haben.

### Städtebauliches Konzept mit historischem Bezug

Der Planung von „Wohnen am Turm“ lag ein beschränkter Ideenwettbewerb zugrunde. Die Jury, der u. a. auch die Leiterin des Steglitz-Zehlendorfer Stadtplanungsamts angehörte, begeister- ▶

## ÜBER DAS WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Die Märkische Scholle feiert im August 2019 ihr 100-jähriges Bestehen. Ausgehend von Erwerbssiedlungen in der Mark Brandenburg („Schollen auf märkischem Sand“), die der Versorgung von Kriegsteilnehmern und -hinterbliebenen dienten, konzentrierte sich die Genossenschaft ab 1928 auf den urbanen Wohnungsbau. Heute bewirtschaftet die Märkische Scholle gut 3.600 Wohnungen in den Berliner Stadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg und hat insgesamt ca. 5.100 Mitglieder.

Nach der Sanierung der rund 430 Bestandswohnungen aus den 1930er Jahren im Wohnensemble „Wohnen am Turm“ zwischen 2014 und Ende 2018, plant die Berliner Genossenschaft in den nächsten Jahren die Sanierung ihrer mehr als 400 Wohnungen aus den 1960er Jahren. Inklusiv des Neubaus investiert das Unternehmen insgesamt ca. 90 Mio. € in der Gartenstadt Lichterfelde Süd.



Quelle: Dirk Lausch

Derzeit wird der namensgebende Turm im neuen Wohnquartier errichtet (Fotos März/April 2019)

te sich für den Entwurf der Architektin Caroline Thiel vom Berliner Büro IBT.PAN. Dieser setzt die Aufgabenstellung einer städtebaulichen Ergänzung als Straßenrandbebauung um, wobei ein grüner Innenhof erhalten bleibt. Jochen Icken: „Im mittleren Bereich nehmen wir den historischen Siedlungsgedanken aus den 1930er Jahren wieder auf - inklusive einer Platzausbildung. Die neue Quartiermitte wird rund um den zentralen solitären ‚Turm‘ gestaltet, der von den weiteren sechs Baukörpern eingerahmt wird.“

Die neue Platzrandbebauung weist einen starken Grünbezug an den Süd- und Westseiten der Gebäude, also zum Innenhof, auf. Ergänzt wird das Vorhaben durch eine Tiefgarage mit 75 Pkw-Stellplätzen.

In die Gestaltung der Grün- und Erholungsflächen hat die Märkische Scholle alle Bewohner ihrer „Gartenstadt Lichterfelde Süd“ einbezogen, um, wie Icken sagt, „mittels Partizipation

ein möglichst hohes Maß an Identifikation unserer Mitglieder mit dem Quartier im Quartier zu schaffen“.

Die Ideen reichen von kleinen Stadtgärten, Hochbeeten und attraktiven Spielflächen bis hin zur Pflanzung von heimischen Obstgehölzen.

#### **Demenz-WG, Tagespflege und Seniorenappartements**

Margit Piatyszek-Lössl ist kaufmännischer Vorstand der Märkischen Scholle. Sie betont: „Wir wollen nicht nur über den demografischen Wandel reden, sondern konkrete Angebote für ältere Bewohner unterbreiten. Erstmals realisieren wir vor diesem Hintergrund eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz sowie eine Tagespflegeeinrichtung, in der Senioren den Tag über professionell betreut werden und in Gemeinschaft den Tag verbringen können.“ Als Kooperationspartner für diese sozialen Einrichtungen konnte die Ge-

nossenschaft das Berliner Pflegeunternehmen Pro Comitas aus dem Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf gewinnen.

Außerdem folgt man der gestiegenen Nachfrage - insbesondere von Senioren - nach kleineren und bezahlbaren Wohnungen. Piatyszek-Lössl: „Wir errichten 15 barrierefreie Appartements speziell für ältere Menschen, denen ihre bisherige Wohnung zu groß geworden ist.“

#### **Ein neues Quartierszentrum für alle Nachbarn**

Geht es nach der Märkischen Scholle, wird sich das Ensemble „Wohnen am Turm“ zu einem genossenschaftlichen Zentrum gelebter Nachbarschaft entwickeln. Anlaufstelle für alle Mitglieder der Märkischen Scholle in der Gartenstadt wird zum einen das neue Vor-Ort-Büro der Märkischen Scholle in der Rotunde sein, das über einen Aufzug barrierefrei erreichbar ist. Bislang waren die Mitarbeiter im Hochparterre eines Bestandsgebäudes untergebracht. Zum anderen richtet die Wohnungsgenossenschaft im Erdgeschoss einen neuen und modernen Nachbarschaftstreff, den „Scholle-Treff Lichterfelde“, ein. Die Mitglieder erwartet hier ein größtenteils von Ehrenamtlichen getragenes, buntes, sozio-kulturelles Programm vom Kaffeeklatsch über Vorträge zum Thema Pflege, Sportkurse und spezielle Angebote für Kinder bis zur Autorenlesung. Außerdem können die Räumlichkeiten für private Feiern gemietet werden.

Für die Verantwortlichen der Berliner Wohnungsgenossenschaft steht fest: „Wohnen am Turm ist rundum genossenschaftlich und l(i)ebenswert für alle Generationen!“



Quelle: IBT/PAN

Das Quartier „Wohnen am Turm“ bietet Wohn- und Pflegeangebote für Senioren sowie Aufenthaltsorte für alle Genossenschaftsmitglieder



Weitere Informationen:  
[www.maerkische-scholle.de](http://www.maerkische-scholle.de)

# STEUERLICHE CHANCEN UND RISIKEN



2. Auflage 2019 | ca. 608 Seiten | **69,95 €**  
Auch als eBook erhältlich

## ÜBERBLICK ÜBER DIE STEUERARTEN BEI IMMOBILIENGESCHÄFTEN

Mit diesem Buch können Sie finanzielle Chancen und Risiken von Immobiliengeschäften erkennen, eigene Entscheidungen treffen und richtig beraten. Immobilien-Steuerrechtsexperte Prof. Dr. Dieter Steck erläutert das Steuerrecht verständlich, umfassend und anhand vieler Praxisbeispiele.

- + **Einkommen-, Umsatz-, Grunderwerb- sowie Erbschaft- und Schenkungsteuer verstehen**
- + **Aktuell: Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau und Baukindergeld**
- + **Chancen und Risiken bei Vermietung und Verpachtung**

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

## Kooperationsvereinbarung

## Voraussetzung für E-Mobility-Anwendungen geschaffen

Die Open Charge Alliance (OCA) und die EEBUS Initiative e. V. arbeiten künftig zusammen, damit Elektroautos, Ladestationen und Hausenergiesysteme in einer einheitlichen Sprache kommunizieren können. In Essen unterzeichneten die Projektpartner ein Kooperationsabkommen zur Harmonisierung der Schnittstellen zwischen ihren Protokollen. Damit sollen verschiedene neue Anwendungen für Smart Homes, Smart Grids und E-Mobility entstehen können.

Die EEBUS Initiative ist ein gemeinnütziger Verein mit mehr als 70 Mitgliedsfirmen und Verbänden, die sich mit vernetzter Gebäudetechnik, Elektromobilität und Energie beschäftigen. Nach eigenen Angaben ist EEBUS der führende Standard für das Energiemanagement in Häusern und Gebäuden. Der EEBUS-Kommunikationsstandard verbindet alle Arten flexibler Energieverbraucher und -erzeuger untereinander und mit dem Stromnetz. Die OCA ist der Entwickler des Open Charge Point Protocol (OCPP), des nach Unternehmensangaben führenden offenen Standards für die Ladeinfrastruktur, mit dem Fahrer von Elektrofahrzeugen aus der ganzen Welt und überall mit ihren eigenen Ladetarifen und -bedingungen aufladen können.



Quelle: Jirsak/Shutterstock.com

Die Inkompatibilität von Schnittstellen ist ein häufiges Hindernis bei der Digitalisierung. Zumindest in Sachen E-Mobilität soll die neue Kooperation nun Abhilfe schaffen

Weitere Informationen: [www.openchargealliance.org](http://www.openchargealliance.org) und [www.eebus.org](http://www.eebus.org)



Prominenter Gratulant beim 1. Geburtstag des Start-up-Accelerators hubitation: GdW-Präsident Axel Gedaschko zeigte die Relevanz von Steuerungs-, Sicherheits-, Schließ- und Assistenzsystemen sowie nachhaltigen Energieeinsparlösungen auf

Quelle: Naheimst/hds

## Ein Jahr hubitation

## Startup-Accelerator ruft 2019er-Contest aus

Vor einem Jahr wurde hubitation, der Startup-Accelerator der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt (Naheimst) ins Leben gerufen, um Projekte junger Gründer für die Wohnungswirtschaft zu unterstützen. Bewerben konnten sich Gründer, Start-ups und PropTechs mit innovativen Lösungen (siehe DW 10/2018, S. 92). Zu den rund 50 Gästen des Geburtstagsbrunchs in Frankfurt/Main zählten daher auch die Unternehmen, die es 2018 in die Endrunde des hubitation-Contests geschafft hatten: AridGreen, Fresh Energy, HomeiX, Pixolus, Smartivate, TalentZ und Wohnungshelden. Mit Fresh Energy und Smartivate sind bereits Pilotprojekte angelaufen, weitere sind in Vorbereitung.

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe, zog ein positives Resümee: „Die Wohnungswirtschaft ist traditionell eher zurückhaltend, konservativ und weniger dynamisch. Genau deshalb braucht unsere Branche neue Geschäftsmodelle, die den Markt neu aufrollen: Start-ups mit neuen unkonventionellen und schöpferischen Ideen!“ Das mache den Erfolg von hubitation aus.

Bis zum **31. Mai 2019** können sich Gründer, Start-ups und PropTechs mit einem Video-Statement für den hubitation-Contest 2019 bewerben. Die Finalisten erhalten eine Branding-Unterstützung der Naheimst im Wert von je 3.000 €. Im September werden die drei Gewinnerprojekte gekürt.

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

## LITERATURTIPP



Quelle: C.H. Beck

## „Betriebskosten- und Heizkostenrecht“

Die mittlerweile neunte Ausgabe der über 700 Seiten starken Veröffentlichung zielt darauf ab, die komplexe Rechtslage im Betriebs- und Heizkostenrecht darzustellen und den mit diesen Rechtsgebieten befassten Personen, wie Anwälten, Richtern, Sachbearbeitern der Wohnungswirtschaft, aber auch Vermietern und Mietern, Wege zur Konfliktlösung aufzuzeigen. Sie ist das Ergebnis einer eingehenden Überarbeitung und Aktualisierung, insbesondere im Hinblick auf die neueste Rechtsprechung des BGH: So sollen alle seit der Voraufgabe erschienenen neuen oder geänderten Gesetze (darunter das viel diskutierte Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015) und Verordnungen Berücksichtigung finden. Praxisrelevante Muster und der Abdruck der wichtigsten Vorschriften bringen zusätzlichen Nutzen.

„Betriebskosten- und Heizkostenrecht“, C. H. Beck, 9., aktualisierte, überarbeitete Auflage 2019, 734 S., 59 €, ISBN 978-3-406-73716-9

## EM-Power 2019

# Wie sich Strom, Wärme und Verkehr koppeln lassen

Immer häufiger werden in Quartieren erneuerbare Energien mit Speichern und Elektromobilität kombiniert, denn ohne die Kopplung von Strom, Wärme und Mobilität ist die Energiewende nicht zu schaffen. Genau hier setzt vom **15.-17. Mai 2019** in München die Innovationsplattform „The smarter E“ mit ihren vier Fachmessen an: Die EM-Power adressiert den professionellen Energiekunden mit seinem Bedarf an effizienten Energietechniken, smarten Gebäudeautomationssystemen und Energiemanagement. Die Power2Drive Europe präsentiert Ladelösungen und Technologien für Elektrofahrzeuge. Die Intersolar Europe und die EES Europe widmen sich den Themen Solarenergie bzw. Energiespeicherung. Ein aktuelles Beispiel, wie die Kopplung von Strom, Wärme und Mobilität gelingt, findet sich in Nürnberg und wird auf der Messe thematisiert: Dort entsteht ein Stadtquartier mit einem ganzheitlichen energetischen Gesamtkonzept. Es besteht aus einem Bürogebäude, einem Hotel und einem Boardinghaus sowie einem Parkhaus und soll sich selbst mit erneuerbaren Energien versorgen. Dafür werden Strom, Wärme, Kühlung und Energie für Elektromobilität miteinander kombiniert und durch ein innovatives



Quelle: Solar Promotion

Mit einem Ticket können Besucher alle vier Fachmessen von „The smarter E“ besuchen

Regel- und Steuerungssystem geregelt. Das Herzstück des Energiekonzepts bildet ein Eisspeicher, der im Winter zur Wärmeversorgung und im Sommer zur Kühlung genutzt wird.

Weitere Informationen:  
[www.em-power.eu](http://www.em-power.eu)

**wohnen & modernisieren** MIT DER IBB

## Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!  
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662.

[ibb.de/vermieter\\_investoren](http://ibb.de/vermieter_investoren)

 Investitionsbank  
Berlin

## Dezentrale Raumheizung und Warmwasserbereitung

# Urbanes Wohnen im ehemaligen Hertie-Kaufhaus

Jahrelang erregte das leerstehende Hertie-Kaufhaus die Gemüter der Lünen Bevölkerung. Nun wurde aus dem markanten Betonklotz im Herzen der Stadt ein Prestigeobjekt mit 24 barrierearmen Mietwohnungen und sechs Gewerbeeinheiten. Beim Umbau der Großimmobilie setzte die Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs GmbH auf nachhaltige Produkte und Lösungen, z.B. bei der Wärmeversorgung.



**René Bender**  
Unternehmenskommunikation  
AEG Haustechnik  
Nürnberg

Zehn Jahre lang war das leerstehende Hertie-Kaufhaus in bester innenstädtischer Lage schlicht ein Schandfleck. Dann nahm sich die genossen-

schaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen der Großimmobilie an und realisierte nach den Plänen der Projektentwickler einen millionenschweren Umbau. So wurde aus dem einstigen Kaufhaus in der Fußgängerzone zwischen Marktstraße und Willy-Brandt-Platz ein Wohngebäude mit Dienstleistungen und Einzelhandel im Erdgeschoss (siehe auch DW 11/2015, S. 8). „Als größte Wohnungsgenossenschaft in Lünen wollen wir auch im Stadtzentrum bezahlbaren

Wohnraum schaffen, der attraktiv und hochwertig ist“, erläutert Carsten Unterberg, Prokurist und Leiter Technik beim Bauverein zu Lünen, diese Entscheidung.

### Konversion statt Abriss

Fast drei Jahre haben der Teilabbruch, die Kernsanierung, die Neugliederung, die Aufstockung und der Innenausbau des ehemaligen Kaufhauses in Lünen in Anspruch genommen. Die Grundstruktur



Tiefgreifende bauliche Maßnahmen verwandelten das ehemalige Hertie-Kaufhaus in ein attraktives Mietwohnobjekt in der Innenstadt

blieb erhalten, bereits existierende Erschließungskerne wurden um weitere Treppenhäuser ergänzt. Ein Einschnitt ins Gebäude schuf Raum für einen Innenhof, der wie ein kleiner Park gestaltet ist – mit Bäumen, Büschen, Grasflächen, Sitzplätzen und Wegen. Vier Etagen umfasst das revitalisierte Gebäude, das Wohnen und Einkaufen miteinander verbindet. Urbanes Flair ist auf üppigen 8.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erlebbar. Alle 24 Wohnungen sind barrierearm und haben Grundflächen zwischen 50 und 120 m<sup>2</sup>. Bodentiefe Fenster sowie großzügige Balkone oder Dachterrassen erhöhen den Wohnwert. Der begrünte Innenhof wird von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt.

Zu den Besonderheiten des modernen Wohn- und Geschäftsgebäudes gehört auch die aufgelockerte und abwechslungsreiche Fassade. Sie erhielt ein Wärmeverbundsystem, das teilweise mit Riemchen aus Naturstein verblendet ist. Neu ist auch die Tiefgarage im Untergeschoss, die zu Hertie-Zeiten größtenteils als Verkaufsfläche genutzt wurde. Geblieben sind die Säulen im Abstand von acht Metern, die das Gebäude tragen.

Mit dem Kaufhaus-Umbau hat der Bauherr den einstigen Schandfleck in eine beispielhafte Immobilie umgewandelt. Das Erdgeschoss bietet jetzt Einkaufsmöglichkeiten, ein Café, ein Restaurant und eine Volksbankfiliale. Die Obergeschosse werden als Wohnungen genutzt.

„Viele Menschen wollen sich die Vorteile der Innenstadt leisten. Sie haben den Wunsch nach großen, hellen Räumen und einem Wohnumfeld mit Grünflächen und Treffpunkten, die Gemeinschaft und soziale Kontakte ermöglichen“, erklärt Carsten Unterberg. „Mit dem Hertie-Umbau ist dem Bauverein zu Lünen ein besonderes Projekt gelungen, das all diesen Erwartungen entspricht. Das Konzept erfüllt unseren Nachhaltigkeitsanspruch, es belebt den ehrwürdigen Marktplatz und bringt Frequenz.“

### **Warmwasserkomfort ohne Legionellenrisiko**

Zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgte die Revitalisierung nach EnEV 2014. Bei der neuen Wärmeverteilung und Warmwasserversorgung setzte die Unternehmensgruppe auf Dezentralität – für mehr Komfort, Wirtschaftlichkeit und Trinkwasserhygiene. „Wir achten stets darauf, dass die Haustechnik nachhaltig und absolut solide ist – damit beschäftigen wir uns sehr lange in der Planung“, betont Carsten Unterberg.

