



WOHNPROJEKT IN DÄNEMARK

## Verdichteter sozialer Wohnungsbau

► 30

### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Wohnungsbau auf der grünen  
Wiese: Gartenstadt reloaded?

► 12

### ENERGIE + TECHNIK

Klimaschutz: Kein Königsweg  
in Sicht

► 44

### MARKT + MANAGEMENT

Software und IT: Daten,  
Programme, Organisation

► 68

Fühl Dich wohl. Kermi.

# Serielle Durchströmung in einem Wort ...

... kurz: **x2**

Die richtige Wahl: Das Original.  
x2-Technologie von Kermi.

Die Idee ist so genial wie effektiv: In Flachheizkörpern mit x2-Technologie durchströmt der Vorlauf zunächst nur die Frontplatte und erzeugt schnelle Wohlfühlwärme. Die nachgeschaltete Platte sorgt als Strahlungsschirm zusätzlich für höchste Energieeffizienz. Die x2-Technologie zur seriellen Durchströmung steckt übrigens in allen Kermi Flachheizkörpern.

Setzen Sie auf die Leistung und Sicherheit des Originals! Mehr zur patentierten x2-Technologie von Kermi und darüber, welche Vorteile Ihnen nur das Original bieten kann, finden Sie unter [www.x2inside.de](http://www.x2inside.de)



x-change  
Wärmepumpen



x-buffer  
Wärmespeicher



x-center  
Regelung



x-net Flächenheizung/  
-kühlung



therm-x2  
Flachheizkörper



Bad- und  
Wohnheizkörper



x-weil  
Wohnraumlüftung

**KERMI**

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Klimaschutz: Mit Energie Lösungen finden!

Nochmal zur Erinnerung: 2020 soll der Ausstoß von Treibhausgasen in Deutschland um mindestens 40% gegenüber 1990 sinken. Um diese Zielmarke zu erreichen, hat die Bundesregierung 2014 eine ganze Reihe von Maßnahmen im „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“ verabschiedet. Anfang Mai 2018 fand nun die Tagung der Großen Koalition der aktuellen Bundesregierung auf der Zugspitze statt. Sehr symbolträchtig, da die Gletscher schmelzen, aber neben Baukindergeld, Mietpreispbremse und Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurden alle Aspekte zur Energieeffizienz im Wohnungsbau ausgespart. Genau diese machen es u.a. aber den Wohnungsunternehmen so schwer, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sowohl in Bezug auf bauliche und technische Standards als auch in Bezug auf die Betriebskosten für die Mieter.

Aus der aktuellen Ausgabe der „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018“ des GdW gehen als größter Preistreiber bei den Wohnkosten weiterhin eindeutig die Kosten für Energie hervor. Eine Untersuchung zeigt, dass die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher nicht Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, seit dem Jahr 2000 sogar um 105% kletterten. Was also tun?

Wenn es die eine funktionierende Lösung gäbe, wäre alles ganz einfach. Ist es aber nicht. Daher gehen wir in dieser Ausgabe an das Thema Klimaschutz. Lesen Sie ab Seite 44 eine ausführliche Artikelstrecke mit unterschiedlichen Aspekten und Erfahrungen, eingeleitet von einer sehr deutlichen Position aus dem GdW.

Viel Spaß beim Lesen.



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Mit Eis  
kann man  
viele tolle  
Sachen machen –  
zum Beispiel heizen!  
Wie? Fragen Sie uns! «

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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





TITEL

▶ 30

Quelle: Raithschek/Schiefer

### Sozialprojekt in Dänemark

In Køge steht mit dem Cirkelhuset ein ringförmiges Gebäude, das als dänische Referenz für einen verdichteten Sozialbau gilt. Ein Besuch.



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Quelle: WHG Eberswalde

### Grünflächenbewirtschaftung

Die WHG Eberswalde setzt auf möglichst naturnah belassene Wiesen und Grünflächen. Das Ziel sind Quartiere mit hohem ökologischen Wert.



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 22

Quelle: Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co. KG

### Gegen die Paketflut

Zunehmende Online-Bestellungen führen zu einer Paketflut. Schaffen Paketboxen oder schlüssellose Zustellungssysteme Abhilfe?

## STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 **Meldungen**
- 8 **Verantwortung für mehr Biodiversität in der Stadt**  
Ökologische Grünflächenbewirtschaftung
- 12 **Gartenstadt reloaded?**  
Ein neues Leitbild für den „Wohnungsbau auf der grünen Wiese“

### THEMA DES MONATS: HEIZEN, KÜHLEN, LÜFTEN

**Heizen mit Eis – was erst einmal paradox klingt, ist die neueste Heiztechnologie, die bereits in verschiedenen Projekten in der Wohnungswirtschaft verwendet wurde. Doch wie funktioniert so ein Eisspeicher eigentlich? Und lohnt sich eine Installation wirklich? Verschiedene Projekte und Erfahrungswerte aus der Wohnungswirtschaft werden beleuchtet und die Technologie im Hinblick auf Energieeffizienz, Kosten und Nutzen genauer betrachtet. Darüber hinaus erfolgt ein Blick auf weitere Lösungen, um die Energiewende in der Wohnungswirtschaft umzusetzen. Insbesondere das Monitoring und der transparente Austausch von Messergebnissen erscheinen vielversprechend, wie ein Projekt von zehn Wohnungsunternehmen in NRW zeigt.**



▶ 44

Quelle: WIRO; Foto: Jens Scholz

## ENERGIE UND TECHNIK



► 50

Quelle: Vriesmann

### Neue Technologie

Heizen mit Eis - die Wohnungswirtschaft hat bisher unterschiedliche Erfahrungen mit der neuen Technologie gemacht. Ein Überblick.