Auf zuverlässige Technologien, Qualität und Funktionalität will sich die mehr als 100 Jahre bestehende Genossenschaft, die rund 5.600 Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet, verlassen können. Als Lösung für das Umbauprojekt



Eine Schneise mitten durchs ehemalige Kaufhaus: Sie teilt die Wohnebenen in zwei Gebäuderiegel und ermöglicht auf dem Dach des Erdgeschosses eine Grünfläche für die Hausgemeinschaft

kamen Wohnungsstationen von AEG zum Einsatz. Sie ermöglichen die bedarfsgerechte, dezentrale Warmwasserentnahme mit kurzen Leitungswegen sowie die individuell regelbare Wärmever-sorgung. Kaltes Trinkwasser wird im Durchflussprinzip auf Wunschtemperatur erhitzt und steht den Mietern in hygienisch einwandfreier Qualität zur Verfügung. Neben dem zuverlässigen Schutz vor Legionellen ist auch der Verbrühschutz gewährleistet, da sich die maximale voreinstellbare Warmwassertemperatur zwischen 35 und 55°C innerhalb der Wohnungsstation begrenzen lässt. Die modular aufgebauten und nach individuellen Anforderungen gefertigten Kompaktstationen bestehen im Kern aus einem Plattenwärmetauscher, dem TFS-Temperaturregler mit integrier-tem Verbrühschutz und dem Differenzdruckregler, der für eine schnelle, gleichberechtigte und somit sehr komfortable Wärmeverteilung sorgt. Eine Verbrauchserfassung, die vom Wasser- bzw. Energieversorger digital ausgelesen werden kann, ergänzt die Hauptkomponenten im Gerät.

Auch nach seinem Umbau wird der Gebäudekomplex monovalent aus dem Fernwärmenetz ►



Die durchdachte Gestaltung ermöglicht viel Licht – auch im Treppenhaus



Die 24 barrierearmen und hellen Wohnungen verfügen entweder über eine Terrasse oder einen Balkon

der Stadt Lünen versorgt. Zur Optimierung der Wärmeentnahme und für die Abdeckung von Spitzenlasten ist an der Fernwärme-Übergabestation ein Pufferspeicher zwischengeschaltet. Mit Vorlauftemperaturen von rund 65°C wird das heiße Wasser zu den Wohnungsstationen geführt. In

jeder der 24 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten ist eine Wohnungsstation installiert. Sie versorgt den Heizkreislauf und somit die wasserführenden Fußbodenheizungen. Im Rücklauf gelangt das abgekühlte Wasser wieder zurück zur Heizzentrale. Auch zur Warmwasserbereitung nutzt die Wohn-

ungsstation die Wärme aus dem Heizungsnetz, wobei die beiden Kreisläufe für Heizwasser und Trinkwasser in sich geschlossen sind, es also zu keiner Vermischung kommt. Bedarfsgerecht, nur bei Anforderung von Warmwasser, wird das kalte Trinkwasser über den Plattenwärmetauscher der Wohnungsstation geführt und im Durchfluss erwärmt.

„Eines unserer wichtigsten Ziele ist es, eine Bevorratung von Trinkwarmwasser in mehrgeschossigen Bauten zu vermeiden“, erläutert Carsten Unterberg. „Denn Nachhaltigkeit heißt auch, dass man die potenzielle Legionellen-Problematik von vornherein unterbindet, die mit langen Zirkulationsleitungen bei einer zentralen Versorgung immer besteht.“

#### Modularer Aufbau für leichte Wartung

Überzeugt hat den Bauverein zu Lünen auch die vereinfachte Installation, die mit der Systemwahl „Wohnungsstationen“ einhergeht. Nur drei Leitungen sind notwendig (Vorlauf Heizkreis, Rücklauf Heizkreis und Trinkkaltwasser), was Kosten spart. Der Platzbedarf in den Installations-schächten reduziert sich. Für die Wohnungsstationen sprachen zudem die hohe Montagefreundlichkeit aufgrund der werkseitigen Vorfertigung und der modulare Aufbau der Geräte. Dadurch ist es möglich, etwaige Fehler schnell aufzuspüren und unkompliziert zu beheben. Sämtliche Anschlüsse lassen sich im Wartungsfall zuverlässig über die integrierten Kugelhähne absperren. Zur Technik der Wohnungsstationen gehört auch der selbsttätige und unempfindliche TFS-Regler. Das Thermo-Fluid-System reagiert sofort bei Temperaturschwankungen der Heizzentrale oder Volumenstromänderungen und hält so die Warmwassertemperatur zuverlässig konstant. Es kommt zu keinen unnötigen Kaltwasservorläufen. Über ein Raumthermostat können Mieter sehr komfortabel die energieoptimierte Regelung der Heizzeiten übernehmen.

Vor allem aber profitieren die Mieter langfristig von einem gesunkenen Energie- und Wasserverbrauch. „Werte muss man über die Zeit aufbauen“, versichert Carsten Unterberg, „Investitionen in gute Sozialbeziehungen sind krisensicher und lohnen sich immer.“ Ein Beweis, dass die Unternehmensgruppe mit dieser Philosophie richtig liegt: Die Wohn- und Gewerbeeinheiten im ehemaligen Hertie-Kaufhaus sind seit der Eröffnung komplett vermietet. ■



Pro Einheit übernimmt eine Wohnungsstation die bedarfsgerechte Wärmeversorgung und hygienische Trinkwassererwärmung. Unterhalb der Wohnungsstation befindet sich der Heizkreisverteiler. Die gesamte Technik verbirgt sich in einem Verteilerschrank, der wiederum im Wandschrank der Garderobe platziert ist



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

## Smart Home

# Vom Spielzeug zu intelligenten Lösungen mit Mehrwert

Es ist höchste Zeit, die digitalen und physischen Dimensionen von Wohnräumen so miteinander zu verbinden, dass für den Kunden ein echter Mehrwert entsteht. Das ist eines der Ergebnisse einer Diskussionsrunde der Firmen Grohe, Miele und Viessmann auf der ISH in Frankfurt. Im Rahmen des „Intelligent Living Summit“ stellten die Diskutanten fest: Kunden betrachten Smart-Home-Geräte nicht mehr länger als Spielzeuge, sondern erwarten intelligente Lösungen, die echten Zusatznutzen bieten. Das Marktpotenzial sei enorm: Bis 2030 soll die Zahl der an das Internet of Things (IoT) angeschlossenen Sensoren und Geräte weltweit von derzeit 21 Mrd. im Jahr 2018 auf rund 125 Mrd. ansteigen. Der Intelligent Living Summit ist Auftakt eines regelmäßigen branchenübergreifenden Austauschs zur Frage der sinnvollen Digitalisierung in Wohnräumen und zur digitalen Transformation in Unternehmen.



Weitere Informationen:

[www.grohe.com](http://www.grohe.com), [www.miele.de](http://www.miele.de) und [www.viessmann.de](http://www.viessmann.de)



Diskussionsrunde beim ersten Intelligent Living Summit auf der ISH 2019

Quelle: GROHE

Die Digitalisierung sei eine exponentielle Entwicklung, so Achim Berg, Präsident der Bitkom und Moderator der Diskussionsrunde. Wer die Geschwindigkeit seines Unternehmens nicht anpasse, habe spätestens in ein paar Jahren ernsthafte Probleme. Offene Plattformen wie der Intelligent Living Summit seien ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg.

## Smart parken

# Gezielte Stellplatzreservierung



Quelle: Vesale Parking GmbH

Dank der robusten Technik im Edelstahlgehäuse hält das Gerät selbst größten Vandalismus- und Manipulationsversuchen stand

Werden Stellplätze mechanisch mit Hilfe von Bügeln und Pfosten gesichert, erweist sich dies i. d. R. als umständlich: Nutzer müssen bei jeder Witterung aus- und einsteigen, um die Sperren manuell zu betätigen. Zuverlässige, automatische Systeme, die über eine Fernbedienung oder einen Schalter gesteuert werden, sind nicht nur teuer, sondern eignen sich nicht zur Verteilung der Parkrechte. Wird die Fläche von einem Dritten reserviert, müsste zunächst eine Übergabe des jeweiligen Schlüssels stattfinden. Mit Parklio bietet die Vesale Parking GmbH eine Lösung: Über eine frei zugängliche und kostenlose App gesteuert, fährt der Parkbügel dank eines digital generierten Zugangscodes immer nur dann herunter, wenn der Parkplatz von einem gewünschten Nutzer benötigt wird. Verlässt dieser die Fläche, stellt sich das Gerät automatisch wieder auf.



Weitere Informationen:

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

## Infobildschirme

# Das Treppenhaus als Mobilitätszentrale

Gute Mobilitätskonzepte können sich bei Grundstücksvergaben positiv auswirken. Je nach geltender Stellplatzverordnung ist es sogar möglich, damit Parkplätze einzusparen. Digitale Bretter im Treppenhaus können ein Baustein hierzu sein, die mehr als herkömmliche Papieraushänge bieten. Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG lässt auf ihren Digitalen Brettern z. B. den Nahverkehr in Echtzeit anzeigen. So wissen die Bewohner schon beim Verlassen des Hauses, ob ihr Bus pünktlich kommt oder die U-Bahn Verspätung hat. Anbieter dieses Systems ist die mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG. Sie betreibt in Deutschland Digitale Bretter im Auftrag der Wohnungswirtschaft. Um die Mobilität der Bewohner noch mehr zu fördern, kooperiert der Anbieter außerdem mit der Carsharing-App Free2Move. So können Wohnungsunternehmen auf ihren Digitalen Brettern auch verfügbare Carsharing-Fahrzeuge in der Nähe anzeigen lassen.

Quelle: mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG



So kann die Organisation von Carsharing im Treppenhaus aussehen



Weitere Informationen:

[www.mieterinfo.tv](http://www.mieterinfo.tv)

## WIR – Wohnen im Revier e.V. Neuer Vorstand und Sprecher

Einen neuen Sprecher und zwei neue Köpfe gibt es im Vorstand des Vereins WIR – Wohnen im Revier e.V., eine Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet. **Thomas Bruns**, Geschäftsführer der Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, ist zum Sprecher der 3-köpfigen Führungsspitze gewählt worden. Neu in den Vorstand gewählt wurden **Dr. Marco Boksteen**, Geschäftsführer der Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, und **Claudia Pyras**, Geschäftsführerin der Siedlungsgesellschaft Witten mbH. Aus-

geschieden aus dem Vorstand sind Harald Förster, Geschäftsführer Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, und Norbert Riffel, Geschäftsführer VBW Bauen und Wohnen GmbH, der zudem Vorstandssprecher war.

Die 14 Mitgliedsunternehmen des WIR wollen nach eigenen Angaben gemeinsam dazu beitragen, das Ruhrgebiet zu einer lebenswerten Metropolregion zu entwickeln. Sie bieten über 250.000 Menschen ein Zuhause.

Claudia Pyras, Thomas Bruns,  
Dr. Marco Boksteen (v. l.)



Quelle: WIR

 Weitere Informationen:  
[www.wir-wohnenimrevier.de](http://www.wir-wohnenimrevier.de)

## Immobilienmanagement Essen GmbH Neue Geschäftsführung

**Dirk Miklikowski** wird hauptamtlicher Geschäftsführer der neuen Immobilienmanagement Essen GmbH (IME). Miklikowski ist bisher Geschäftsführer der Essener Allbau GmbH, die nun unter dem Dach der neuen Holdinggesellschaft IME mit der Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH (GVE) zusammengeführt wird. In der neuen Holding und in allen

Beteiligungsgesellschaften wird Miklikowski hauptamtlicher Geschäftsführer.

Der Rat der Stadt Essen hat Ende März 2019 beschlossen, die immobilienwirtschaftlichen Aufgaben und Kompetenzen im Stadtkonzern zu konzentrieren. So werden zum 1. Januar 2020 die Beteiligungen an der Allbau GmbH und der GVE mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften in die Holding überführt. Die IME übernimmt die Strategie- und Steuer-



Quelle: Allbau

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

## Deutsche Wohnen SE Neues Vorstandsmitglied

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE hat **Lars Urbansky** mit Wirkung zum 1. April 2019 zum Vorstand ernannt. Er ist und bleibt außerdem Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH. Als Vorstand verantwortet er zukünftig neben seinem aktuellen Tätigkeitsbereich weitere operative Bereiche im Konzern.

„Wir freuen uns, dass wir mit Lars Urbansky einen ausgewiesenen Immobilienkenner und langjährigen Wegbegleiter für den Vorstand gewinnen konnten. Er wird in Zukunft vor allem dafür sorgen, dass die Bereiche Kundenservice, ganzheitliche Quartiersentwicklung, Digitalisierung und Prozessmanagement optimal ineinandergreifen“, sagte Matthias Hünlein, Aufsichtsratsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE.

Urbansky ist seit 2008 in unterschiedlichen Verantwortungsbereichen des Konzerns tätig und führt seit 2014 das bundesweite Servicenetz der Deutsche Wohnen Gruppe. Als Konzernvorstand folgt er sukzessive auf Lars Wittan (Chief Operating Officer), der das Unternehmen spätestens zum 30. September 2019 auf eigenen Wunsch verlassen wird.



Quelle: Deutsche Wohnen

 Weitere Informationen:  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

rungsfunktion im Sinne einer portfolioübergreifenden Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsimmobilien. Gleichzeitig werden der IME sämtliche Zentralfunktionen aus den Einzelgesellschaften übertragen und in einem Shared-Servicecenter zusammengeführt.

Die operativen Handlungsfelder verbleiben überwiegend in den Einzelgesellschaften und werden in Teilen neu sortiert. Die Allbau GmbH wird als starke eigenständige Marke und Essens größter Wohnungsanbieter weiter für das Thema Wohnen, Städtebau und Quartiersentwicklung stehen; die Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH wird weiterhin für das Facility Management von kommunalen Liegenschaften, Bildungseinrichtungen und Hochkulturimmobilien sowie für den Bau und die Sanierung eines Teils von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertageseinrichtungen u. ä. verantwortlich sein. Unter dem Dach der Holding IME werden sich künftig ca. 380 Mitarbeiter mit immobilienwirtschaftlichen Aufgaben befassen.

## Nachwachskräfte

# European Summer School for Young Professionals

Bereits zum dritten Mal lädt das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) junge Nachwuchskräfte der Wohnungswirtschaft aus ganz Europa zum gemeinsamen Wissens- und Erfahrungsaustausch nach Bochum ein. Das Thema der diesjährigen European Summer School for Young Professionals: „Smart City – The Future Role of the Housing Sector“. Vom **15. bis 18. Juli 2019** geben hochkarätige internationale Experten aus Wissenschaft und Praxis Einblicke in innovative Ansätze verschiedener europäischer Länder. Interaktive Workshops und kreative Teamarbeit schaffen dabei den Rahmen für einen intensiven Austausch und fruchtbare Diskussionen.

Die digitale Transformation von Städten ist heute eine der größten Herausforderungen – und auch für den ländlichen Raum ist die Frage der digitalen Anschlussfähigkeit entscheidend. Neue Technologien gestalten immer mehr den öffentlichen Raum und finden ihren Weg bis in unsere Wohnung. Sie versprechen u. a. mehr Nachhaltigkeit, saubere Mobilität oder neue datenbasierte Geschäftsmodelle. Aber nicht nur in Deutschland beschäftigen wir uns mit dem immer aktuelleren Thema der Smart City, auch in unseren Nachbarländern wird viel darüber diskutiert, geplant und umgesetzt. Die European Summer School hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, gerade junge Nachwuchskräfte aus Wohnungsunternehmen in ganz Europa grenzüberschreitend an diesen Diskursen teilhaben zu lassen. Ist „Smart City“ wirklich die Lösung für alle unsere Fragen? Wird die Digitalisierung unsere Städte lebenswerter machen und uns dabei helfen, unsere Klimaziele zu erreichen? Wie können wir sicherstellen, dass alle von den Veränderungen profitieren und nicht nur wenige? Wie kann die Wohnungswirtschaft ihre Rolle als gestaltende Kraft in Quartieren erfüllen? Diese Fragen stehen im Mittelpunkt der diesjährigen Summer School.

Das Angebot für Nachwuchskräfte wird gemeinsam vom EBZ mit Housing Europe, dem Europäischen Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft, der European Federation for Living und der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa veranstaltet.



Quelle der Fotos: EBZ

Auch im Jahr 2018 besuchten europäische Young Professionals das EBZ. Ein Schwerpunktthema war die Finanzierung bezahlbaren Wohnraums



Die Summer School legt großen Wert auf interaktive Arbeit, hier kommt es zum intensiven Austausch

 Weitere Informationen:  
[www.e-b-z.de/summerschool](http://www.e-b-z.de/summerschool)



Quelle: EBZ

## 3 Fragen an Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender

### **Was ist das Besondere an der European Summer School?**

Die European Summer School bringt Young Professionals der Wohnungswirtschaft aus ganz Europa zusammen. In dem Format lernen sie die Projekte und Lösungsansätze ihrer europäischen Nachbarn kennen und erhalten wertvolle Denkanstöße für ihre eigene Arbeit. Außerdem erhöhen Unternehmen ihre Arbeitgeberattraktivität durch ein internationales Angebot.

### **Wer sollte an der Summer School teilnehmen?**

Junge Talente aus Wohnungsunternehmen und Unternehmen rund um die Branche, die neugierig sind und sich gerne mit Zukunftsfragen beschäftigen.

### **Stichwort Lebenslanges Lernen: Welchen Rat geben Sie Young Professionals mit auf den Weg?**

Mutig sein, die eigene Neugier und Kreativität erhalten und sich nicht davor fürchten, tradierte Strukturen infrage zu stellen.

## Aareon Kongress 2019

# Next Level: Evolution

Wirtschaft, Gesellschaft, Politik, Kultur – es gibt nahezu keinen Bereich unseres Daseins, den die Digitalisierung nicht fundamental verändert. Aus dieser Tatsache ergeben sich akute Fragen: Wie lässt sich die immense Dynamik nachhaltig steuern? Wie nutzt man ihre Energie? Wo können, müssen wir Entwicklungen gestalten, um sie in nachhaltige Bahnen zu lenken? Und wie lässt sich vermeiden, dass der Schwung in Unwillen umschlägt, weil sich Menschen überfordert fühlen? Oder anders gesagt: Wie gelingt Evolution in revolutionären Zeiten?