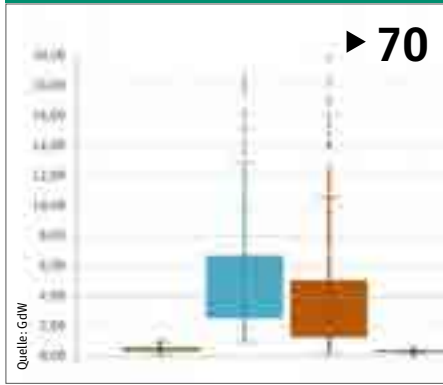
## NEUBAU UND SANIERUNG

- 16 **Meldungen**
- 22 **Der Kampf gegen die Paketflut**  
Paketkästen - Von der Paketbox zur schlüssellosen Zustellung
- 26 **Wolfsburg 2020**  
Wolfsburgs Real-Labor für smartes Wohnen
- 30 **Runder Fels im flachen Land**  
Soziales Wohnprojekt in Dänemark

## ENERGIE UND TECHNIK

- 36 **Meldungen**
- 40 **Betriebskosten aktuell**
- 44 **Kein Königsweg in Sicht**  
Thema des Monats:  
Klimaschutz
- 46 **Von der Scheindiskussion um Energie-standards zu wirtschaftlichen Lösungen**  
Thema des Monats:  
Gebäude-Energiewende
- 50 **Erfolg oder Flop? Unterschiedliche Erfahrungen mit innovativer Technologie**  
Thema des Monats:  
Eisspeicher
- 54 **Heizen mit überschüssigem Ökostrom und Eis-Energie**  
Thema des Monats:  
Eisspeicher in Hamburg
- 58 **Gesetzliche Vorgaben mit Abwärmenutzung erfüllen**  
Thema des Monats:  
Energieeffizienz
- 62 **Produkte und Dienstleistungen**

## MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: GdW

► 70

### Update Grundsteuer

Das BVerfG hat die Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt. Ist der Weg für eine wertneutrale Bemessungsgrundlage nun frei?

## MARKT UND MANAGEMENT

- 64 **Meldungen**
- 68 **Daten, Programme, Organisation - immer im Einklang**  
Software und IT
- 70 **Update Grundsteuer - Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt**  
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 73 **Stellenmarkt**

## RECHT

- 77 **Mietrecht, 79 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)



„Erst war ich nicht begeistert, als ich von der Badrenovierung hörte. Man weiß ja, dass der Dreck sich in jede Ritze setzt. Aber das war dann gar nicht so. Die Monteure haben alles abgeklebt und die Türen zugehängt. Sie haben sehr gut gearbeitet und am Ende sogar alles picobello sauber gemacht. Nach zehn Tagen war alles fertig und das Bad ist wirklich schön! Die neue barrierefreie Dusche ist für mich viel praktischer als die alte Wanne. Nun kann ich meinen Sohn duschen, ohne dass das Bad und ich total nass werden. Ich würde Blome auf jeden Fall weiterempfehlen!“



Ulrike Friebe,  
Mieterin GSG -  
Wohnungsbaugesellschaft  
Delmenhorst mbH

## Städtebaulicher Vertrag unterzeichnet

## 580 (Ersatz-)Neubauwohnungen für Berliner Westend



In einem 2-stufigen Architekturwettbewerb konnte sich dieser Entwurf für den Ersatzneubau durchsetzen

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

Es ist eines der größten Projekte im Mietwohnungsneubau im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf: Etwa 580 neue Wohnungen wird die Deutsche Wohnen SE im Westend in direkter Nähe zum Olympiastadion, der Waldbühne und dem Grunewald als Ersatz für ca. 200 bestehende Wohnungen realisieren. Im März 2018 haben der Baustadtrat des Bezirks und die Deutsche Wohnen als Bauherrin den dafür notwendigen städtebaulichen Vertrag unterzeichnet. Darin ist u. a. auch der Umgang mit den Bestandsmietern geregelt: Die Bauabschnitte des Projekts werden z. B. so geplant, dass die Bestandsmieter möglichst direkt in ihre neuen Wohnungen umziehen können. Außerdem sollen sie bei der Wohnungsvergabe und anderen Aspekten wie der Anmietung von Parkplätzen bevorzugt werden. Mit einem Baustart rechnet das Unternehmen in 2019.

Mit den neuen Wohnungen soll nördlich der Heerstraße im Bereich Dickensweg ein integriertes Stadtquartier entstehen. Neben den Mietwohnungen sind eine zusätzliche Kita und Gewerbeeinheiten geplant. Die neue Siedlung wird auf dem Fußabdruck der bestehenden aufbauen und deren Ensemble-Charakter und den schützenswerten Baumbestand erhalten.

Quelle: Deutsche Wohnen

## Forschungsprojekt

## Seniorenfreundliche Stadträume

In Mönchengladbach untersucht das Forschungsvorhaben UrbanLife+, wie älteren Menschen mit Hilfe von technischen Lösungen der Alltag im öffentlichen Raum erleichtert werden kann. Das zukunftsweisende Projekt der Stadtplanung wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. Mit einer Vermessungsfahrt des öffentlichen Raums der Stadtquartiere Rheindahlen und Hardterbroich-Pesch beginnt nun die nächste Phase der generationengerechten Stadtgestaltung. Die gewonnenen Daten werden zur Erstellung von Geländemodellen genutzt und geben wichtige Hinweise z. B. auf die Barrierefreiheit der öffentlichen Wege.