Der Aareon Kongress vom **5. bis 7. Juni 2019** in Garmisch-Partenkirchen rückt in diesem Jahr die „Next Level: Evolution“ in den Fokus. Hochrangige Referenten, renommierte Gastredner aus Politik und Wirtschaft, Meinungsmacher und Branchenexperten geben auf dem Branchentreff der Immobilienwirtschaft Impulse und gehen an Fragestellungen heran wie: Gehört die Zukunft der Allianz von Mensch und Maschine? Computer und Roboter haben keine Ethik – wie finden wir dennoch zu einem ethischen Code und festen Regeln? Wie kanalisieren wir rapide wachsende Datenströme in kommerzielle Erfolge? Und wie kann die neue Arbeitswelt aussehen? Schließlich gehen Big Data, Algorithmen und künstliche Intelligenz jedes Unternehmen in Zukunft etwas an.

### Auszug der Agenda

„Wie entwickeln wir eine Kultur des Digitalen?“ diskutieren Axel Gedaschko, Präsident des GdW, und die drei Keynote Speaker (siehe Infokästen) in der von Fernsehjournalistin Corinna Wohlfeil moderierten Talkrunde. Gastgeber Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, appelliert in seiner Eröffnungsrede: „Join the next level evolution“. „Meilensteine setzen. Perspektiven schaffen.“ ist das Thema des Vortrags von Thomas Ortmanns, Mitglied des Vorstands der Aareal Bank Group. Axel Gedaschko gibt Einblicke in: „Robotik & Co. am Bau – wo der Fortschritt eine Schnecke ist“. Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, spricht über: „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft – Next Level“. Über das von



Blick aus dem Plenum auf die Kongressbühne 2018

### ZEITENWENDE – WOHIN STEUERT DIE WELTPOLITIK?

Die Weltpolitik ist in Aufruhr. Was seit Jahrzehnten verlässlich schien, gilt nicht mehr. Das Geschäftsmodell des Westens gerät durch weltweiten Protektionismus, globale Migration und sich ausbreitende Krisen gewaltig unter Druck. Im Innern stellen derwile der furiose technische Wandel, Zuwanderung, eine Arbeitswelt, die sich rasant ändert, und der Umbruch des Parteiensystems die Grundfesten unserer Gesellschaft infrage.

Sigmar Gabriel beschreibt die Geburtswehen der neuen Ordnung und fragt: Was tun? Wo ist Deutschlands Platz in der Welt? Die Entscheidungen, die jetzt anstehen, liegen jenseits der politischen Routine. Um zu bewahren, was wichtig ist, müssen wir mehr Verantwortung übernehmen und neue, gemeinsame europäische Strategien entwickeln, sagt der erfahrene Geo-

strategie. Eins, so Gabriel, könne man dabei auch von Donald Trump lernen: „Die Ausreden, dieses oder jenes ginge nicht, müssen ein Ende haben.“



Sigmar Gabriel  
(MdB und Außenminister a. D.)



Quelle: Christian Klant



Oben: Dr. Manfred Aflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, bei der Begrüßung auf dem Kongress 2018

Links: Blick in den begleitenden Ausstellungsbereich

der EU teilfinanzierte Forschungsprojekt „Sinfonia – Bozen Smart City“ berichtet Dr. Heiner Schweigkofler, Präsident des Instituts für den sozialen Wohnungsbau des Landes Südtirol.

Zwei interaktive World-Café-Formate runden das vielseitige Vortragsprogramm ab. Das Erste zum Thema „#DigitaleTransformation“ regt die Teilnehmer zum Dialog an, wie der Wandel im Unternehmen gelingen kann. „Wohntrends“ sind Thema des zweiten World Cafés, das zur Diskussion darüber einlädt, wie verändertes Mieterverhalten und neue Technologien das Wohnen der Zukunft revolutionieren.

Natürlich bleibt genügend Zeit für den Austausch untereinander, sei es beim Get-together am Vorabend im Ausstellungsbereich oder auf der exklusiven

Galaveranstaltung. Vor allem lohnt sich ein Besuch der Aareon Garage - mit Trends zum Anfassen wie Chatbots, virtuellen Assistenten, Robotik.

#### Preisverleihung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Auf dem Galaabend verleiht GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko den 16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Unter dem Motto „Digitale Arbeitswelten“ werden drei Wohnungsunternehmen für besonders zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte ausgezeichnet. ■

Weitere Informationen und Anmeldung: [www.aareon-kongress.de](http://www.aareon-kongress.de)

### DER ETHISCHE PREIS DER DATEN

Unser Umgang mit Daten braucht ethische Grundlagen, damit er die Gesellschaft nicht überrollt. Wem gehören die Daten, die wir erheben? Wer darf darüber verfügen? Wer soll davon profitieren können? Brauchen wir etwa neue Rahmenbedingungen, um die hohen Gewinne gerechter zu verteilen? Und wie lassen sich Bequemlichkeit und Selbstbestimmung austarieren? Ohne Ethik droht eine ungebremste „Silikolonialisierung“: Statt der Gesellschaft könnten globale Datenriesen das Ruder übernehmen - und unser Verhalten steuern. Auch der Staat kann ein Interesse daran haben. Auf dem Spiel stehen Würde, Freiheit und Autonomie des Menschen. So wie Ethik Risiken abwehrt, eröffnet sie aber auch Chancen. Sie schützt den Einzelnen, fördert das gesellschaftliche Miteinander und ermöglicht nachhaltigen Wohlstand. Die Ärztin und Ethikexpertin Prof. Dr. Christiane Woopen versteht Ethik deshalb vor allem als gestaltende Kraft und fragt: Wie schöpfen wir aus den Daten den Mehrwert, den digitale Technologien versprechen?



Quelle: Reiner Zensen

Prof. Dr. Christiane Woopen (Sprecherin der Datenethikkommission des Bundes)

### WILD KNOWLEDGE - OUTTHINK THE REVOLUTION!

Es gibt keine digitale Transformation von A nach Z, sagt Anders Indset. Die Revolution hält an - und wischt scheinbar Unverrückbares beiseite. Erfolgreich wird da nur sein, wer weiter und wilder denkt. Indsets Diagnose: Wir sammeln mehr Wissen als Verstand. Wir haben viele Abschlüsse, aber uns fehlt der Sinn. Mit „Zehn Postulaten des Wandels“ weist der Norweger Führungskräften den Weg zum digitalen Mindset. Die Skills für morgen heißen Anpassungsfähigkeit und analytisches Denken. Indset verordnet „tiefe Kniebeugen für die Rübe“, plädiert für ein Verlernen, das uns wieder fokussiert, für Neugier und neue Sichtweisen. Entschleunigung tut not, um Dinge hinterfragen und reflektieren zu können: Wer sind wir? Und was wollen wir? Die alten Fragen der Philosophie sind ein solides Werkzeug für die neue Zeit. Denn Fortschritt und Innovation entstehen nicht in der eigenen Komfortzone. Wandel geschieht erst, wenn man Fragen stellt, denen andere ausweichen.



Quelle: Anders Indset

Anders Indset (Wirtschaftsphilosoph)

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

# Die Bilanzierung von Rückstellungen aus Bauverträgen

Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft bewirkten in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Bauzeit von Baumaßnahmen. Die Bauphase geht damit häufig über den Bilanzstichtag hinaus. Doch wie ist mit einem am Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellten Bauprojekt im Jahresabschluss umzugehen?



**WP Christian Gebhardt**  
Referatsleiter Betriebswirtschaft,  
Rechnungslegung und Förderung  
GdW  
Vorstand GdW Revion AG  
Berlin



**WP/StB/RA Jürgen Wendlandt**  
Stellvertretender Direktor für  
den Prüfungsdienst  
VNW Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.  
Hamburg

Nach aktuellen Untersuchungen dauert der Bau eines Mehrfamilienhauses von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre. In den letzten Jahren ist eine deutliche Zunahme der Bauzeit zu beobachten. Die Bauphase von Neubauten, aber auch von größeren Modernisierungsmaßnahmen, geht damit häufig über den Bilanzstichtag hinaus (siehe Abb. 1). Welche Auswirkungen dies auf den Jahresabschluss bzw. die Bilanzierung hat, wenn das Bauprojekt am Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellt ist, ist deshalb genau zu betrachten.

### Vertragliche Grundlage

Ein Wohnungsunternehmen wird das ausführende Bauunternehmen i. d. R. im Rahmen eines Werkvertrages mit dem Bau des Objektes beauftragen. Auch bei Generalunternehmerverträgen oder Architektenverträgen handelt es sich i. d. R. um Werkverträge. Wenn im Rahmen dieser Verträge Bauleistungen erbracht werden, gehen die erbrachten Leistungen durch die Verbindung der beweglichen Sachen mit dem Grundstück gemäß § 946 BGB sofort in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Dem Bauunternehmen entsteht wegen des Eigentumsverlustes ein Vergütungsanspruch in Geld<sup>1</sup>. Da das Wohnungsunternehmen Eigentümerin der erbrachten Bauleistungen geworden ist, muss es zum Bilanzstichtag die erbrachten Leistungen aktivieren. Die Abnahme der zum Bilanzstichtag erbrachten (Teil-) Leistungen durch das Wohnungsunternehmen ist für die Aktivierung beim Wohnungsunternehmen

keine Voraussetzung. Die Abnahme spielt lediglich für die Gewinnrealisierung beim Bauunternehmen eine Rolle, die hier jedoch nicht näher betrachtet werden soll. Die Tatsache, dass das Wohnungsunternehmen Eigentümerin geworden ist, reicht für die Aktivierungspflicht aus (siehe Abb. 2).

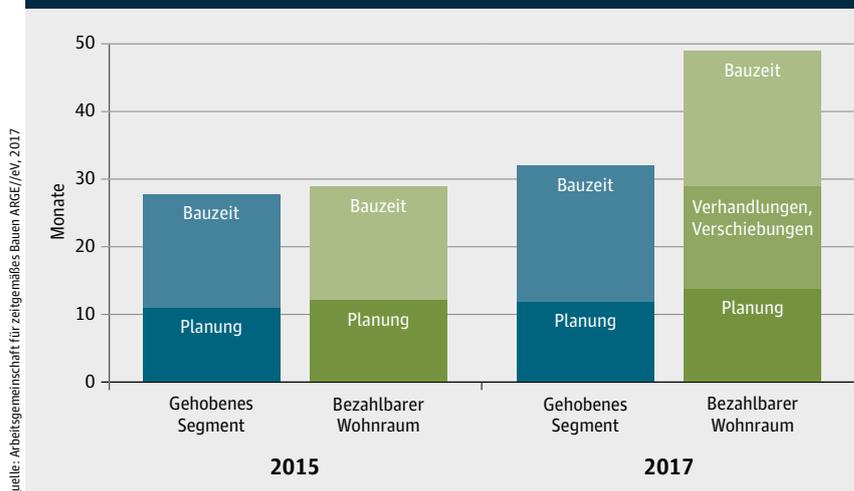
### Verbindlichkeit vs. Rückstellung für ausstehende Rechnungen

Soweit die zum Bilanzstichtag zu aktivierenden Bauleistungen vom Wohnungsunternehmen noch nicht bezahlt worden sind, muss für diese Bauleistungen eine Verbindlichkeit im Jahresabschluss berücksichtigt werden, bei der es sich i. d. R. um

eine Rückstellung handeln wird<sup>2</sup>. Die Regelung des § 5 Abs. 4b EstG, wonach Rückstellungen für Aufwendungen, die in künftigen Wirtschaftsjahren als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes zu aktivieren sind, nicht gebildet werden dürfen, steht der Rückstellungsbildung hier nicht entgegen, da es sich bei den erbrachten Bauleistungen nicht um Aufwendungen in künftigen Jahren, sondern um Aufwendungen im abgelaufenen Jahr handelt.

Die Pflicht zur Bildung einer Rückstellung gilt unabhängig davon, ob es sich um Herstellungskosten für einen Neubau, eine zu aktivierende Modernisierung oder auch nicht aktivierungspflichtige Instandhaltungsaufwendungen handelt. Wenn zum Bilanzstichtag die geleisteten Abschlagszahlungen nur unerheblich vom Wert der erbrachten Leistungen abweichen, ist es aus Vereinfachungsgründen zulässig, die noch nicht abgerechneten Leistungen in dieser Höhe zu bewerten, d. h., eine Rückstellung ist in diesem Fall dann nicht zu bilden.

ABB. 1: ANSTIEG DER BRUTTO-BAUZEIT



## Ermittlung Fertigstellungsgrad

Damit zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses geprüft werden kann, ob für ein Bauvorhaben Rückstellungen gebildet werden müssen, ist es notwendig, dass zum Bilanzstichtag der Fertigstellungsgrad so festgehalten wird, dass nachvollziehbar dokumentiert ist, ob bzw. in welcher Höhe Rückstellungen zu bilden sind. Für die Ermittlung des Fertigstellungsgrades stehen folgende (input-orientierte) Verfahren zur Verfügung:

- Ermittlung des Verhältnisses der bis zum Stichtag angefallenen Auftragskosten zu den am Stichtag geschätzten gesamten Baukosten oder
- Begutachtung der erbrachten Leistung.

Die Ermittlung des Fertigstellungsgrades bezüglich der Bauleistung sollte in der Praxis keine ungewöhnliche Herausforderung darstellen, da die Bauleistung regelmäßig hinsichtlich ihres Bautenstandes im Rahmen des Projektcontrollings bewertet werden sollte.

Hinsichtlich der restlichen vertraglich vereinbarten, noch ausstehenden Leistungen besteht für das Unternehmen eine sonstige finanzielle Verpflichtung, die im Anhang als solche anzugeben ist.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Welche Arten von Verpflichtungen zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen i. S. d. § 285 Nr. 3a HGB gehören, ist gesetzlich nicht konkretisiert. Im Schrifttum werden darunter in weiter Abgrenzung regelmäßig rechtlich verfestigte Zahlungsverpflichtungen verstanden, denen sich die berichtende Gesellschaft nicht einseitig entziehen kann und die weder als Verbindlichkeit oder Rückstellung in der Bilanz angesetzt noch an anderer Stelle des Jahresabschlusses anzugeben sind. Auf den Rechtsgrund der Verpflichtung kommt es nicht an, somit können die angabepflichtigen Sachverhalte insbesondere auf vertraglichen Verpflichtungen, gesetzlichen Schuldverhältnissen, öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnissen, gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen oder auch faktischen Leistungszwängen beruhen. Größenabhängige Befreiungen bestehen nicht.

Die Angabe der sonstigen finanziellen Verpflichtungen besteht nur, wenn sie für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (Beachtung der Wesentlichkeitsgrenze). Eine Berichtspflicht besteht mit Blick auf die Bedeutung für die Finanzlage auch, wenn die durch kurzfristige Verträge begründeten Verpflichtungen (z. B. Bauaufträge) einen ungewöhnlichen Umfang besitzen und wenn sie den finanziellen Spielraum des Unternehmens für die Zukunft einschränken.

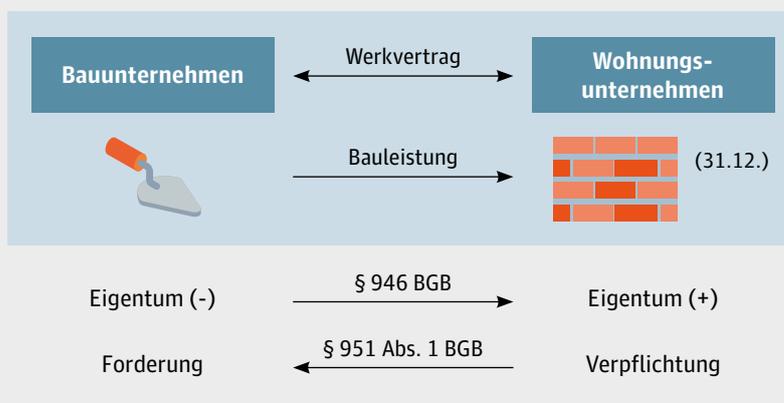
## BILANZIELLER UMGANG MIT BAUVERTRÄGEN AM BILANZSTICHTAG

Ein Wohnungsunternehmen hat ein Bauunternehmen mit der Errichtung eines Neubaus beauftragt. Die Baukosten betragen 100.000 €. Zum Bilanzstichtag ist das Bauvorhaben zu 70% fertiggestellt. Abschlagszahlungen wurden bis zum Stichtag in Höhe von 45% des Auftragsvolumens geleistet.

Neben der bereits erfassten Abschlagszahlung von 45.000 € ist zum Bilanzstichtag eine Rückstellung von 25.000 € zu bilden, da zu diesem Zeitpunkt Leistungen von insgesamt 70.000 € erbracht worden sind.

Hinsichtlich der restlichen vertraglich vereinbarten, noch ausstehenden Leistungen von 30.000 € (100.000 abzgl. 70.000 €) besteht für das Unternehmen eine sonstige finanzielle Verpflichtung, die im Anhang als solche anzugeben ist.

## ABB. 2: RECHTSBEZIEHUNGEN BEIM WERKVERTRAG



Quelle: GfW

## Fazit

Die erhöhte Bauaktivität der Wohnungsunternehmen führt neben einer Erhöhung des Anlagevermögens auch zu Abgrenzungsfragen zum Bilanzstichtag, soweit Bauleistungen bereits erbracht wurden, für die aber noch keine Rechnung im Unternehmen vorliegt. In diesem Fall ist der Fertigstellungsgrad zu ermitteln und eine entsprechende Rückstellung zu bilden. Hinsichtlich der restlichen vertraglich vereinbarten, noch ausstehenden Leistungen besteht für das Unternehmen eine sonstige finanzielle Verpflichtung, die im Anhang als solche anzugeben ist.