U. a. das Thema Barrierefreiheit ist Forschungsgegenstand

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



Quelle: Sozial-Holding

Im Projekt UrbanLife+ werden Stadtquartiere auf Seniorenfreundlichkeit untersucht

„Wichtig ist uns, alle Gruppen der Gesellschaft bei der Gestaltung öffentlicher Stadträume zu berücksichtigen und deren Bedürfnissen gerecht zu werden. Dabei soll die größtmögliche Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht werden“, erklärt Mustafa Kösebay, Associate Partner des am Projekt beteiligten Beratungs- und Projektmanagementunternehmens Drees & Sommer SE. Die Sicherstellung der Mobilität im Stadtquartier sei dabei ein wesentlicher Baustein für die soziale Teilhabe.

Die Erkenntnisse der Vermessungsfahrten sind darüber hinaus wichtige Bausteine eines sog. Safety-Atlas, der zukünftig Stadtplanern wichtige Hinweise auf die Anforderungen der Generation 65plus an den öffentlichen Raum liefern soll. Mit Abschluss des Projekts Ende 2020 sollen nach Mönchengladbach weitere Städte von dem Forschungsprojekt am Niederrhein profitieren.

A vibrant, expressive oil painting of a man with a grey beard and mustache, wearing a dark suit and tie. The background is a mix of warm yellow and orange tones with visible brushstrokes.

„Auf den  
Mehrwert  
kommt es an

Klaus Aichele,  
*Vorstand Postbaugenossenschaft  
Baden-Württemberg eG*

## Neue Wohnanlage

# Zwölf Mehrfamilienhäuser und zwei Kitas

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH errichtet in München-Pasing 339 Wohnungen sowie zwei Kitas und einen Nachbartschaftstreff. Die neue Wohnanlage entsteht in vier Bauabschnitten, der erste soll bereits im Herbst 2018 bezogen werden. Die weiteren Abschnitte werden sukzessive bis Herbst 2019 fertiggestellt.



Quelle: beider Fotos: Martino Hutz

So sollen die neuen Wohnungen in Pasing später aussehen



Die begrünten Innenhöfe schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier



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

## Bundeskongress

# Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“

Unter dem Motto „Beispiele und Erfahrungen aus der Praxis“ richtet das Bundesbauministerium den Bundeskongress zum Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ in Berlin aus. Am **26. Juni 2018** können sich Interessierte auf der kostenfreien Veranstaltung über die Hintergründe und den aktuellen Stand des Programms informieren. Neben (Impuls-) Vorträgen und Interviewrunden ist auch eine Podiumsdiskussion geplant. Die Veranstaltung soll dem Austausch zwischen Politik, der kommunalen Praxis und der Fachwelt im Hinblick auf bisherige Erfahrungen, Erfolgsfaktoren und zu überwindende Hemmnisse dienen.

Bisher wurden 235 Maßnahmen in über 200 Kommunen in das Programm aufgenommen. Der Investitionspakt fördert die Erneuerung sowie den Aus- und Neubau sozialer Infrastruktur und deren Weiterentwicklung zu Orten des Zusammenhalts und der Integration.



Logo des Programms

Quelle: BMUB



Weitere Informationen:  
[www.investitionspakt-integration.de](http://www.investitionspakt-integration.de)

## LITERATURTIPP

# „Einfach anders wohnen“



Quelle: Oekom Verlag

Die Veröffentlichung aus dem Jahr 2018 versteht sich als Ratgeber „für ein entspanntes Zuhause, lebendige Nachbarschaft und grüne Städte“ und richtet sich damit sowohl an Privatpersonen als auch Interessierte aus Stadtplanung und Wohnungswirtschaft.

Auf knapp 130 Seiten beschreibt der Autor unterschiedliche Wege, wie Wohn- und Stadtkonzepte neu gedacht werden können: vom „Platz schaffen“ in der Wohnung über das „Zusammenrücken“ im Haus und dem „Nachbarschaft beleben“ im Viertel bis zum Thema „Häuser neu nutzen“ in der Stadt. Dabei geht er auf die sog. Tiny Houses ebenso ein wie auf Co-Living-Modelle, Generationenhäuser oder das Gründen einer Wohnungsgenossenschaft.

**„Einfach anders wohnen“, Daniel Fuhrhop, Oekom Verlag, 128 S., 14 €, ISBN-13: 978-3-96238-016-8, auch als E-Book erhältlich**



## Rückkehrer-Initiative „Guben tut gut.“

Das von der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) mit initiierte Projekt „Guben tut gut.“ erhält von der Staatskanzlei des Landes Brandenburg Fördermittel in Höhe von 52.000 €. Mit dem Projekt will das Wohnungsunternehmen in einem Partnernetzwerk aus den Bereichen Wirtschaft, Verwaltung, soziale Einrichtungen und Freizeit ehemalige Gubener bei der Rückkehr in die Heimatstadt sowie Zuzügler bei ihrer Ankunft unterstützen.

„Auf Basis dieses gebündelten Informationsgeflechts sollen Interessierte, die ihre Fühler wieder in Richtung Heimatstadt ausstrecken oder die einen neuen Lebensmittelpunkt in Guben suchen, beraten werden – und auf Wunsch ein Rundum-Sorglos-Paket vom Jobangebot über die passende Mietwohnung bis hin zum Kitaplatz oder Freizeitmöglichkeiten erhalten“, erklärt GuWo-Geschäftsführer Martin Reiher.

Als erste Projektpartner haben die GuWo und drei weitere Partner im Rahmen einer Auftaktkonferenz eine entsprechende Leistungsvereinbarung unterzeichnet und damit den zusätzlichen Eigenanteil von 15.000 € gesichert. Damit sich die Initiative nach der Pilotphase im laufenden Jahr bis 2021 auch finanziell selbst trägt, werden weitere Gubener Unternehmen und Einrichtungen gesucht, die sich als Partner an der Kampagne beteiligen.



Das Logo der Rückkehrer-Initiative in Guben

Weitere Informationen:  
[www.guben-tut-gut.de](http://www.guben-tut-gut.de)

## Angebot für Senioren degewo eröffnet zweiten Bewegungsparcours

Im Berliner Ortsteil Friedrichshagen im Bezirk Treptow-Köpenick hat die kommunale degewo AG ihren mittlerweile zweiten Bewegungsparcours eröffnet. Fünf seniorenrechtliche Sportgeräte wurden im Myliusgarten 30 aufgestellt. „Wir fördern mit diesem Angebot die Gesundheit unserer Mieter und den nachbarschaftlichen Austausch im Quartier“, sagt Christian Glaubitz, Leiter des degewo-Kundenzentrums Köpenick. Die Geräte können alleine oder unter Anleitung genutzt werden. Einmal in der Woche findet ein 1-stündiges Training unter Anleitung eines Trainers statt. Im letzten Jahr hat das Unternehmen den ersten Bewegungsparcours in der Charlottenstraße in Köpenick-Süd eröffnet. Das Angebot wurde gut angenommen, sodass innerhalb kurzer Zeit nun ein zweiter Parcours eingerichtet wurde.

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



## „Auf den Mehrwert kommt es an

*Wir sind ein freies und unabhängiges Wohnungsunternehmen im schönen Baden-Württemberg. Mit unserer Belegschaft decken wir viele Finanzierungsthemen inhouse ab. Natürlich habe ich nichts gegen günstige Konditionen.*

*Ergebnis: Daher binden wir Dr. Klein bei anstehenden Finanzierungen mit ein und konnten unsere Darlehen zu günstigen Konditionen aufnehmen. Die persönliche Betreuung und letztlich einfache und professionelle Abwicklung erfreut dann auch unsere inhouse-Finanzierungsspezialisten. Dr. Klein lohnt sich wirklich, ein echter Mehrwert.“*

**Klaus Aichele,**  
Vorstand Postbaugenossenschaft  
Baden-Württemberg eG



Quelle: WHG Eberswalde

Grün in der Stadt: Mit einem Strauß an Maßnahmen bringt die WHG Eberswalde Urbanität und den Wunsch nach natürlichen Erholungsräumen zusammen. Das sorgt für mehr Biodiversität im Stadtraum - und erhöht die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Mieter.

## Ökologische Grünflächenbewirtschaftung

# Verantwortung für mehr Biodiversität in der Stadt

Eberswalde, eine Stadt mit rund 41.000 Einwohnern, liegt 60 km nordöstlich von Berlin. Die Kreisstadt hat eine forstwirtschaftliche Tradition und den Ruf, eine grüne Stadt zu sein. Als größter Vermieter vor Ort spielt die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH eine wichtige Rolle bei der Entwicklung, lebenswerter Quartiere urbaner Grünflächen und Erholungsräume.



**Doreen Boden**  
Leiterin der Kundenbetreuung  
WHG Wohnungsbau- und  
Hausverwaltungs-GmbH  
Eberswalde

Seit fünf Jahren hat sich die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH auf die Fahnen geschrieben, grüner und lebendiger zu werden. Das Eberswalder Wohnungsunternehmen hat rund 5.800 Wohnungen im Bestand und gibt etwa 9.000 Menschen ein Zuhause. Für die WHG spielen

Natur- und Umweltschutz eine große Rolle; das Unternehmen hat die Bedeutung urbanen Grüns für seine Bewohner und die Stadt erkannt. Hinter dem Motto „Die grüne Seite des Wohnungsbaus“ verbergen sich eine klare Strategie und ein ganzes Bündel an Maßnahmen, die die WHG in Sachen

Grünflächenbewirtschaftung unternimmt. Das Ziel: nachfolgenden Generationen durch einen achtsameren Klimaschutz und einen rücksichtsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen eine gesündere Umwelt zu erhalten.

### Naturbelassene Wiesen statt Golfrasen

Rasenmäher aus - Biodiversität an, etwa so lässt sich das Konzept der naturbelassenen Wiesen beschreiben. Seine Rasenflächen lässt das Wohnungsunternehmen während der Vegetationsperiode ungestört wachsen. Einmal im Jahr - im Herbst - erhalten die Flächen einen Schnitt. Häufiger nicht. Schilder weisen auf diese WHG-eigenen Naturschutzflächen hin und informieren die Mieter des Unternehmens. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnte 2016 die Zahl der naturbelassenen Wiesen nahezu verdoppelt werden, von 32.000 auf 60.500 m<sup>2</sup>. Dazu kommen etwa 130.000 m<sup>2</sup> Brachflächen, die durch das Wohnungsunternehmen verwaltet und bewirtschaftet werden. Die blühenden und lebendigen Grünflächen der WHG gibt es mittlerweile in allen Stadtteilen.

### Für jeden gefällten Baum wird ein neuer gepflanzt

Bei der WHG führen geschulte Objektbetreuer regelmäßig Baumbestandskontrollen durch. Für jeden gefällten Baum wird mindestens ein neuer gepflanzt. Auf 14 durch die WHG gefällte Bäume im Jahr 2016 kamen 19 Ersatzpflanzungen. Darüber hinaus hat sich das Unternehmen in einer Klimaschutzvereinbarung mit der Stadt (siehe Kasten auf dieser Seite) zu 20 Neupflanzungen

pro Jahr verpflichtet. 66 Mal griffen die Mitarbeiter im vergangenen Jahr zum Pflanzspaten, ohne dass vorher ein Baum gefällt worden war. Bei allen Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen achtet die WHG darauf, dass diese an die hiesigen Klimabedingungen angepasst sind. Sie orientiert sich an den Empfehlungen des NABU -

Naturschutzbund Deutschland e.V.: Einheimische Arten werden klar bevorzugt. Bei der Frage, welche Baumart zu welchem Standort passt, holt sich das Wohnungsunternehmen auch Unterstützung bei der Hochschule für Nachhaltige Entwicklung Eberswalde (HNEE) und bei der vor Ort ansässigen Stiftung Wald Welten. ▶