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

<sup>1</sup> Nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung (vgl. § 951 Abs. 1 BGB)

<sup>2</sup> Siehe auch WFA 1/1972 i. d. F. 1994 „Bilanzierung von Verbindlichkeiten aus Bauverträgen“



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


DESWOS



Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE.  
Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit.  
Die DESWOS hilft ihr!

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

# Innovative Finanzierungsprodukte

## Erfahrungen der ersten Green-Bond-Transaktion einer deutschen Immobiliengesellschaft

Im Frühjahr 2018 hat die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) ihren ersten Green Bond vermarktet. Im Fokus standen sowohl die faktische Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie als auch die Erweiterung der Investorenbasis und eine zusätzliche Fundingquelle des Unternehmens. Somit hat VWI die ersten grünen Schuldscheindarlehen in der deutschen Immobilienbranche begeben. Ein Erfahrungsbericht.



**Dr. Fabian Lander**  
Head of Corporate Finance & Sustainability  
Volkswagen Immobilien GmbH  
Wolfsburg

Grüne Finanzprodukte zur (Re-)Finanzierung nachhaltiger Objekte und Projekte - diese Gleichung hat bisher kaum ein Immobilienunternehmen aufgemacht. Die Erfahrungen mit der ersten Green-Bond-Transaktion einer deutschen Immobiliengesellschaft sowie die Erkenntnisse, die das Unternehmen bei der Projektauswahl und -bewertung gesammelt hat, sollen anderen Immobilienunternehmen helfen, alternative und „grüne“ Finanzierungswege zu finden.

### Grüne Finanzierung

Die nachhaltige Finanzwirtschaft in Deutschland hinkt im internationalen Vergleich hinterher. Der Finanzierungsbedarf ist jedoch groß: Allein um die EU-Klima- und Energiepolitik zu finanzieren, werden zusätzlich jährliche Investments von rund 170 Mrd. € benötigt. Der Finanzsektor übernimmt dabei eine Schlüsselrolle auf dem Weg zur nachhaltigen Entwicklung. Diese erfordert „patient capital“ mit langfristigem Horizont der Investoren. Mit einem Anteil von ca. 40% sind Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland in erheblichem Maß für die Emission von CO<sub>2</sub> verantwortlich. Der Gebäudesektor ist also eines der wichtigsten Handlungsfelder zur Steigerung der Energieeffizienz und Einhaltung des Klimaschutzplans.

Green Bonds und Green Loans sind neue, innovative Finanzierungsprodukte zur (Re-)Finanzierung

nachhaltiger Objekte und Projekte oder aber der Nachhaltigkeitsaktivitäten des Kreditnehmers. Das Green-Bond-Label inkludiert dabei sämtliche Fremdkapitalprodukte, z. B. Privatplatzierungen, Verbriefungen, gedeckte und ungedeckte Schuldverschreibungen. Allerdings ist das Verständnis von „Grün“ auf der Welt unterschiedlich.

### Strategischer Hintergrund

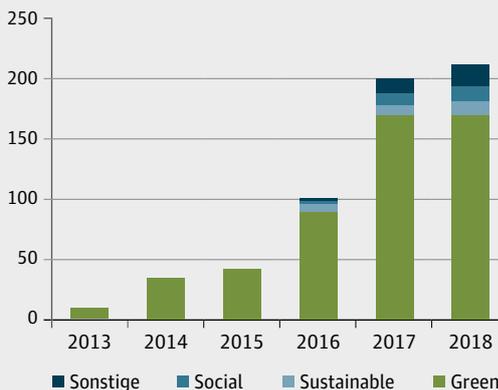
Bei VWI ist „Gelebte Nachhaltigkeit“ zentraler Bestandteil der Strategie „VWI-2025“, wobei „sustainable finance“ eine besondere Bedeutung zukommt. VWI betrachtet die Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzeptes: Was nachhaltig realisiert wird, soll auch nachhaltig finanziert werden. Somit ist die Finanzierung fester Bestandteil des holistischen Nachhaltigkeitsansatzes des Unternehmens.



Green Bond Report mit Ausweis Allokation der Gelder und Impact

### ÜBERBLICK GREEN BONDS - WELTWEIT

Zunehmende Diversifizierung der Labels (in Mrd. USD)



- Emissionsvolumen in 2018 (in Mrd. USD)
  - 167,3 Green
  - 14,2 Social
  - 21,0 Sustainable
  - 23,7 Sonstige
- Social und Sustainable Bonds bislang Nischenprodukte
- Social und Sustainable Bonds aber seit 2016 mit deutlichem Wachstum
- Einige Emittenten sowohl mit Green- als auch Social-Bonds-Programmen (DKB, Münchener Hyp)

Quelle der Abbildungen: VWI

Unter dem VWI-internen Blue-Finance-Label werden ausschließlich Förderdarlehen sowie Green Bonds genutzt. Die Inanspruchnahme von subventionierten Darlehen ist i. d. R. ökonomisch alternativlos. Green Bonds dienen daher sowohl als Komplementär- als auch Substitutionsprodukt. Green Bonds zeigen dem Kapitalmarkt, wie nachhaltig ein Unternehmen tatsächlich agiert, welche konkreten Umweltmaßnahmen umgesetzt werden und welchen Impact diese Maßnahmen haben. Alles wird im verpflichtenden Impact Report offengelegt.

Ein weiteres Ziel des Green-Bond-Programms ist die Diversifikation der Investorenbasis und die Erschließung einer neuen Fundingquelle. In Vorgesprächen mit klassischen Green-Bond-Investoren wurde erkannt, dass gerade bei der Bestimmung der „Grünheit“ ein für alle Kapitalmarktteilnehmer leicht verständlicher und nachvollziehbarer Standard notwendig ist. Somit war VWI bestrebt, einen solchen Standard festzusetzen, der auch unter der noch zu definierenden EU-Nachhaltigkeitstaxonomie und über die gesamte Laufzeit der Bonds Gültigkeit besitzt.

#### Herausforderungen bei der Umsetzung

Trotz signifikantem Wachstum des Green-Bond-Marktes bleiben Green Bonds aus Investorensicht größtenteils unbestimmt, da die „Grünheit“ der Bonds nur schwer zu beurteilen und nachzuvollziehen ist. So ist es nicht verwunderlich, dass es zuvor noch keine Green-Bond-Emission von deutschen Immobiliengesellschaften gab.

Der Green-Bond-Markt ist ein relativ junger Markt, der durch ein starkes Wachstum, ►

## GREEN-BOND-PROGRAMM

VW Immobilien GmbH hat 2018 ein Green-Bond-Programm aufgesetzt. Über dieses Programm sollen nachhaltige Objekte und Projekte „grün“ finanziert werden.

Binnen sechs Monaten zur ersten „grünen“ Kapitalmarkttransaktion



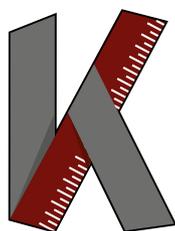
12/2017	ESG Rating „PRIME“ Oekom Research
12/2017	Bankmandat
03/2018	Green Bond Framework
03/2018	Green Bond Assessment
03/2018	Second Party Opinion by Oekom
03/2018	Start Vermarktung
05/2018	Climate-Bond-Zertifizierung
05/2018	Closing

Die ersten Green Bonds hat VWI im Mai 2018 emittiert. Grüne Schuldscheinanleihen und Namensschuldverschreibungen in Höhe von 107 Mio. € wurden erfolgreich platziert. Der Schuldschein war in mehreren Tranchen mit Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren unterteilt und wurde von in- und ausländischen Investoren abgenommen. Dabei wurden 71,5% der Emission in den längeren Laufzeiten 10, 12 und 15 Jahren zugeteilt; die durchschnittliche Laufzeit beträgt 10,5 Jahre. Rund 30 Investoren beteiligten sich am Schuldscheinanleihen – darunter Investoren aus dem Sparkassenbereich, Versicherungen, Stiftungen, Versorgungswerke/Pensionskassen sowie Geschäftsbanken. Die am Schuldscheinmarkt außergewöhnlich hohe Allokationsquote institutioneller Investoren von ca. 53% stach besonders hervor. Tranchen konnten alle am unteren Ende der Preisspanne platziert werden mit Zinssätzen zwischen 1,038% und 2,75%.

Anfang April 2019 startete die Vermarktung für die zweite Green-Bond-Transaktion der VWI.



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



**KÜCHENTHAL**  
 IMMOBILIENCONSULTING  
 PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Bauleitung/Projektleitung Ihrer Projekte –  
 gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere

Angebots-/Rechnungsprüfung & Freigabe  
 auf Ihren internen (SAP) Systemen

Wir integrieren uns, als temporärer Teil  
 Ihrer Bauabteilung, in Ihr internes System

Rahmenvertragspartner  
 großer Wohnungsbaugesellschaften

Küchenthal Immobilienconsulting . Projektmanagement GmbH  
 Geschwister-Scholl-Str. 9, 04808 Wurzen

Telefon: +49 3425/ 82 39 100  
 E-Mail: [wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de](mailto:wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de)  
[www.kuechenthalconsult.de](http://www.kuechenthalconsult.de)

**GREEN-BOND-SELEKTIONSKRITERIEN NACH NUTZUNGSART**

	Energieeffizienz	EnEV	Andere Zertifizierungen
Wohngebäude (D) Neubau	A+ / A / B	EnEV 2009	BLUE BUILDING BLUE BUILDING plus DGNB Silber NWO 09
Wohngebäude (D) Modernisierung	A+ / A / B	EnEV 2009 +40%	
Bürogebäude (D) Neubau	<120 kWh/m <sup>2</sup> a	EnEV 2007	BLUE BUILDING BLUE BUILDING plus DGNB Silber NBV 09 LEED Gold NC/CS v3 BREEAM „Sehr gut“ Energy Star 85
Bürogebäude (D) Modernisierung	>120 kWh/m <sup>2</sup> a	EnEV 2009 +40%	
Logistik (D/Slovakei) Neubau		EnEV 2009	BLUE BUILDING BLUE BUILDING plus LEED Gold NC/CS
Logistik (D/SK) Modernisierung		EnEV 2009 +40%	

Quelle: Green Bond Framework

durch fehlende Standards und Intransparenz bei der Projektauswahl und -verwendung sowie externen Reviews gekennzeichnet ist. Am Markt bestehende Auswahlkriterien sind mehrdeutig und können auf Primär-, Endenergie oder CO<sub>2</sub>-Ausstoß abstellen. Auch in Bezug auf die Frage „Verbrauch versus Bedarf“ ist der Markt indifferent und toleriert unterschiedlich strenge Energie-/CO<sub>2</sub>-Angaben. Die unabhängige Climate-Bond-Initiative liefert einen Ansatz zur Bestimmung der Grünheit einer Immobilie: Demnach ist eine Immobilie grün, wenn sie zu den TOP 15% der energetisch effizientesten Immobilien des regionalen Marktes gehört.

Während der Energiebedarf die benötigte Energie einer Immobilie bestimmt, weisen Verbrauchskennwerte hingegen den tatsächlichen Energieverbrauch aus. Immobilienverwalter als Eigentümer der Immobilien haben allerdings nur beschränkt Einfluss auf das Verhalten der Mieter und somit das Problem der Verbrauchsdatenerfassung. Zielführend sind nach Auffassung der VWI daher Angaben auf Basis von Bedarfswerten. Da die Energieeinsparverordnung (EnEV) Anforderungswerte definiert, lassen sich auch Auswahlkriterien auf EnEV-Basis ableiten. Dies ist sicherlich vereinfacht, allerdings ist so eine energetische Klassifizierung auch ohne harte Zielwertvorgaben nach Assetklasse möglich.

Obwohl in Deutschland mit der EnEV, EnEG, EEWärmeG (und zukünftig GEG) sehr strenge energetische Gesetzesanforderungen existieren, besteht eine große Herausforderung in der energetischen Datenlage zum deutschen Immobilienbestand. Während es in einigen Ländern öffentliche Register gibt, in denen Energiedaten gepflegt werden, ist dies in Deutschland nicht der Fall. Aussagen zu den energetischen Eigenschaften des eigenen Immobilienbestandes im Vergleich zum regionalen oder nationalen Markt sind aufgrund der limitierten Datenlage nicht möglich.

**Struktur der Transaktion**

VWI ist der Meinung, dass Green Bonds nur von Unternehmen emittiert werden dürfen, die tatsächlich nachhaltig agieren und eine entsprechende Nachhaltigkeits-Governance in der Organisation etabliert haben. Aus diesem Grund hat sich das Unternehmen für einen 2-stufigen Prozess entschieden. Das Fundament dieses Prozesses bildet das ESG-Rating von ISS-Oekom, einer führenden Nachhaltigkeitsratingagentur, dem sich VWI in einem ersten Schritt unterworfen hat. Im zweiten Schritt wurden sowohl die Richtlinien der Green-Bond-Principles der International Capital Market Association (ICMA) als auch der Climate-Bond-Initiative umgesetzt. Bei der Projektauswahl und -bewertung mandatierte VWI einen externen, unabhängigen Energieberater (Drees & Sommer), der die Energieeffizienz des deutschen Immobilienbestandes für die Nutzungsarten Wohnen, Büro, und Logistik analysiert hat. Mit dem Assessment von Drees & Sommer wurde eine Datengrundlage geschaffen, die es vorher nicht gab. Diese Datengrundlage steht auf der VWI-Website öffentlich und transparent auch Dritten zur Verfügung - in der Hoffnung, dass sich möglichst viele andere Immobilienunternehmen daran orientieren.

Bei der Bestimmung der richtigen Auswahlkriterien hat sich VWI die Frage gestellt, ob das Unternehmen „wahllos“ Maximal-Zielvorgaben auf Basis des Energieausweises vorgibt oder aber auf die gesetzlichen Anforderungswerte der EnEV zurückgreift. Da dabei keine Auslegungsdiskussion über die genaue Emissionshöhe oder Energiebedarfe/-verbräuche geführt werden sollten, wurde sich bewusst für eine Abkehr einer energetischen Klassifizierung mit harten Zielwertvorgaben entschieden. Stattdessen leitete VWI eine Matrix nach EnEV-Standard und Nutzungsart ab und ist damit gegenüber Investoren im höchsten Maß transparent.

Da „grün“ nicht gleich „grün“ ist, ist gemäß den Green-Bond-Principles ein externes Gutachten einzuholen. Um die Glaubwürdigkeit des gewählten Ansatzes als Erstemittent und jede Art von „green washing“ explizit auszuschließen, entschied sich VWI bewusst für eine Second-Party-Opinion von ISS-Oekom und die Zertifizierung durch die Climate-Bonds-Initiative.

**Mehrwert für VWI und andere Wohnungsunternehmen**

Für dieses innovative Finanzprodukt wurde VWI im Februar 2019 mit dem Immobilienmanager-Award in der Kategorie „Finanzierung“ ausgezeichnet. Das Unternehmen ist sich sicher, dass dieser einfache, leicht verständliche Ansatz von Investoren und zukünftigen Emittenten begrüßt wird, und empfiehlt Emittenten, die nicht über detaillierte energetische Informationen der Objekte verfügen, auch EnEV-Standards zu verwenden.

Green Bonds stiften nach Auffassung der VWI im ökonomischen, ökologischen und sozialen Bereich Mehrwert und zahlen auf die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen ein, indem sie den Einsatz des Kapitals auf geeignete klimarelevante Maßnahmen lenken.

**NACHHALTIGKEITSBERICHT**

Für VWI gehen Umweltschutz, soziale Verantwortung, ein faires Miteinander mit Kunden und Kollegen sowie effizientes Wirtschaften Hand in Hand. Details dokumentiert der VWI-Nachhaltigkeitsbericht 2019.



QR-Code zu einem Video, das die Nachhaltigkeitsaktivitäten von VWI darstellt



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

## GdW-Umfrage

# Personalersatz wird zunehmend schwieriger

Die Wohnungsunternehmen planen mittelfristig konstante Personalbestände - mit leicht steigender Tendenz. Diese sind nur mit vermehrten Neueinstellungen zu halten. Doch die Besetzung vakanter Stellen wird zunehmend schwieriger. Zu diesem Ergebnis kommt eine vergleichende Analyse repräsentativer Befragungen der in den Mitgliedsverbänden des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen.



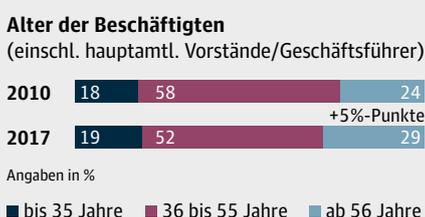
**Ingo Koepf**  
Referatsleiter Statistik und  
Research  
GdW  
Berlin

Der GdW und seine Regionalverbände haben ihre Mitgliedsunternehmen in den Jahren 2011 und 2018 zu verschiedenen Themenbereichen der Personalentwicklung befragt. Die Ergebnisse zeigen deutliche Trends.

### Altersstruktur

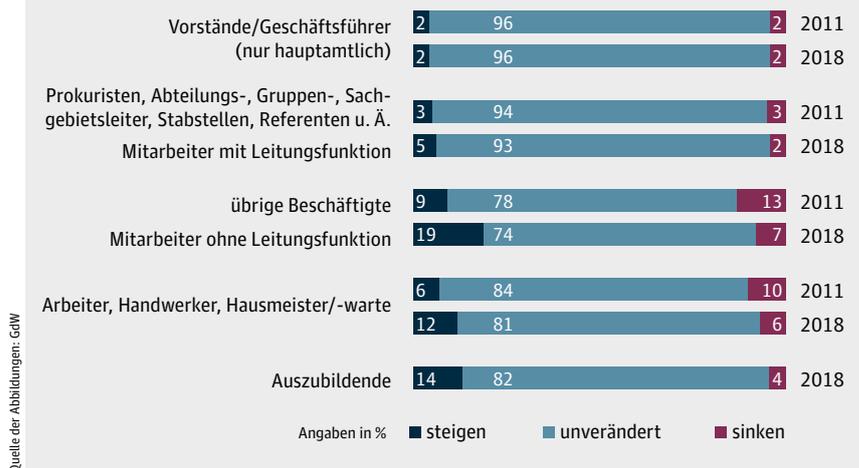
Die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft werden weiterhin älter. Der Anteil der Mitarbeiter im Lebensalter ab 56 Jahre ist in den vergangenen sieben Jahren um fünf Prozentpunkte (von 24% auf 29%) gestiegen. Dem steht eine Zunahme der Gruppe der jüngeren Beschäftigten, im Alter bis 35 Jahre, um lediglich einen Prozentpunkt (von 18% auf 19%) gegenüber. Mit anderen Worten: Die Gruppe der älteren Beschäftigten wächst 5-mal so schnell wie die Gruppe der Jüngeren (siehe Abb. 1). Diese Entwicklung mag lediglich einen gesamtgesellschaftlichen Trend spiegeln. Aber hier wie dort ist altersbedingter Personalersatz unausweichlich.