Quelle: WHG Eberswalde

Natur pur im Westen von Eberswalde: Die Wiesen zwischen der Zeilenbebauung an der Ringstraße werden nur einmal im Jahr großflächig gemäht

## KLIMASCHUTZVEREINBARUNG ZWISCHEN STADT UND UNTERNEHMEN

Im August 2016 haben die Stadt Eberswalde und die WHG eine gemeinsame Klimaschutzvereinbarung geschlossen. Das Wohnungsunternehmen bekennt sich darin zu umfangreichen energie- und klimapolitischen Maßnahmen auf verschiedenen Handlungsfeldern. Neben der Flächenbewirtschaftung umfasst der Vertrag die Gebäudesanierung und das Unternehmensmanagement. Für die Umsetzung der vereinbarten Ziele ist der Zeitraum bis 2030 festgelegt.



Quelle: Xuxmedia

Seit 2014 arbeitet die WHG an der Idee einer „essbaren Stadt“. Zusammen mit einer Kita und der Stiftung Wald Welten pflanzt das Unternehmen Obstbäume ...



Quelle: Xuxmedia

... und sog. Naschsträucher. Schädlingsbekämpfungs- und Pflanzenschutzmittel kommen nicht zum Einsatz

Quelle: WHG Eberswalde



Grüne Inseln in der Stadt: Auf drei Projektflächen haben die WHG und ihre Partner neue Biotope angelegt. Sitzbänke laden zum Verweilen ein

Kreuzungen, Fassaden und Balkonen, welche in einem kürzeren Turnus und regelmäßig stattfinden.

### Zum Handeln verpflichtet

Mit der Verpflichtung zum Klima- und Naturschutz will die WHG als kommunales Wohnungsunternehmen Verantwortung für nachfolgende Generationen übernehmen. Für 2018 wird das Unternehmen 70.000 € für den Klimaschutz bereitstellen, weitere 42.000 € für die naturnahe Umgestaltung von Wohnquartieren und 50.000 € für einen neuen Spielplatz inklusive Obstgehölzen und Naschsträuchern. Auch personellen (Mehr-) Aufwand scheut das Unternehmen in diesem Zusammenhang nicht: Mitarbeiter sollen sich selbst aktiv einbringen, Pflege und Bewirtschaftung der Grünflächen werden nicht mehr nur beauftragten Dienstleistern überlassen.

„Immobilienwirtschaft ist immer langfristig. Mit einer naturnahen und ökologisch wertvollen Gestaltung sichern wir die Qualität des Wohnumfeldes unserer Bestände und damit ihre Vermietbarkeit“, betont WHG-Geschäftsführer Hans-Jürgen Adam. Das Unternehmen wolle Vorbild sein im Umwelt- und Naturschutz. Dafür werfe man seine Flächen von ca. 800.000 m<sup>2</sup> in die Waagschale, um zu zeigen, wie bewusster und achtsamer Umgang und Pflege der Grün- und Gehölzflächen funktionieren. ■

## NATURSCHUTZBERICHT

Für das Jahr 2015 hat das Wohnungsunternehmen erstmals einen Naturschutzbericht veröffentlicht, ein weiterer erschien für das Jahr 2016. Auf über 20 Seiten stellt die WHG neben dem mit der ökologischen Grünflächenbewirtschaftung verfolgten Ziel auch die entsprechend zur Erreichung dieses Ziels ergriffenen Maßnahmen vor. Es finden sich Angaben u. a. zu Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen, Erklärungen zur heimischen Flora und Fauna, Auszüge aus der Klimaschutzvereinbarung mit der Stadt Eberswalde und ein Ausblick auf die Ziele der kommenden Jahre. Für das Jahr 2017 ist der Naturschutzbericht bereits in Arbeit.

### Biotope auf Projektflächen

Hochschule, Stiftung und Wohnungsunternehmen arbeiteten bereits beim Anlegen von Projektflächen zusammen, z.B. bei drei neu gestalteten Biotopen inmitten von Eberswalde. Eine dieser Projektflächen liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Alle drei Flächen wurden mit Obstbäumen - vorzugsweise mit „alten“ Sorten - bepflanzt. Außerdem wurden die Standorte mit Vogelschutz- und Nährgehölzen aufgewertet. Nist- und Fledermauskästen wurden angebracht, eine Igelburg und sog. Insektenhotels errichtet. Zukünftig ist geplant, Bienenvölker auf einer der Flächen anzusiedeln.

### Was für die Natur gut ist, wertet auch das Wohnumfeld auf

Heckengehölze wie Weißdorn, Schlehe, Hainbuche und Holunder sind nicht nur wertvolle Futterspender und Lebensräume für Insekten und Vögel, sondern helfen auch dabei, das städtische Wohnumfeld lebendiger zu gestalten. Überall dort, wo eine Zaunanlage nicht erforderlich ist, pflanzt die WHG Hecken als lebendige Einfassungen. Rund 500 Heckengehölze allein in 2016.

Was die Pflege der Hecken betrifft, so stimmten sich die WHG als Vermieter, die Mieterinitiative Wohn Grün und der Mieterbeirat bereits 2015 ab.

Gemeinsamer und in der städtischen Klimaschutzvereinbarung festgeschriebener Konsens ist, dass die Sträucher wachsen, treiben und blühen dürfen. Großflächig wird auf einen Strauchschnitt verzichtet. Alle Hecken werden maximal einmal im Jahr - außerhalb der Brutzeit - zurückgeschnitten. Eine Ausnahme sind die Pflegeschnitte an Wegen,



Quelle: WHG Eberswalde

Hainbuchen in der Heidestraße: Die WHG verzichtet bewusst auf immergrüne, nicht heimische Thuja- und Nadelgehölzhecken, da diese einen geringeren ökologischen Wert haben



## Die Wohnungswirtschaft und Viega

Ganz gleich, wie hoch Sie mit Ihren Gebäuden hinaus wollen:  
Wir unterstützen Sie auf Ihrem Weg.

[viega.de/Wohnungswirtschaft](https://www.viega.de/Wohnungswirtschaft)

### Gebäudetechnik für effizientes Bauen und Renovieren

Seit Jahrzehnten unterstützen wir unsere Partner aus der Wohnungswirtschaft. Wir helfen Ihnen dabei, die Vorgaben der Trinkwasserverordnung einzuhalten, Rohrleitungssysteme zu installieren und den Brandschutz platzsparend sicherzustellen. Gleichzeitig bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Lösungen für beide Seiten der Wand: Unser Systemverbund ermöglicht auch die schnelle und kostengünstige Installation von Bädern, Fußbodenheizungen und Entwässerungssystemen – inklusive der Renovierung im bewohnten Zustand. Umso besser, dass unsere Partner auch Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und Service beruhigt einplanen können – überzeugen Sie sich selbst! **Viega. Höchster Qualität verbunden.**

**viega**

Quelle:  
KCAP/Kunst+Herbert

Visualisierungen der im Südwesten Hamburgs geplanten Siedlung „Fischbeker Reethen“

## Ein neues Leitbild für den „Wohnungsbau auf der grünen Wiese“ Gartenstadt reloaded?

In vielen Kommunen stößt der Wohnungsbau flächenmäßig an seine Grenzen. Konversionsflächen gibt es kaum noch, die Innenverdichtung allein wird den fehlenden Baugrund nicht ersetzen. Also wird wieder am Stadtrand gebaut – auf der grünen Wiese. Eigentlich ein Tabubruch, der sich nur rechtfertigen lässt, wenn die Fehler der Vergangenheit vermieden und an die neuen Siedlungen besondere städtebauliche Qualitätsmaßstäbe angelegt werden. Immer mehr Siedlungen werden deshalb als Gartenstädte geplant.



**Dr. Holmer Stahncke**  
Freier Journalist  
Hamburg

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, wie Generationen von Stadtplanern Gutes gewollt, aber häufig Problematisches geschaffen haben. Ihre Fixierung

auf das 1933 formulierte städtebauliche Leitbild der Charta von Athen mit seiner monofunktionalen Ausrichtung hat zum Bau von Zeilenhaus-Siedlungen mit „Sozialgrün“ (Betreten des Rasens verboten!) sowie von Trabanten- und Schlafsiedlungen geführt, in denen Grünflächen eher ein gestalterisches Feigenblatt waren. Inzwischen haben Grünflächen bei der Planung neuer Siedlungen einen besonderen Stellenwert als Freizeit-, Erholungs- und Kommunikationsflächen erhalten.

Oft wird dabei auf den Begriff „Gartenstadt“ zurückgegriffen, auch wenn dieser in Deutschland das heimelige Bild der vor und nach dem Ersten Weltkrieg gebauten, meist sozial- und funktional monostrukturierten historischen Gartenstadt-siedlungen mit Doppel- und Reihenhäusern heraufbeschwört. Zu diesen Doppel- und Reihenhaussiedlungen gehörten ausgedehnte individuell genutzte Hausgärten – daher der Name Gartenstadt. Das neue städtebauliche Bild der neuen Gar-

tenstädte ist dagegen von Geschosswohnbauten und weitläufigen Parkanlagen geprägt.

Seine Renaissance verdankt der Begriff „Gartenstadt“ dem akademischen Diskurs im Zukunftslabor „Gartenstadt 21“ (Gartenstadt des 21. Jahrhunderts), das das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Frühjahr 2017 organisiert hat. Das Gartenstadtkonzept, das dort diskutiert und weiterentwickelt wurde (siehe Kasten auf dieser Seite unten), orientiert sich nicht an der deutschen Gartenstadtidylle, sondern an deren englischem Vorbild. Dort hatte Ebenezer Howard (1850-1928) Ende des 19. Jahrhunderts als Gegenbild zu den Arbeiterslums der Industriestädte ein Gartenstadtkonzept entworfen, das autarke Städte mit Wohn-, Gewerbe- und Grünanteil vorsah.

Urban Gardening in Freiburg-Weingarten



Quelle: Holmer Stahrle

### Nachhaltigkeit

Die Forderung nach einer Organisationsform, die eine nachhaltige Entwicklung garantiert, ist nur einer von vielen Punkten, die im Rahmen eines Forschungsprojekts des BBSR aufgestellt wurden. Noch ist die Diskussion nicht abgeschlossen, einzig sind sich die Experten aber darin, dass an

die neue große Wohnsiedlungen besondere Ansprüche gestellt werden. „Sie dürfen sich nicht länger selbst genügen, sondern müssen einen Beitrag für die umliegenden Quartiere leisten“, umriss Prof. Dr. Harald Bodenschatz von der TU

Berlin die Forderung. „Die Gartenstadt muss dazu beitragen, die Großstadtregion zu qualifizieren.“ Sie muss es umso mehr, da die Innenverdichtung der Städte an ihre Grenzen stößt und das Bauen auf der grünen Wiese am Stadtrand und im stadtnahen Speckgürtel kein Tabu mehr ist. Die Fehler der Vergangenheit, nämlich der Bau monofunktionaler Siedlungen und Gewerbegebiete, sollen nicht wiederholt werden.