### ABB. 1: ALTERSSTRUKTUR



### ABB. 2: ENTWICKLUNG DER PERSONALSTÄRKE

Wie wird sich die Anzahl der Mitarbeiter in Ihrem Unternehmen innerhalb der nächsten Jahre voraussichtlich entwickeln?



Für die Wohnungswirtschaft stellt der mittelfristig anstehende altersbedingte Personalwechsel weiterhin eine wachsende Herausforderung dar.

### Personalbestand

In Sachen Personalbestand ist ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen: Gegenüber 2011 hat sich die Anzahl der Unternehmen, die an einer oder mehreren Positionen Personalaufbau planen, in etwa verdoppelt. So gibt beinahe ein Fünftel (19%) der Unternehmen an, dass die Anzahl der Mitarbeiter ohne Leitungsfunktion in den nächsten drei Jahren steigen wird. Zwar ist die Gruppe der Beschäftigten ohne Leitungsfunktion auch am stärksten von geplantem Personalabbau betroffen - dies jedoch mit einem erfreulichen Abwärtstrend (siehe Abb. 2). Nicht übersehen werden darf dabei, dass diese Entwicklungen auf einem in absoluten Zahlen

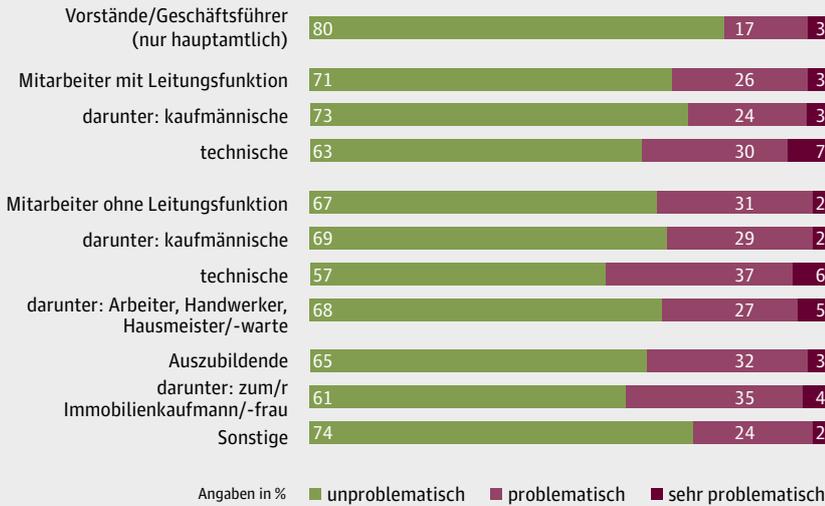
niedrigen Niveau stattfinden. Die große Mehrzahl der Wohnungsunternehmen plant mit einem konstanten Personalbestand.

### Rekrutierung

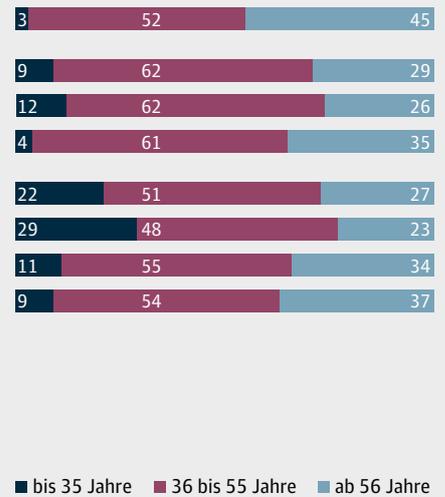
Neben diesen quantitativen Aspekten gerät zunehmend auch die qualitative Dimension der Personalbestandsentwicklung ins Blickfeld. Denn für knapp 30% der Unternehmen stellt sich die Besetzung von Leitungspositionen als problematisch dar. Bei der Besetzung von Stellen ohne Leitungsfunktion sowie der Einstellung geeigneter Auszubildender meldet rund ein Drittel der Wohnungsunternehmen Probleme. 32% der Unternehmen sehen die Besetzung von Ausbildungsplätzen kurz- und mittelfristig als problematisch, immerhin 3% sogar als sehr problematisch an. Noch schwieriger ist es, geeignete Auszubildende ▶

**ABB. 3: STELLENBESETZUNG UND ALTERSSTRUKTUR**

**Sehen Sie innerhalb der nächsten drei Jahre Probleme bei der Stellenbesetzung?**

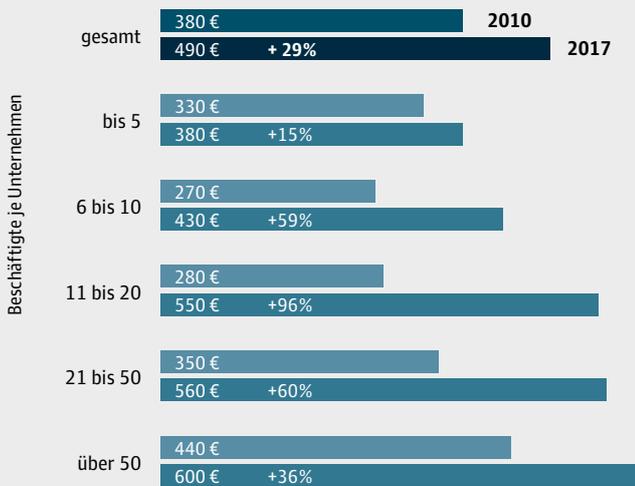


**Altersstruktur**



**ABB. 4: WEITERBILDUNGS-AUSGABEN**

**Ausgaben für Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen pro Mitarbeiter in 2010 und 2017 nach Betriebsgröße (ohne Erstausbildung, ohne Reisekosten)**



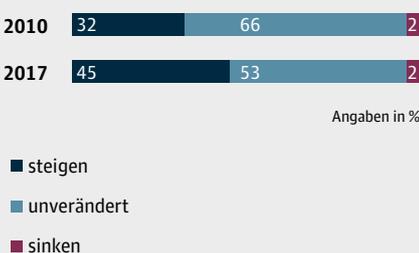
die meisten älteren Beschäftigten in den Wohnungsunternehmen stellen. Mehr als ein Drittel des technischen Personals ist 56 Jahre oder älter, und gerade einmal 4% der technischen Mitarbeiter mit Leitungsfunktion bzw. 11% des technischen Personals ohne Leitungsfunktion sind 35 Jahre oder jünger. Nachfolgepersonalbeschaffung ist genau für die Beschäftigtengruppen am dringlichsten, für die sich die Stellenbesetzung am schwierigsten darstellt (siehe Abb. 3).

**Fort- und Weiterbildung**

Vor diesem Hintergrund ist es sicherlich folgerichtig, wenn die Wohnungsunternehmen ihren Einsatz bei der Entwicklung des vorhandenen Personals deutlich erhöhen. In den betrachteten sieben Jahren haben die Wohnungsunternehmen ihre Ausgaben für Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen pro Mitarbeiter um durchschnittlich 29% erhöht (von 380 € in 2010 auf 490 € in 2017).

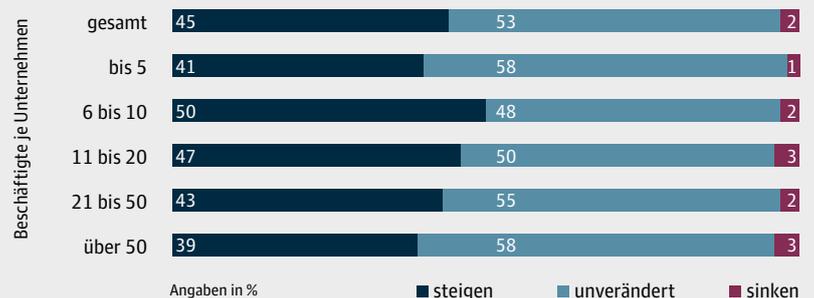
**ABB. 5: FORTBILDUNGSBUDGETS**

**Voraussichtliche Entwicklung der Budgets für Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in den nächsten drei Jahren**



**ABB. 6: WEITERBILDUNGSBUDGETS UND BETRIEBSGRÖSSE**

**Voraussichtliche Entwicklung der Budgets für Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in den nächsten drei Jahren nach Betriebsgröße**



Dabei haben die mittleren und kleinen Wohnungsunternehmen mit sechs bis 50 Beschäftigten ihre Pro-Kopf-Ausgaben für Fort- und Weiterbildung weit überdurchschnittlich gesteigert und so gegenüber den Ausgaben der großen Wohnungsunternehmen mit über 50 Beschäftigten deutlich aufgeholt (Abb. 4).

Das Ende der Fahnenstange ist damit nicht erreicht. Die Investitionen in das Know-how der Mitarbeiter werden auch in den kommenden Jahren weiter zunehmen: Beinahe die Hälfte der Wohnungsunternehmen (45%) wird die Budgets für Fort- und Weiterbildung in den nächsten drei Jahren erhöhen. Demgegenüber hatte in 2011 lediglich ein knappes Drittel (32%) der Unternehmen steigende Ausgaben in diesem Bereich geplant (siehe Abb. 5).

Nicht überraschend ist es, dass die Bereitschaft, künftig höhere Ausgaben für Fort- und Weiterbildung zu stemmen, gerade bei den kleineren Unternehmen mit sechs bis zehn Beschäftigten besonders verbreitet ist, deren Ausgaben bislang noch unterdurchschnittlich sind (siehe Abb. 6). Einen deutlichen Kontrast dazu machen die ganz kleinen Wohnungsunternehmen mit bis zu fünf Beschäftigten auf. Hier wird nicht nur aktuell am wenigsten für Fort- und Weiterbildung des Personals ausgegeben (jährlich 380 € pro Mitarbeiter), sondern hier ist auch die Bereitschaft, diese Ausgaben zu erhöhen, am geringsten verbreitet, wenngleich immerhin auch 40% der kleinen Unternehmen eine Erhöhung der Budgets einplanen. Dennoch lässt dieser Befund aufmerken, denn die Unternehmen mit bis zu fünf Beschäftigten, machen allein ein gutes Fünftel (21%) aller Wohnungsunternehmen in den Verbänden des GdW aus (siehe Abb. 7).

### Qualifikation

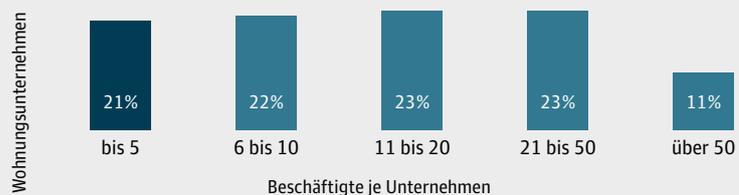
Hinsichtlich der Qualifikationsstruktur sind über die vergangenen Jahre keine signifikanten Änderungen auszumachen (siehe Abb. 8). Auf längere Sicht könnten sich hier Verschiebungen ergeben –

als Effekt der zunehmenden Digitalisierung von betrieblichen oder Kundenbeziehungsprozessen. ■

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

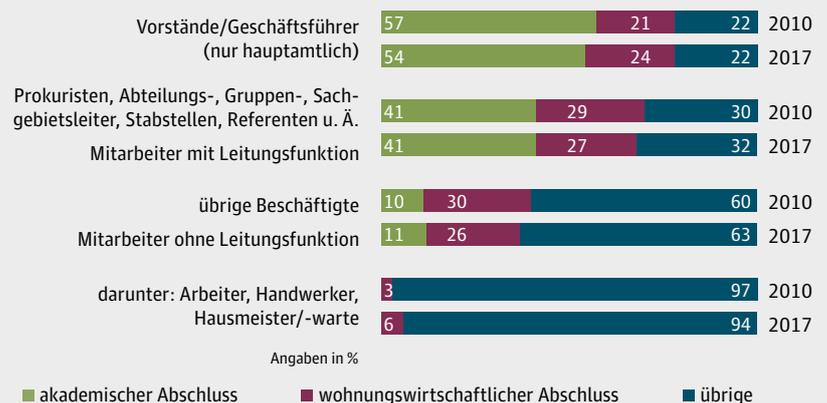
**ABB. 7: BETRIEBSGRÖSSEN**

Die Wohnungsunternehmen in den Verbänden des GdW nach Anzahl Beschäftigter



**ABB. 8: ENTWICKLUNG DER QUALIFIKATIONEN**

Qualifikationsstruktur 2010 und 2017



# Aareon Kongress | Next Level: 2019 | EVOLUTION

## Mitarbeiter-Studie

# Die Wohnungswirtschaft als attraktiver Arbeitgeber – was zählt wirklich?

Die „alten Hasen bleiben, die Jungen gehen ...“. Fluktuation bei den Mitarbeitern hat es in den Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren wenig gegeben. Umso stärker trifft die neue Wechselbereitschaft der jüngeren Generationen eine Branche, die stark auf eigenen Nachwuchs gesetzt hat und sich bisher wenig um Attraktivitätsmerkmale und Employer Branding gekümmert hat. Doch wie wirkt die Wohnungswirtschaft auf den Bewerbermarkt, womit können Bewerber aus anderen Branchen zum Wechsel und fähige Mitarbeiter zum Bleiben motiviert werden?



**Prof. Dr. Sascha Armutat**  
 Fachbereich Wirtschaft und Gesellschaft  
 Fachhochschule Bielefeld  
 Bielefeld



**Rüdiger Grebe**  
 Leiter  
 EBZ-Akademie  
 Bochum



**Elke Nippold-Rothes**  
 Stellvertretende Leiterin  
 EBZ-Akademie  
 Bochum

Die neue Wechselbereitschaft jüngerer Fachkräfte ist das eine. Hinzu kommen starke Neubautätigkeiten und neue Jobprofile im Zuge der Digitalisierung, sodass Spezialisten aus anderen Branchen angeworben werden müssen. Und Abgänge aus Altersgründen gilt es auch noch

nachzubesetzen. Die Herausforderungen sind also immens.

### EBZ-Studie zur Arbeitgeberattraktivität

Zwar gibt es zum Thema Arbeitgeberattraktivität schon viele allgemeine Studien auf dem Markt.

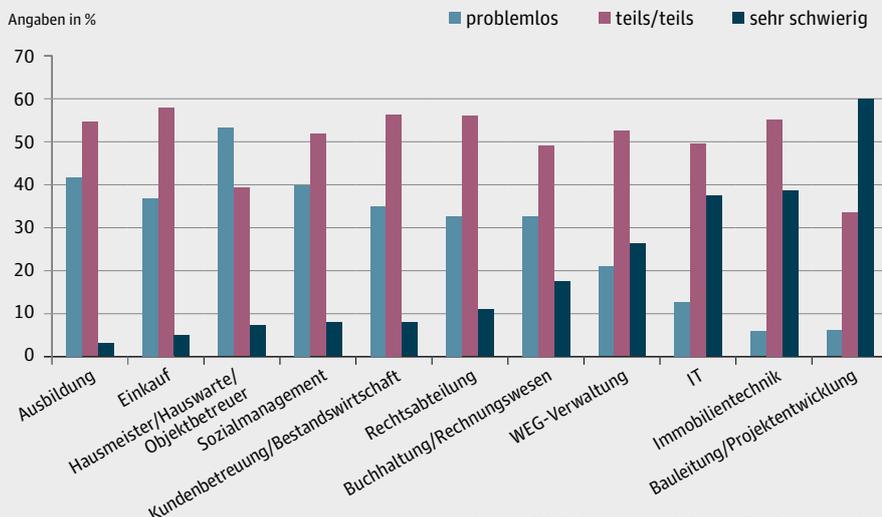
I. d. R. werden aber Hochschulabsolventen befragt, die eine Karriere in großen, häufig auch internationalen Unternehmen anstreben. Oder die Befragungen richten sich ausschließlich an Personaler und Personalverantwortliche. Was jedoch macht die spezifische Attraktivität von Wohnungsunternehmen aus Sicht der Mitarbeiter aus und für welche Zielgruppen können diese Unternehmen interessante Arbeitgeber sein? Die EBZ-Akademie möchte auf diese Fragen verlässliche Antworten erhalten und startet in Zusammenarbeit mit der FH Bielefeld (Prof. Armutat) eine Studie zur Arbeitgeberattraktivität in der Wohnungswirtschaft. Die Ergebnisse dieser Studie werden im Herbst vorgestellt.

### Die Kosten von Vakanzen

Der Fachkräfteengpass ist spürbar in der Wohnungswirtschaft angekommen: Laut einer InWIS-Studie ist der Anteil der Immobilienunternehmen, denen es schwerfällt, qualifizierte Mitarbeiter zu finden, in 2017 gegenüber 2015 um fast zehn Prozentpunkte auf 54,9% gestiegen<sup>1</sup>. Mit anderen Worten: Mehr als jedes zweite Unternehmen der Wohnungswirtschaft tut sich schwer damit, geeignete Mitarbeiter zu finden. Eine andere EBZ-Befragung<sup>2</sup> aus dem Jahr 2018 (N=162 WU) unterstreicht dieses Ergebnis, wo-

**ABB. 1: SCHWIERIGKEITEN BEI DER PERSONALGEWINNUNG**

In welchen Themenfeldern sehen Sie die größten Schwierigkeiten in der Personalgewinnung?