Im Kern sind Howards Überlegungen also auch heute noch aktuell und ausbaubar, auch wenn er viele neue Herausforderungen wie die Integration von Menschen verschiedener Kulturen nicht vorhersehen konnte. Er hatte die vielen Reformansätze seiner Zeit, die das Wohnelend in den Slums der englischen Industriestädte beseitigen wollten, zu einem Modell zusammengefasst, dessen Charme u. a. darin lag, dass es flexibel und entwicklungs-fähig war – ein „working model“, das auch für den aktuellen Diskurs interessant ist. Howard ging es weniger um die städtebauliche Gestalt der Gartenstadt, auch wenn er beispielsweise eine mehrgeschossige Bebauung für sinnvoll hielt, sondern vielmehr um die Frage, wie sich organisatorisch langfristig – also nachhaltig – die Entwicklung der Gartenstadt sichern ließ.

### Organisationsform

Das „working model“ betrifft demnach nicht nur die städtebaulichen Elemente, die für die Gegenwart neu interpretiert werden können, sondern auch die Organisation dieser Siedlungen. Wenn bestimmte Organisationsprozesse in der Siedlung institutionalisiert werden – wie durch Kooperationsverträge der Immobilienunternehmen, Nachbarschaftsvereine oder ein gemeinsames wohnungswirtschaftliches Quartiersmanagement –, können sie sich ►

## DIE GARTENSTADT IM AKTUELLEN PLANERISCHEN DISKURS

Obwohl die Debatte noch nicht abgeschlossen ist, haben Politik und Immobilienwirtschaft den Begriff „Gartenstadt“ aufgegriffen und planen bereits in mehreren Städten eine „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“. Dabei unterscheiden sich die Konzepte dieser „Gartenstadt 21“ durchaus. Einige reflektieren den akademischen Diskurs, dessen aktueller Stand 2017 vom BBSR in zwei Schriften veröffentlicht wurde.<sup>1</sup> Andere nehmen nur städtebauliche Elemente auf. Nicht berücksichtigt wird oft der Aspekt einer flexiblen Entwicklung. Gemeinsamer Nenner in den Planungen sind die ausgedehnten öffentlichen Grünflächen. Und anders als in der herkömmlichen deutschen Gartenstadt gibt es in der „Gartenstadt 21“ überwiegend Geschosswohnungsbau, wie er auch in der ursprünglichen englischen Konzeption vorgesehen war.

Es fällt auf, dass die Politik den Bau einer „Gartenstadt 21“ immer dann favorisiert, wenn diese auf der grünen Wiese entstehen soll. Nachdem das jahrzehntelang geltende Tabu, die Landschaft nicht weiter zu zersiedeln, aufgrund der immensen Wohnbaubedarfe nicht länger gilt, stehen Politik und Wohnungswirtschaft unter dem Zwang, eine qualitativ anspruchsvolle städtebauliche Planung vorzulegen. Auf keinen Fall sollen Schlafstädte wie in den 1960er und 1970er Jahren entstehen. Trotzdem ist der Bürgerprotest vorprogrammiert – und tatsächlich stehen solche Bauvorhaben häufig in der Kritik. In Berlin hat die rot-rot-grüne Koalition das Projekt „Gartenstadt Elisabeth-Aue“ bereits gekippt (siehe DW 8/2016, S. 7).

Dabei stehe die „Gartenstadt 21“, wie sie im akademischen Diskurs entwickelt wird, nicht zwangsläufig mit dem Bau auf der grünen Wiese in Zusammenhang, betont die Stadtplanerin Claudia Dappen vom Bremer Büro BPW Baumgart + Partner: „Es ist vielmehr ein Konzept für die Transformation vorhandener Quartiere.“ Die Gartenstadt müsse sich mit den umliegenden Quartieren vernetzen und diese qualifizieren. Sie dürfe sich nicht, wie die monofunktionalen Neubauviertel der Vergangenheit, selbst genügen. Das bedeute beispielsweise, so Dappen, dass die öffentlichen Grünanlagen in ihren Dimensionen auch die Bedürfnisse der benachbarten Quartiere berücksichtigten und die Siedlungen einen angemessenen Gewerbeanteil vorsehen.

<sup>1</sup> Gartenstadt 21, Bd. 1: Die Entwicklung der Gartenstadt und ihre heutige Relevanz; Bd. 2: Ein Modell der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Hrsg.v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn 2017.



Die „Gartenstadt Werdersee“ soll 560 Miet- und Eigentumswohnungen aufweisen

kontinuierlich neuen Gegebenheiten anpassen. Fehlen solche Regularien, erstarren die Siedlungen. Später müssen dann manchmal Unsummen investiert werden, um sie wieder gegenwartstauglich zu machen. Die statisch-geplanten Großsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren sind ein beredtes Beispiel: In manchen Großsiedlungen war und ist es mitunter ein großes Problem, alle Eigentümer an einen Tisch zu bekommen, um z. B. ein veraltetes Freiraumkonzept zu modernisieren oder gar durch Grundstücksumlegungen Bedingungen für ergänzenden Neubau zu schaffen. In der Phase der Großsiedlungserneuerung hat sich aber insbesondere die Wohnungswirtschaft hier ein großes Know-how angeeignet.

Als neuer Akteur tritt inzwischen auch die Bevölkerung auf, die Forderungen aufstellt und Entwicklungen hemmen kann. So hatten die 6.000 Bewohner der Potsdamer Großsiedlung Drewitz, entstanden zwischen 1986 und 1990, anfangs kein Verständnis, dass ihre Siedlung nach dem städtebaulichen Vorbild der Gartenstadt neugestaltet werden sollte (siehe DW 4/2017, S. 12). „Parkplätze zu Parks“ – diese Idee wurde erst populär, als die Betroffenen zu Workshops eingeladen und an der Planung beteiligt wurden.