Quelle: EBZ

Studie der EBZ-Akademie aus dem Jahr 2018 in 162 Wohnungsunternehmen

bei die Einzelergebnisse je nach immobilienwirtschaftlichem Berufsbild stark schwanken. So gaben 60,4 % der Befragten an, dass die Akquise von Bauleitern aktuell sehr schwierig ist, bei IT-Fachkräften und Immobilientechnikern waren es ca. 38%. Einfacher hingegen wurde die Einstellung von Azubis bewertet. Hier sahen nur 3% sehr große Schwierigkeiten (siehe Abb. 1 und 2).

Was das für Immobilienunternehmen bedeutet, verdeutlicht eine einfache Betrachtung der Kosten, die durch eine Vakanz verursacht werden: Geht man am Beispiel des Bundeslands NRW von einem durchschnittlichen Monatsgehalt in Unternehmen der Wohnungswirtschaft von 3.936 €<sup>3</sup>, 250 Arbeitstagen im Jahr 2019<sup>4</sup>, einer durchschnittlichen Vakanzzeit von 85 Tagen<sup>5</sup> und einem Wertschöpfungsfaktor von 3 pro Stelle aus, dann ergeben sich pro Vakanz Kosten in Höhe von gerundet 48.177 €, die dem Unternehmen dadurch entstehen, dass fehlende Mitarbeiter keine Werte schaffen.<sup>6</sup> Motivationale Kosten, die durch Umverteilung der liegengebliebenen Arbeit auf anwesende Kollegen entstehen, sind dabei nicht eingerechnet.

## AUFRUF

Die EBZ-Akademie fragt Sie, die Mitarbeiter, Führungskräfte und Personaler aus Wohnungsunternehmen:

### Was macht für Sie persönlich einen attraktiven Arbeitgeber aus?

Sie haben ab sofort (Zeitraum 1. Mai bis 30. Juni 2019) auf der Internetseite <http://ebz-akademie-blog.de> oder <https://bit.ly/2HWtnSs> die Chance, sich an der deutschlandweiten Studie zu beteiligen und an der Zukunftsfähigkeit der Arbeitgeber in der Wohnungswirtschaft mitzuwirken.

Unter allen Teilnehmern werden zehn Gutscheine für Veranstaltungen der EBZ-Akademie im Wert von je 350 € verlost.

Vielen Dank vorab!

### Fachkräftesicherung setzt Arbeitgeber-attraktivität voraus

Das ist Grund genug, um im Rahmen einer Strategie zur Fachkräftesicherung alles daran zu setzen, die aktiven Mitarbeiter solange wie möglich an das Unternehmen zu binden und geeignete Talente für das Unternehmen zu gewinnen. Beides setzt – neben einer soliden und strategischen Personalplanung – eine aktive, attraktive Arbeitsmarktpo-

sitionierung des Unternehmens im Wettbewerb um die geeigneten Talente voraus.

Die Betonung liegt dabei auf der „aktiven“ Positionierung, denn eines muss man sich vor Augen halten: Mit oder ohne entsprechende Maßnahmen, ist jedes Unternehmen bereits immer schon am Arbeitsmarkt als Arbeitgeber positioniert. Zeitungsberichte über das Unternehmen, Erfahrungen mit der Branche oder Gerüchte, die ►

## PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren. Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite - schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

von Menschen mit einem wie auch immer gear- teten Bezug zum Unternehmen lanciert werden, tragen dazu bei, dass sich ein Arbeitgeberimage bildet, eine rufartige Vorstellung darüber, wie es bei diesem Unternehmen als Arbeitgeber zugeht und ob es interessant ist oder nicht, für dieses Unternehmen zu arbeiten.

**De-facto-Arbeitgebermarke**

Das ist für Unternehmen der Wohnungs- und Im- mobilienwirtschaft relevant: Trotz einer starken Verankerung in der Lebenswelt vieler Menschen und einer emotional positiv aufgeladenen Leis- tung prägen sie Verwaltungsassoziationen, die sie in den Augen aller potenzieller Talente nicht unbedingt zu den Arbeitgebern der ersten Wahl

machen. Auch wenn derartige Vorstellungen de- facto in vielen Unternehmen der Branche nicht der Realität entsprechen, machen dennoch vielen Unternehmen der Branche diese rufartige Vor- stellungen bei der Rekrutierung und Bindung von Fach- bzw. Führungskräften zu schaffen.

Bei der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft - wie auch bei allen anderen Branchen - setzt eine aktive Positionierung als attraktive Arbeitgeber deshalb voraus, dass man diese rufartigen Vor- stellungen nicht dem Zufall überlässt, sondern aktiv gestaltet - mit Blick auf die Besonderhei- ten des Arbeitsmarkts und auf die Zielgruppen, die man ans Unternehmen binden oder für das Unternehmen als Arbeitgeber begeistern und gewinnen möchte.

**Employer Branding**

Beim Employer Branding geht es um Alleinstel- lungsmerkmale, eine Copy-Strategie und um einen Zielgruppenfokus für die Arbeitgeberattraktivität. Es geht um ein Employer Branding, das alle Maß- nahmen bündelt, mit denen die Arbeit in einem Unternehmen als attraktives „Markenprodukt“ auf dem Arbeitsmarkt positioniert wird. Denn mit den richtigen Botschaften auf den richtigen Kanälen und einem konsistenten Personalmanagement können Fach- und Führungskräfte gewonnen und für das Unternehmen begeistert werden. Ein Unternehmen braucht dafür eine definierte Ar- beitgebermarke, eine Vereinbarung darüber, wie diese Arbeitgebermarke beschrieben, dargestellt und gelebt werden soll (die Copy-Strategie) und markenkonforme Maßnahmen.

Im Zentrum steht dabei das spezifische Arbeit- geberattraktivitätsmodell, das den Zusammen- hang zwischen der Arbeitgebermarke und den Elementen der Arbeitsgestaltung herstellt, die in den Augen der relevanten Zielgruppen wichtig für die Entwicklung einer attraktiven Arbeitge- bermarke sind.

Mit Blick auf gängige Studien lassen sich acht zielgruppenspezifische Faktoren identifizieren, deren Ausgestaltung einen Arbeitgeber attraktiv machen (siehe Abb. 3):

1. *Förderliche Arbeitskultur:*

Eine angenehme, konstruktive Zusammenarbeit mit wechselseitiger Aufmerksamkeit, Aktivität und geteilter Zufriedenheit über das Erreichte unter ansprechenden Arbeitsrahmenbedingun- gen.

2. *Inspirierende, unterstützende Führung:*

Eine sinnstiftende Führung in flachen Hierar- chien, die die besonderen Kompetenzen und die Weiterentwicklung der Mitarbeiter im Blick hat, das interne Unternehmertum fördert und auf Vertrauen und wertschätzendem Feedback basiert.

3. *Interessante Tätigkeitsgestaltung:*

Job Design, das auf Informationstransparenz beruht, Wissensaustausch und Beteiligungs- möglichkeiten fördert und die Selbststeuerung unterstützt; Mitarbeit in interessanten Projek- ten und Raum für Ideen.

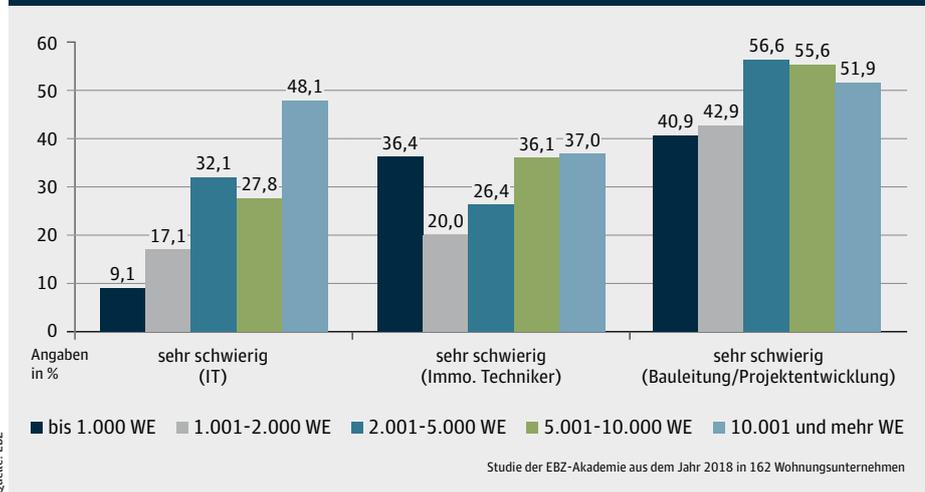
4. *Flexible Arbeitsorganisation:*

Rahmenbedingungen für ein flexibles Arbeiten, welches flexible Arbeitszeitsysteme mit mo- bilem Arbeiten auch außerhalb des Unterneh- mens und individuellen Teilzeitarrangements kombiniert.

5. *Attraktive Anreizsysteme:*

Marktgerechte, ansprechende Grundvergü- tung, attraktive individuell wählbare Sozial- leistungen und Arbeitsplatzsicherheit.

**ABB. 2: GEWINNUNG VON FACHKRÄFTEN NACH UNTERNEHMENSGRÖSSEN**



**ABB. 3: ARBEITGEBERATTRAKTIVITÄTSMODELL FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN**



## 6. Lebensphasenbezogene Unterstützungsmaßnahmen:

Familienfreundliche Einzelmaßnahmen, die die Work-Life-Balance in den einzelnen Lebensphasen des Mitarbeiters unterstützen.

## 7. Individuelle Personalentwicklung:

Individuelle Förderung durch stete Lernmöglichkeiten im Unternehmen, Entwicklung von Zukunftskompetenzen, unterstützte Fort- und Weiterbildung und individuelle Karriereperspektiven.

## 8. Gesundheitsmanagement:

Ganzheitliche Orientierung an psychisch und physisch gesundheitsförderlichen Arbeitsbedingungen.

Die Gestaltung dieser Attraktivitätsmerkmale ermöglicht einem Arbeitgeber, sich aktiv gegenüber Bewerbern und Mitarbeitern zu positionieren. Sie prägt die Arbeitgebermarke, schafft einen Rahmen für ein durchgängiges Bewerber- und Mitarbeiter-Erlebnis, das sich in abgestimmten Kommunikations- und Personalmaßnahmen zeigt, und hilft Unternehmen, Bewerber zu rekrutieren und Mitarbeiter zu binden.

Diese Zusammenhänge gelten auch für Wohnungsunternehmen, deren besondere Leistungen und deren besondere Historie viele Anknüpfungspunkte für ein branchenspezifisches Arbeitgeberattraktivitätsmodell bieten: Sie stehen laut Sandra Balicki<sup>8</sup> für „...nachhaltiges Wirtschaften und für das Schaffen von Werten für Generationen. Mitarbeiter profitieren von sinnstiftenden Inhalten zukunftsicherer Perspektiven und sozial relevanten Aufgaben“.

### Die EBZ-Studie konkret

Welche Konsequenzen diese Besonderheiten für die Ausgestaltung der acht Attraktivitätsfelder und für die Employer Brand haben, ist Gegenstand des Projektes, das die EBZ-Akademie angestoßen hat und das auf einer übergeordneten Branchenebene darauf zielt, die zukunftsfähige Attraktivität von Unternehmen der Wohnungswirtschaft zu steigern und ihre Wahrnehmbarkeit bei potenziellen Bewerberzielgruppen zu erhöhen.

Auf der Ebene der Unternehmen soll das zu erarbeitende Arbeitgeberattraktivitätsmodell der Wohnungswirtschaft dabei helfen, attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen und die Unternehmen als attraktive Arbeitgeber sowohl auf dem Bewerbermarkt als auch unternehmensintern zu positionieren.

### Die nächsten Schritte

In einem ersten Schritt wurden dazu im Rahmen eines Fokus-Workshops Mitarbeiter, die nicht länger als zwei Jahre in einem Unternehmen



Quelle: EBZ-Akademie

Andere Arbeitsformen und -umfelder geben Raum für Ideen



Quelle: EBZ-Akademie

Kreative Lernsituationen unterstützen eine positive Arbeitskultur

der Wohnungswirtschaft arbeiten, um eine Einschätzung ihrer Motivation, ihrer Erwartungen und ihren Erfahrungen mit ihren Arbeitgebern gebeten. Die Ergebnisse dieses Workshops sowie einer Literaturrecherche fließen in die Konzeption einer quantitativen empirischen Studie ein. Im Rahmen dieser Studie werden Mitarbeiter, Führungskräfte und Personalmanager aus Wohnungsunternehmen in einem zweiten Schritt nun um ihre Einschätzung zu den erarbeiteten Attraktivitätsfaktoren und Employer-Brand-Bestandteilen auf Grundlage ihrer Unternehmenserfahrungen gebeten werden (siehe auch den Aufruf auf S. 67).

Die Ergebnisse werden dann im Herbst 2019 exklusiv in der DW vorgestellt.



Weitere Informationen:  
[www.ebz-akademie.de](http://www.ebz-akademie.de)

<sup>1</sup> Vgl. InWis Forschungs- und Beratungs GmbH (2018): Marktstudie Aus-, Fort- und Weiterbildung des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Unter: [https://www.e-b-z.de/fileadmin/ebz/07\\_TOPNAV/03\\_Presse/03\\_Medien/documents/EBZ\\_Personalentwicklungsstudie\\_September\\_2017.pdf](https://www.e-b-z.de/fileadmin/ebz/07_TOPNAV/03_Presse/03_Medien/documents/EBZ_Personalentwicklungsstudie_September_2017.pdf) (Zugriff: 20.3.2019)

<sup>2</sup> Vgl. EBZ-Akademiestudie 2018

<sup>3</sup> Vgl. PMSG Personal Markt Services GmbH (2019): Einkommen Wohnungswirtschaft. Unter: <https://www.gehalt.de/einkommen/suche/wohnungswirtschaft>. (Zugriff: 20.3.2019)

<sup>4</sup> Vgl. Johannsen, M. (2019): Arbeitstage 2019 NRW. Unter: [https://www.schulferien.org/Arbeitstage/Arbeitstage\\_2019\\_Nordrhein\\_Westfalen.html](https://www.schulferien.org/Arbeitstage/Arbeitstage_2019_Nordrhein_Westfalen.html). (Zugriff: 20.3.2019)

<sup>5</sup> Vgl. Harter, Michael (2016): Gesucht: Die besondere Recruiting-Strategie, in: Immobilienwirtschaft Heft 5, S. 66-67.

<sup>6</sup> Zur Berechnung der Cost of Vacancy vgl. Knabenreich (2017): Cost of Vacancy - So viel kostet eine unbesetzte Stelle. Unter: <https://personalmarketing2null.de/2017/10/cost-of-vacancy-so-viel-kostet-eine-unbesetzte-stelle/> (Zugriff: 20.3.2019)

<sup>7</sup> Armutat, S. (2018): Employer Branding - die Arbeitgebermarke im KMU gestalten. In: Armutat, S. et al. (Hrsg.): Personalmanagement in Zeiten von Demografie und Digitalisierung. Wiesbaden: Springer, S. 163-192.

<sup>8</sup> Vgl. Balicki, S. (2018): Gemeinsam gegen den Fachkräftemangel. In: DW Die Wohnungswirtschaft, 77. Jg. (1), S. 62-64

## DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **09. Mai 2019.**

## ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### **Bauingenieur/Bautechniker als Bau- leiter (m/w/d) mit Vertriebsfunktion für Privatgleisanschlüsse im Bereich Gleisbau**

LEONHARD WEISS GmbH & Co. KG  
München

[Job-ID 009927594](#)

### **Stellvertretende Leitung Servicebereiche (m/w/d)**

Klinikum Starnberg  
Starnberg, Penzberg, Seefeld

[Job-ID 010012390](#)

### **Teamleiter Projektmanagement (m/w/d)**

über Dr. Heimeier & Partner, Manage-  
ment- und Personalberatung GmbH  
nördliches Rheinland-Pfalz

[Job-ID 010015132](#)

### **Ingenieur (m/w/d) in der Heizung-, Lüftung-, Klima- und Sanitärtechnik**

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Berlin

[Job-ID 010027867](#)

### **Vermessungsingenieur (w/m/d) Außen- und Innendienst**

Dataport  
Hamburg

[Job-ID 010028281](#)

### **Bauingenieur/Architekt (w/m/d) für Projektmanagement und Gebäudebetrieb/Corporate Real Estate Management**

TÜV SÜD Gruppe  
München

[Job-ID 009698897](#)

### **Servicetechniker/Haustechniker (m/w/d)**

DIRINGER & SCHEIDEL Gebäude-  
management GmbH

Mannheim

[Job-ID 010023403](#)

### **Ingenieur/-in (m/w/d) der Technischen Gebäudeausrüstung (Schwerpunkt Sanitär)**

Klinikum Nürnberg  
Nürnberg

[Job-ID 009927473](#)

### **Projektentwickler/Projektentwicklerin (m/w/d)**

STRABAG Real Estate GmbH  
Stuttgart

[Job-ID 009919720](#)

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

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



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

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

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

Seit ihrer Gründung im Jahr 1949 steht die **Stadtbau Aschaffenburg GmbH** für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Heute sind wir als wirtschaftlich gesundes Unternehmen mit ca. 3200 Wohnungen in der Bewirtschaftung unseres Bestands sowie im Neubau aktiv. Mit 80 Mitarbeitern entwickeln wir unser Dienstleistungsspektrum kontinuierlich weiter und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung in Aschaffenburg.

**Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir eine engagierte, fachkompetente und souveräne Unternehmerpersönlichkeit als**

## Geschäftsführung (m/w/d)

### Ihr Verantwortungsbereich

- Strategische Unternehmensleitung und -entwicklung im Sinne des Gesellschafterauftrags
- Sicherstellen eines nachhaltigen Bestandsmanagements durch effiziente Bewirtschaftungsstrategien sowie durch gezielte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen

### Ihre Qualifikationen

- Ein betriebswirtschaftliches oder vergleichbares Studium mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung
- Ausgeprägte Führungsmotivation und mehrjährige Leitungserfahrung, idealerweise in der kommunalen Wohnungswirtschaft

- Weitreichende Erfahrung im Planungs- und Baumanagement
- Unternehmerischer Weitblick und Gestaltungswille sowie hohes soziales Verantwortungsbewusstsein

### Unser Angebot

- Ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen mit einem spannenden Aufgabenfeld
- Eine verantwortungsvolle Position mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- Ein kompetentes und engagiertes Team
- Ein attraktives Gehalt mit interessanten Zusatzleistungen
- Ein Wohnort mit hoher Lebensqualität

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, letztes Zeugnis und möglicher Eintrittstermin) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bevorzugt **online** an die von uns beauftragte Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH, Stollbergstraße 7, 80539 München, [bewerbungen@vdbayern-treuhand.dvinci-easy.com](mailto:bewerbungen@vdbayern-treuhand.dvinci-easy.com). Frau Stephanie Baumann, Tel.: 089/29 00 20-163 steht Ihnen für Ihre Fragen gerne zur Verfügung.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Die Informationspflicht gem. Art. 13 Datenschutzgrundverordnung können Sie auf unserer Homepage <https://www.vdbayern-treuhand.de/index.php/datenschutzhinweise> im Bereich Datenschutzhinweise einsehen.



## HÜBSCHMANN

### DIE BESSERE LÖSUNG

Wir lieben Langzeitbeziehungen und suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

## VERTRIEBSPROFI (w/m/d) Software Wohnungswirtschaft

Wir bieten Ihnen mit etg24/HV 2000 innovative und bewährte Softwarelösungen, die am Markt aktiv nachgefragt und genutzt werden. Sie sollen den Markt ausbauen und neue Unternehmen für die Produkte gewinnen.

### Zu Ihrem Aufgabenbereich gehört:

- Aufbau eines deutschlandweiten Vertriebs
- Entwicklung einer Salesstrategie, Präsenz auf Messen

### Sie bringen mit:

- Freude an einem innovativen Produkt und Erfahrung als Vertriebsprofi
- Agilität und Überzeugungskraft
- Seriöses und kompetentes Auftreten

**Wir bieten Ihnen einen modernen und krisensicheren Arbeitsplatz mit ansprechender Vergütung und zusätzlichen Sozialleistungen.**

### Wer sind wir?

Die Hübschmann Unternehmensberatung verfügt über jahrzehntelange Expertise als Hersteller effizienter Anwendungssoftware für komplexe Geschäftsprozesse, Finanzbuchhaltung und Wohnungswirtschaft. Interesse? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige und vollständige Bewerbung mit Nennung Ihrer Gehaltsvorstellung und dem möglichen Eintrittstermin.

Gerne auch per E-Mail an [bewerbung@huebschmann.de](mailto:bewerbung@huebschmann.de)



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



**etg24**  
intelligenter verwalten



Wir sind ein expandierendes kommunales Wohnungsunternehmen mit 6.300 eigenen Wohnungen und vermieten und bauen bezahlbare Wohnungen in Bonn. Bei uns finden Sie in einem Team von 70 kompetenten und engagierten Mitarbeitern eine gute Perspektive für Ihre Zukunft.

Zur Verstärkung unseres Rechnungswesens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen erfahrenen

## Bilanzbuchhalter

als stellvertretenden  
Leiter des Rechnungswesens (m/w/d)

Als stellvertretender Leiter des Rechnungswesens unterstützen Sie zusammen mit der Leitung unsere Gesellschaft in allen Fragen und Belangen rund um die Themen Finanzen und Controlling.

Ihr Aufgabenbereich umfasst neben der Führungsaufgabe alle in einem Rechnungswesen der Wohnungswirtschaft vorkommenden Arbeiten einschließlich der Nebenkostenabrechnung, die Mitarbeit bei den Jahresabschlüssen inklusive des Konzernabschlusses, im Controlling sowie bei Ergebnis- und Finanzplanung.

### Ihr Profil:

- abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit Zusatzqualifikation Bilanzbuchhalter
- mehrjährige Berufserfahrung in der Finanzbuchhaltung eines Unternehmens der Wohnungswirtschaft mit SAP
- gute Kenntnisse im Umgang mit dem MS-Office-Paket, insbesondere Excel sowie anderer einschlägiger Software
- selbstständige, engagierte, präzise und verantwortungsbewusste Arbeitsweise
- hohe Zuverlässigkeit, Belastbarkeit sowie Team- und Integrationsfähigkeit
- Führungsqualitäten sowie Diskretion

### Wir bieten:

- sicheren Arbeitsplatz mit gleitender Arbeitszeit
- flache Hierarchien
- Weiterbildungsmöglichkeiten
- betriebliche Zusatzversorgung
- mittelfristige Perspektive, die Leitung des Bereiches zu übernehmen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung - unter Angabe Ihres frühestmöglichen Einstellungstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung - per E-Mail im PDF-Format an [runkel@vebowag.de](mailto:runkel@vebowag.de).

### Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

Baunscheidtstraße 15, 53113 Bonn  
[www.vebowag.de](http://www.vebowag.de)

# HÜBSCHMANN

## DIE BESSERE LÖSUNG



Wir lieben Langzeitbeziehungen  
und suchen zum nächstmöglichen  
Zeitpunkt

Mitarbeiter/-in (w/m/d) mit Erfahrung in  
**WEG / MIETERVERWALTUNG /  
BUCHHALTUNG**

Sie wollen nicht mehr tagein und tagaus Ihre Zeit auf Eigentümerversammlungen verbringen, sich nur auf die Wünsche und Anforderungen von Eigentümern und Mietern einstellen, sondern etwas Neues machen? Sie wollen Ihr Wissen an Hausverwalter und alle, die in der Wohnungswirtschaft tätig sind, weitergeben? Dann sind Sie bei uns richtig!

**Zu Ihrem Aufgabenbereich gehört:**  
Betreuung unserer Mandanten in Deutschland, telefonisch und vor Ort durch Schulungsmaßnahmen. Begleitung unserer Kunden auf dem Weg in die Digitalisierung.

**Sie bringen mit:**  
Ehrgeiz und Leistungsbereitschaft, Flexibilität im Denken, Kenntnisse in WEG, Mietrecht und Buchführung, Wunsch nach Karriere, Lust auf bundesweiten Einsatz.

**Wir bieten Ihnen einen modernen und krisensicheren Arbeitsplatz mit ansprechender Vergütung und zusätzlichen Sozialleistungen.**

### Wer sind wir?

Die Hübschmann Unternehmensberatung verfügt über jahrzehntelange Expertise als Hersteller effizienter Anwendungssoftware für komplexe Geschäftsprozesse, Finanzbuchhaltung und Wohnungswirtschaft. Interesse? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige und vollständige Bewerbung mit Nennung eines möglichen Eintrittstermins. **Gerne auch per E-Mail an [bewerbung@huebschmann.de](mailto:bewerbung@huebschmann.de)**



**etg24**  
intelligenter verwalten

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



Heidelberg ist eine der schönsten Städte Deutschlands mit einer außerordentlichen Lebensqualität und einem hervorragenden Angebot an Einrichtungen der Bildung, Wissenschaft und Kultur. Die GGH - Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH ist hier seit über 90 Jahren ein leistungsstarkes, kommunales Immobilienunternehmen. Es bewirtschaftet und entwickelt einen Bestand von rund 7.000 Mietwohnungen und erbringt Bauleistungen für soziale Infrastruktur, Spezialimmobilien sowie Kultur- und Sporteinrichtungen. Darüber hinaus ist die GGH als Bauträger, Wohnungseigentumsverwalter, Facility-Manager und Sanierungsträger tätig.

# Leitung Technik/ Bauprojektmanagement (m/w/d)

In dieser Abteilung werden alle Hochbauprojekte der GGH gesteuert und realisiert. Dabei handelt es sich um den Neubau oder die Sanierung für den eigenen Bestand und das Bauträgergeschäft. Daneben erfolgt die Entwicklung von Konversionsflächen mit Wohn- und Gewerbebauten sowie von Sonderbauten (z. B. das Konferenzzentrum für die Stadt Heidelberg oder die Großsporthalle). Das aktuelle Projektvolumen beträgt insgesamt über 600 Mio. €. In direkter Anbindung an die Geschäftsführung leiten Sie ein Team von derzeit 15 Mitarbeitenden, welche die Bauherrenfunktion für die jeweiligen Projekte wahrnehmen. Dabei sind Sie verantwortlich für die effiziente Organisation und Zuordnung der Aufgaben in der Abteilung, überblicken die Budgets und erkennen etwaige Nachsteuerungserfordernisse. Zudem begleiten Sie wichtige Wettbewerbe und Ausschreibungen und gestalten relevante Verträge gemeinsam mit unseren Dienstleistern und Beratern.

Für diese abwechslungsreiche Aufgabe in einem anspruchsvollen Umfeld verfügen Sie über ein abgeschlossenes, einschlägiges Studium sowie fundierte Kenntnisse im Bauprojektmanagement. Idealerweise haben Sie Ihre Führungsfähigkeit bereits unter Beweis stellen können und möchten sich weiterentwickeln. Zudem bringen Sie mehrjährige Berufserfahrung in einem vergleichbaren Aufgabenumfeld oder bei Generalunternehmen, Projektsteuergesellschaften bzw. Ingenieurbüros mit. Sie haben einen gewinnenden und offenen Auftritt und besitzen die Fähigkeit, Menschen zu motivieren und zu überzeugen. Unternehmerisches Denken und authentisches Handeln sind für Sie selbstverständlich. In dieser Vertrauensposition gehören Loyalität und Integrität ebenso zu Ihren Eigenschaften.

Sie werden Teil eines innovativen Immobilienunternehmens mit motivierten und engagierten Mitarbeitenden. Die mit Leistungskomponenten versehene Vergütung und vielfältige soziale Leistungen machen diese Position wirtschaftlich attraktiv. Die GGH legt sehr viel Wert auf Qualifikation und Weiterbildung sowie die Entwicklung der persönlichen Fähigkeiten und unterstützt dies auch mit individuellen Maßnahmen. Sollten Sie sich durch die anspruchsvollen und vielseitigen Aufgaben angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Anschreiben, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.935-DW an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, [karolin.knoespel@ifp-online.de](mailto:karolin.knoespel@ifp-online.de)) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.



Als eines der größten Immobilienunternehmen in der Hegau-Bodensee-Region mit einer umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit setzen wir gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft, der HEGAU Immobilien Service & Management GmbH, Trends in Baukultur, Technik und Gesellschaft um. Wir haben hohe Ansprüche an Architekturqualität, Energiestandards, Demografiegerechtigkeit und Sozialorientierung mit Focus auf die Bezahlbarkeit des Wohnens. Informieren Sie sich über uns und unsere Geschäftsfelder auf unserer Homepage [www.hegau.com](http://www.hegau.com)

Für unsere technische Abteilung suchen wir eine/n engagierte/n und zukunftsorientierte/n

## **Architekt (FH) oder Bauingenieur (FH) (m/w/d)** mit Entwicklungsmöglichkeiten

### **Aufgabengebiete:**

Technische Projektsteuerung der Projektentwicklung durch externe Planer, Optimierung von Entwürfen aus Architektenwettbewerben und anderen Entwürfen externer Planer sowie deren Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung von Neubauten, Modernisierungen und Instandsetzungen, Kostenermittlung und -kontrolle sowie Leistungsabrechnung.

### **Wünschenswert, aber nicht Bedingung:**

Berufserfahrung in einer Generalunternehmung /im Schlüsselfertigbau.

### **Weitere Voraussetzungen:**

Selbstständiges Arbeiten, gute, mit Kostenbewusstsein verbundene, konstruktive Kenntnisse, Terminsicherheit und Vertragsrecht.

Nachwuchskräften bieten wir die Chance zu einem Berufseinstieg in hoher Qualität.

Wir bieten Ihnen einen zukunftsorientierten Arbeitsplatz in einem innovativen kleinen Team. Sie erhalten ein attraktives Gehalt und Sozialleistungen und wohnen in einer der schönsten Gegenden Deutschlands - in der Bodenseeregion an der Grenze zur Schweiz.

Richten Sie bitte Ihre Bewerbung mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung mit Lebenslauf, Lichtbild und Zeugnissen an den Vorstand der

### **Baugenossenschaft HEGAU eG**

Alpenstraße 17, 78224 Singen

Tel.: 0 77 31/93 24 0, Fax: 0 77 31/93 24 11

[bewerbung@hegau.com](mailto:bewerbung@hegau.com), [www.hegau.com](http://www.hegau.com)

# Vielseitigkeit & Verantwortung

Als kommunales Tochterunternehmen trägt die Gesellschaft seit vielen Jahrzehnten zur Entwicklung der Metropole in Nordrhein-Westfalen bei. Das Unternehmen steht für soziale Wohnpolitik sowie nachhaltige Stadtentwicklung und das Ziel, qualitativ guten und modernen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten bereitzustellen. Das Kerngeschäft bilden die Bewirtschaftung der Wohneinheiten und die Wohnbauflächenentwicklung. Für eine der wesentlichen Schnittstellenfunktionen im Unternehmen suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte und verbindlich auftretende Persönlichkeit.

## Volljurist (m/w/d)

Zu Ihren wesentlichen Aufgaben gehört die Beratung der Geschäftsführung und der Führungskräfte in allen Rechtsangelegenheiten sowie die Bündelung und Steuerung aller Rechtsfragen im Unternehmen. Ihnen obliegt die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller juristischen Geschäftsvorgänge, insbesondere rund um das Miet-, Vertrags- und Baurecht. Entsprechend beinhaltet Ihre Funktion das Vertragsmanagement insbesondere von Kauf- und Mietverträgen sowie die Bewertung von baurechtlichen Gewährleistungs- und Schadenssachverhalten. Darüber hinaus nehmen Sie die Steuerung und Durchsetzung von Mietansprüchen wahr und sind für die Auswahl und Koordination externer Rechtsberatungen zuständig. Nach erfolgreicher Einarbeitung besteht die Möglichkeit, eine Teamleitung zu übernehmen.

Die Basis für diese vielseitige Position bildet ein erfolgreich bestandenenes Zweites juristisches Staatsexamen. Zudem weisen Sie vertiefte Kenntnisse im Miet-, Bau- und Vertragsrecht auf. Idealerweise verfügen Sie außerdem über Berufserfahrung hinsichtlich Steuerrecht, Gesellschaftsrecht, Arbeitsrecht, Strafrecht sowie Vergaberecht und Einkaufsbedingungen. Erste Führungserfahrung ist ebenfalls von Vorteil. Ferner zeichnen Sie sich durch eine ausgeprägte Lösungsorientierung, unternehmerisches Denken sowie ein hohes Maß an diplomatischem Geschick und Durchsetzungsfähigkeit aus. Durch ein souveränes Auftreten und sehr gute kommunikative Fähigkeiten wird Ihr Profil abgerundet.

Sollten Sie sich von dieser Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Senden Sie dazu Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.921-DW an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für weiterführende Informationen stehen Ihnen dort Frau Jennifer Rösgen (Tel.: 0221/20506-101, [jennifer.roesgen@ifp-online.de](mailto:jennifer.roesgen@ifp-online.de)) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.



Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH bietet innerhalb der Stadt Braunschweig vielfältige, individuelle und generationenübergreifende Wohn- und Lebensräume an und trägt mit rund 8.000 Wohnungen zu einer nachhaltigen und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung für die Bevölkerung bei. Neben der Bestandsbewirtschaftung zählen die Quartiersentwicklung, Modernisierung sowie der Neubau zu unseren Aufgabenschwerpunkten. Dazu gehören außerdem das Management kommunaler Liegenschaften sowie Baubetreuungsaufgaben.

Zur weiteren Entwicklung unseres Unternehmens suchen wir eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

## **Architekt (m/w/d)/Bauingenieur (m/w/d)** **für die zukünftige Technische Leitung**

Sie sind verantwortlich für die strategische und operative Leitung des technischen Immobilienmanagements, der Baubetreuung und der Projektentwicklung.

Für diese verantwortungsvolle Position verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium oder eine vergleichbare Qualifikation mit darauf aufbauender, einschlägiger Berufserfahrung, idealerweise in kommunalen Strukturen im wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Kontext. Als Führungskraft mit langjähriger Erfahrung in leitender Funktion haben Sie sich nicht nur in der motivierenden und ergebnisorientierten Führungsaufgabe, sondern auch als fachkompetenter Macher (m/w/d) und Gestalter (m/w/d) bewährt. Sie verfügen über umfangreiche Erfahrungen im Projektmanagement und sind es gewohnt, sowohl technische als auch betriebswirtschaftliche Ziele erfolgreich zu verfolgen. Persönlich überzeugen Sie durch zielorientiertes Handeln, Durchsetzungsvermögen gepaart mit einem authentischen Auftreten, Kommunikationsstärke und Überzeugungskraft. Neben analytischen Fähigkeiten zeichnen Sie sich durch Pragmatismus und Bodenständigkeit aus und gehen auch in herausfordernden Situationen fachkompetent und mit gutem Beispiel voran. Die Repräsentation des Unternehmens gegenüber Dienstleistenden, Verbänden, politischen Gremien sowie Mietern und Mieterinnen, die Pflege eines belastbaren Netzwerkes zu Stakeholdern ist obligatorisch.

Wenn Sie an dieser Herausforderung interessiert sind, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des möglichen Eintrittstermins bis zum **31.05.2019** an:

**[bewerbung@nibelungen-wohnbau.de](mailto:bewerbung@nibelungen-wohnbau.de)** (ein PDF-Dokument, maximal 10 MB)

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**

Freyastraße 10

38106 Braunschweig

Fragen beantwortet Ihnen Esther von der Straten, Tel.: 0531-30003 310

**[www.nibelungen-wohnbau.de](http://www.nibelungen-wohnbau.de)**

## MIETRECHT

## GG Art. 34 i. V. m. BGB § 839

**Unwirksame Mietpreisbremse und Schadensersatz**

Die Unwirksamkeit der sog. Mietpreisbremse in Hessen begründet keine Schadensersatzansprüche gegen das Land Hessen.

LG Frankfurt, Urteil vom 25.3.2019, 2-04 O 307/18

**Bedeutung für die Praxis**

Bereits vor etwa einem Jahr hatte das Landgericht Frankfurt a. M. entschieden, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Hessen aufgrund fehlender ordnungsgemäßer Begründung unwirksam ist. Im Anschluss hieran hatte nun ein Mieter Schadensersatzansprüche gegen das Land Hessen erhoben. Allerdings ohne Erfolg. Nach Auffassung des erkennenden Landgerichts Frankfurt nimmt der Gesetz- bzw. Verordnunggeber beim Erlass von Rechtsvorschriften grundsätzlich nur Amtspflichten gegenüber der Allgemeinheit wahr, nicht aber gegenüber einzelnen Personen, die von der Vorschrift betroffen sind. Ein Amtshaftungsanspruch eines Einzelnen besteht daher nicht. Ausnahmen könnten nur bei Normen gelten, die nach dem Adressatenkreis und Regelungsinhalt eine besondere Berücksichtigung konkreter Interessen einzelner Bürger erfordern (z. B. bei einem Bebauungsplan). Die unwirksame Mietpreisbegrenzungsverordnung habe jedoch 15 Gemeinden umfasst, mit bereits 1,5 Mio. Einwohner in ihren fünf einwohnerstärksten Kommunen. Der Kreis der Betroffenen sei daher nicht eingeeengt und die Adressaten der Mietpreisbremse nicht individualisiert. Schadensersatzansprüche einzelner Mieter wegen einer Amtspflichtverletzung des Landes Hessen kommen aus diesen Gründen nicht in Betracht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 556 Abs. 2, 556 d

**Mietpreisbegrenzungsverordnung in Baden-Württemberg ist unwirksam**

Die formelle Rechtswidrigkeit der Verordnung ergibt sich daraus, dass die Begründung nicht veröffentlicht wurde.

LG Stuttgart, Urteil vom 13.3.2019, 13 S 181/18

**Bedeutung für die Praxis**

Eine Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird von den Zivilgerichten in Mietstreitigkeiten inzident auf die Rechtmäßigkeit überprüft. Im Falle der Rechtswidrigkeit findet die Verordnung keine Anwendung. Anders als noch das Amtsgericht begründet das Landgericht die Annahme der Unwirksamkeit allerdings nicht mit einer inhaltlich unzureichenden Begründung, sondern mit der fehlenden Veröffentlichung der Begründung. Das Begründungserfordernis soll die Entscheidung der Landesregierung nachvollziehbar machen, insbesondere im Hinblick darauf, aufgrund

## INHALT

## MIETRECHT

- 77 GG Art. 34 i. V. m. BGB § 839  
**Unwirksame Mietpreisbremse und Schadensersatz**
- 77 BGB §§ 556 Abs. 2, 556 d  
**Mietpreisbegrenzungsverordnung in Baden-Württemberg ist unwirksam**
- 78 BGB § 556 Abs. 1, HeizkostenV §§ 7 Abs. 2, 12 Abs. 1  
**Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme**

## WEG-RECHT

- 78 WEG §§ 21 Abs. 8, 43 Nr. 4  
**Gerichtliche Beschlussersetzung zum „Ob“ und „Wie“ einer Instandsetzungsmaßnahme**
- 79 BGB §§ 1936 Abs. 1, 1942 Abs. 2, 1967 Abs. 2, 1990; ZPO § 780 Abs. 2  
**Wohngeldschulden als Nachlassverbindlichkeit oder Eigenverbindlichkeit des Zwangserben?**
- 79 WEG §§ 16 Abs. 2, 23 Abs. 4, 28, 43 Nr. 4; BGB § 812  
**Rechtsfolge aus rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses**
- 79 WEG § 25 Abs. 1 und 5  
**Stimmverbot bei mehreren Objekt-Stimmrechten**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

welcher Tatsachen die Gebiete bestimmt wurden und welche Begleitmaßnahmen geplant sind, um die Anspannung der Wohnungsmärkte zu beseitigen. Die Begründung dient zudem dem Grundrechtsschutz, insbesondere dem Schutz des durch die Einschränkung der Freiheit der ökonomischen Nutzung betroffenen Eigentums der Vermieter. Zugleich soll die Begründung den Ordnungsgeber zur Selbstkontrolle anhalten. Eine Veröffentlichung der Begründung setzt voraus, dass diese für den

Bürger und die Gerichte öffentlich zugänglich ist. Die bloße Bereitschaft, die maßgebliche Begründung auf Anfrage herauszugeben, genügt einer Veröffentlichung nicht. Der vom Landgericht erkannte Verstoß gegen das Veröffentlichungserfordernis zieht die Unwirksamkeit der Verordnung nach sich.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB § 556 Abs. 1, HeizkostenV §§ 7 Abs. 2, 12 Abs. 1

### Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

**Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkostenV ist der Mieter nicht darauf beschränkt, von seinem Kürzungsrecht Gebrauch zu machen.**

BGH, Urteil vom 16.1.2019, VIII ZR 113/17

#### Bedeutung für die Praxis

Nach § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkostenV sind in Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Hiermit wird die Wahlmöglichkeit des Gebäudeeigentümers in § 6 Abs. 4 HeizkostenV eingeschränkt. § 566 Abs. 1 S. 1 BGB i. V. m. § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkostenV gewährt einem Mieter einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf eine entsprechende Änderung des Verteilungsschlüssels. Der Mieter einer Wohnung kann also

verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden.

Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 HeizkostenV Gebrauch zu machen. Namentlich durch die verpflichtende Festlegung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70% in den von § 7 Abs. 1 S. 2 HeizkostenV erfassten Gebäuden sollte der Einfluss des Nutzers gestärkt werden und dieser hierdurch zu sparsamerem Verbrauchsverhalten angehalten werden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

### WEG §§ 21 Abs. 8, 43 Nr. 4

### Gerichtliche Beschlussersetzung zum „Ob“ und „Wie“ einer Instandsetzungsmaßnahme

**Wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer, geeignete Maßnahmen an der Giebelwand im Bereich einer Wohnung zu treffen, auf null reduziert ist, ist zwar nicht ohne Weiteres anzunehmen, dass die Installation der Fußleistenheizung die einzig denkbare Maßnahme zur Vornahme einer fachgerechten Sanierung darstellt. Handelt es sich hierbei jedoch um eine mit Blick auf die vom gerichtlichen Sachverständigen besonders hervorgehobene Effizienz ausgesprochen kostengünstige Maßnahme, kann das Gericht zu deren Anordnung im Wege einer Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG als berechtigt angesehen werden.**

LG Itzehoe, Beschluss vom 21.2.2019, 11 S 70/17

#### Bedeutung für die Praxis

Lehnen die Wohnungseigentümer durch Negativbeschluss eine dringende Instandsetzungsmaßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum ab, erhebt der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage und kann ggf. zugleich eine auf die begehrte Maßnahme bezogene Beschlussersetzungsklage (frühere Ansicht: Verpflichtungsklage) erwägen.

Ist ein Urteil, das einen (unterlassenen/abgelehnten) Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger fest,

dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist (vgl. BGH, Urteil vom 16.2.2018, V ZR 148/17). Wenn hinsichtlich des „Ob“ der Maßnahme zu Unrecht ein Negativbeschluss gefasst wurde und insoweit kein Ermessen der Wohnungseigentümer bestand, ist (i. d. R. nur) der Grundbeschluss gerichtlich zu ersetzen (LG Hamburg, ZMR 2018, 794). Darüber geht das vorstehende Urteil des LG Itzehoe im Einzelfall noch hinaus.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**BGB §§ 1936 Abs. 1, 1942 Abs. 2, 1967 Abs. 2, 1990; ZPO § 780 Abs. 2**

## **Wohngeldschulden als Nachlassverbindlichkeit oder Eigenverbindlichkeit des Zwangserben?**

Fällt eine Eigentumswohnung in den Nachlass und ist der Fiskus zum gesetzlichen Alleinerben berufen, sind die nach dem Erbfall fällig werdenden oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft begründeten Wohngeldschulden i. d. R. Nachlassverbindlichkeiten. Eigenverbindlichkeiten sind sie nur, wenn eindeutige Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Fiskus die Wohnung für eigene Zwecke nutzen möchte (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 81/12).

**BGH, Urteil vom 14.12.2018, V ZR 309/17**

### **Bedeutung für die Praxis**

Grundsätzlich gilt weiterhin: Nach dem Erbfall fällig werdende oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft begründete Wohngeldschulden sind Eigenverbindlichkeiten des (gesetzlichen oder testamentarischen) Erben, wenn ihm das Halten der Wohnung als ein Handeln bei der Verwaltung des Nachlasses zugerechnet werden kann (BGH, Urteil vom 5.7.2013, V ZR 81/12, ZMR 2014, 221). In diesem Fall ist eine Haftungsbeschränkung – wie sie bei reinen Nachlassverbindlichkeiten möglich ist – ausgeschlossen.

Da der Fiskus als gesetzlicher Zwangserbe die Erbschaft nicht angenommen hat und sie auch nicht ausschlagen konnte, gilt hier Besonderes: Nur wenn der Fiskus seine Rolle als Nachlassabwickler verlässt, er also zu erkennen gibt, die Wohnung für eigene Zwecke nutzen zu wollen, ist es gerechtfertigt, die Wohngeldschulden als Eigenverbindlichkeiten zu qualifizieren.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG §§ 16 Abs. 2, 23 Abs. 4, 28, 43 Nr. 4; BGB § 812**

## **Rechtsfolge aus rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses**

Nach rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses besteht jedenfalls für einen mittlerweile ausgeschiedenen Wohnungseigentümer ein Rückforderungsanspruch. Einer Beschlussfassung der Eigentümer bedarf es hierfür nicht.

**LG Frankfurt a. M., Urteil vom 14.3.2019, 2-13 S 135/18 (Revision zugelassen)**

### **Bedeutung für die Praxis**

Die Sonderumlage ist quasi nur der „Nachtragshaushalt“ der WEG als Verband. Die rechtskräftige gerichtliche Ungültigerklärung eines Wirtschaftsplanes würde dazu führen, dass für dieses Wirtschaftsjahr gar kein Wirtschaftsplan existiert und damit rückwirkend die Verpflichtung zur Zahlung von Wohngeldern entfällt. Die Wohnungseigentümer wären dann, ohne dass die Abrechnung ein Guthaben ausweist, sofort berechtigt, über Bereicherungsrecht gemäß § 812 BGB ihre Zahlungen vom Verband zurückzufordern.

Das kann nur bedeuten, dass auf jeden Fall je konkret beschlossenen Wirtschaftsplan eine Fortgeltungsklausel für die nächsten zwei Wirtschaftsjahre (vgl. LG Itzehoe ZMR 2014, 144) mitbeschlossen werden sollte. Ein Beschluss nur über die generelle Fortgeltung eines beschlossenen Wirtschaftsplans bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan könnte mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig sein (für Wirksamkeit vgl. BGH, Urteil vom 14.12.2018, V ZR 2/18).

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

**WEG § 25 Abs. 1 und 5**

## **Stimmverbot bei mehreren Objekt-Stimmrechten**

Ein Wohnungseigentümer ist nach § 25 Abs. 5 WEG nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft. Dies gilt auch, wenn die Stimmkraft abweichend von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG nach dem Objektprinzip geregelt ist.

Gehören einem Wohnungseigentümer mehrere Objekte, so erstreckt sich das Stimmverbot auch dann auf sämtliche ihm zustehende Stimmrechte, wenn sich das Rechtsgeschäft nur auf eine von mehreren Sondereigentumseinheiten bezieht.

**LG Berlin, Urteil vom 11.12.2018, 55 S 84/17**

### **Bedeutung für die Praxis**

Sowohl der Beschluss über den Erwerb von Sondernutzungsrechten als auch die entgeltliche Aufhebung zielen auf ein Rechtsgeschäft i. S. d. § 25 Abs. 5 WEG ab mit der Folge, dass der Begünstigte/Betroffene aufgrund eines Interessenkonflikts insgesamt nicht stimmberechtigt ist. Die zum Stimmrechtsausschluss führende Interessenkollision kann nicht wohnungsbezogen, sondern muss personenbezogen gesehen werden. Dafür spricht auch, dass das WEG vom (abdingbaren) Kopfstimmrecht ausgeht.

Sinn und Zweck der Regelung des § 25 Abs. 5 WEG ist es, die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft von privaten Sonderinteressen freizuhalten, um so die Interessen der Gemeinschaft zu wahren. Die Kausalität einer Missachtung des Stimmverbots wird vermutet.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

# 7%

## Darauf fahren Mieter ab

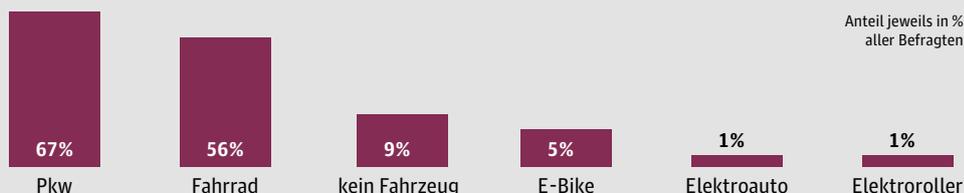
7% aller Mieterhaushalte in Deutschland verfügen aktuell über ein Fahrzeug mit Elektroantrieb, also ein E-Auto, -Bike oder -Roller. Im Gegensatz dazu besitzen 67% der Haushalte einen Pkw mit Verbrennungsantrieb, 56% haben ein herkömmliches Fahrrad und 9% besitzen keines dieser Fahrzeuge. Carsharing-Angebote nutzen bisher 15% der Mieter. Das ergab die Studie „Servicemonitor Wohnen 2018“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte, die seit 2010 regelmäßig durchgeführt wird und repräsentativ Mieterhaushalte im Bundesgebiet erfasst. Entsprechend hoch ist weiterhin die Nachfrage nach Stellplätzen für konventionelle Pkw und Fahrräder. Aktuelle Untersuchungen

zeigen aber, dass sich der Anteil der E-Bikes künftig deutlich erhöhen wird - vor allem bei Paarhaushalten ab 65 Jahren und Familien. „Diese Entwicklung sollten Wohnungsunternehmen in ihre langfristige Planung einbeziehen. Bereits heute halten 69% der Mieter einen sicheren und trockenen Fahrradstellplatz für wichtig oder sogar sehr wichtig“, erklärt Anja Hesse vom Beratungsunternehmen.

Dass ein guter Platz für das Auto oder das Fahrrad eine zentrale Bedeutung hat, zeigen auch die übrigen Mieterbefragungen von Analyse & Konzepte: Darin zählen fehlende Stellplätze regelmäßig zu den Hauptkritikpunkten der Mieter. Dies betrifft auch Flächen für Rollatoren und Kinderwagen.

### BESITZ VON FAHRZEUGEN

#### Besitz von einem oder mehreren der folgenden Fahrzeuge



Quelle: Analyse & Konzepte, Servicemonitor Wohnen 2018

### IMPRESSUM >>> DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Group**

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diwohnungswirtschaft.de, www.diwohnungswirtschaft.de

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

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

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de  
Sven Gehwald, 0931-2791-752, sven.gehwald@haufe.de  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

**DW-STELLENMARKT**

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

**BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN**

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.

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

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 141,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2019).

**Erscheinungsweise:** monatlich

**Druck:** Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. Kg, Gewerbering West 27, D-39240 Calbe (Saale) ISSN 0939-625X



**Ulrike Trampe (UT)**  
Chefredakteurin  
ulrike.trampe@diwohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-34



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



**Annika Klaußmann (AK)**  
Redakteurin  
annika.klaussmann@diwohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-59



**Nikola Treichel (NT)**  
Volontärin  
nikola.treichel@diwohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-44



**Grit Schaarschmidt**  
Redaktionsassistentin  
grit.schaarschmidt@diwohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-32



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



**Monika Glüeck**  
Grafikerin  
monika.gluECK@haufe-lexware.com  
Telefon: 0931-2791-620

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





# Golf baut auf.

## Haufe Benefiz-Golfturniere 2019

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Mädchenwohnheims in Mulanga, Sambia.

Freuen Sie sich auf einen schönen Golftag in netter Atmosphäre zum guten Zweck.

- **DOMUS-Cup, Bad Saarow** 25.05.2019
- **DESWOS-Cup, HH-Treudelberg** 06.07.2019
- **DR. KLEIN-Cup, Östringen** 05.10.2019

Weitere Infos und Anmeldung unter [www.haufe.de/golf](http://www.haufe.de/golf).

### Helfen Sie mit!

**HAUFE.**



DESWOS

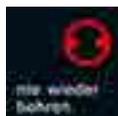
50 Jahre  
Wir schaffen Heimat - weltweit

**DOMUS**

**DR. KLEIN**

EBZ Business School

**KNAUF**



**VALLOX**  
HOME of FRESH AIR

**VIEHMANN**

**wowikort**  
GROUP



## Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

Seit 25 Jahren sind wir erfolgreich als Berater und Finanzierer der Wohnungswirtschaftsunternehmen und gehören heute zu den führenden Finanzierern der Branche in Deutschland. Zunehmend auch für privatwirtschaftliche Unternehmen. Mit detaillierten Marktkenntnissen und kapitalmarktnahen Produkten entwickeln wir für Sie maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen. Wir setzen auf Kontinuität, die für unsere Geschäftsphilosophie unabdingbar und beste Basis einer langfristigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Ihnen ist. Mehr zu unseren Strukturierungs- und Beratungsleistungen finden Sie unter: [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)