In einer als „working model“ konzipierten Gartensiedlung, wie sie das Howardsche Garden-City-Konzept vorsieht, wären die Bewohner selbst für Änderungsprozesse mitverantwortlich, sagt Bastian Wahler-Žak, Referent im BBSR. Er verweist auf die ökologische Münchner Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park. „Hier wurde ein Konsortium gebildet, das sich aus Einzahlungen der Eigentümer finanziert und sämtliche gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen wie Kitas, Pflegeeinrichtungen usw. koordiniert“, erklärt er. „So kann man Synergien herstellen und die Finanzierung besser organisieren.“ Es gehe darum, die Wertigkeit einer Siedlung zu erhöhen. Und das beinhaltet auch, sie so zu planen, dass

sie besser mit dem Umfeld verzahnt wird und beide voneinander profitieren.

### Freiraumgestaltung

Von den vielen Denksätzen und Angeboten des o. g. Zukunftslabors haben Politik, Stadtplaner und Investoren zunächst einmal das städtebauliche Konzept, zu dem auch der Geschosswohnungsbau gehört, sowie die Überlegungen zur Freiraumgestaltung übernommen und nicht zuletzt den Begriff „Gartenstadt“ adaptiert. „Die Qualitäten, die in einer Gartenstadt entstehen, sehen wir von der Bauträgerseite durchaus als verkaufsfördernd an“, sagt z. B. Uwe Schierloh, Geschäftsführer der Projektgesellschaft Werdersee GmbH & Co KG in Bremen.

In der „Gartenstadt Werdersee“ sollen 560 Wohneinheiten entstehen – 200 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 70 Eigentumswohnungen und 260 Reihenhäuser –, u. a. von der Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen. Außerdem sollen Bau- und Mietergemeinschaften zum Zuge kommen.

Diese Qualitäten, zu der ein großer Park und insgesamt ein Grünanteil von 40% gehören, kosteten Geld, betont Schierloh. Deshalb könne man preisgünstigen Wohnraum für die junge Einsteigerfamilie in solch einer Gartenstadt schwerlich bauen, meint er. Es gebe zudem zahlreiche planerische Regularien, die die Kosten in die Höhe trieben. So sei z. B. in Pflanzlisten genau vorgeschrieben, welche Büsche und Bäume dort stehen müssen. Zum Wohle des Ganzen werde der individuelle Spielraum bei der Gestaltung eingeschränkt.

### Neue Qualitäten?

Der Begriff „Gartenstadt 21“ soll für Qualität stehen – mit welchen Inhalten dieser Begriff auch immer ausgefüllt wird. An qualitätsvollen neuen Stadtteilen seien auch die Investoren interessiert, weiß Karen Pein, die Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH, die zurzeit eine 70 ha große Grünfläche am südlichen Stadtrand Hamburgs entwickelt. Damit ist dieses Gartenstadtprojekt namens „Fischbeker Reethen“ deutlich größer als das Projekt „Werdersee“. Hier soll neben rund

## DIE GARTENSTADT UND DIE BODENFRAGE

Einer der Diskussionsstränge im aktuellen Diskurs um neue Gartenstädte verfolgt die Frage, wie der Mehrgewinn, der sich durch die Entwicklung der Gartenstadt ergibt, zu ihrem Nutzen in die Gartenstadt zurückfließen kann – eine Forderung, die schon Ebenezer Howard aufstellte. Dazu Bastian Wahler-Žak, Referent im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR: „Unabhängig von der Frage, wie man den Mehrgewinn organisatorisch für die Entwicklung der Gartenstadt nutzen kann, stellt sich zunächst die Frage, wie die Kommune mit den Flächen umgeht. Will sie sie zu einem Marktpreis zu einem Punkt X verkaufen oder will sie sie in Erbpacht abgeben und sich so langfristig die Möglichkeit einer weiteren Gestaltung offenhalten?“ In der Realität werde dieser Nachhaltigkeitsaspekt i. d. R. zugunsten einer kurzfristigen Renditeüberlegung vernachlässigt.

Im „Zukunftslabor Gartenstadt 21“, organisiert vom BBSR, wird u. a. die Möglichkeit kontrovers diskutiert, einen bundesweiten sog. Gartenstadt-Fonds aufzulegen, aus dessen Mitteln dann neue Grundstücke erworben werden könnten, die nach diesen Forderungen organisiert werden könnten. „Projektentwickler sind i. d. R. nicht an der Neuorganisation von Boden interessiert“, sagt Wahler-Žak. Vorbild für eine bodenreformerische Gartenstadt-Organisation könne die von Howard gegründete „Garden City Welwyn“ sein, wo es einen Garden City Heritage Funds gebe, in den der Mehrgewinn fließe, der sich aus der jährlichen Wertsteigerung dieser Flächen im Speckgürtel Londons ergebe, so der BBSR-Experte. „Dieser Mehrgewinn wird genutzt, um beispielsweise zusätzliche Kita-Stellen oder Ähnliches zu finanzieren, wodurch die Gartenstadt wiederum eine viel höhere Wertigkeit erhält und ein nachhaltiger Qualitätsgewinn erzielt wird.“



## LEITSÄTZE FÜR DIE „GARTENSTADT 21“

Um dem Diskurs eine Richtung zu geben, wurden zunächst zehn Leitsätze aufgestellt.

Erwartet werden für die Gartenstadt 21:

- ein gemeinschaftliches Organisations- und Finanzierungsmodell, das die Entwicklung und dauerhafte Pflege sicherstellt,
- flexible und tragfähige Mitwirkungs- und Teilhabemodelle,
- eine Qualifizierung und Vernetzung vorhandener Siedlungs- und Freiraumstrukturen der Großstadt,
- stadträumliche Qualitäten mit einem angemessenen Verhältnis von hoher baulicher Dichte und öffentlichen Freiräumen,
- eine attraktive grüne Infrastruktur, d.h. differenzierte öffentliche Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen,
- dass sie klimaangepasst und energieoptimiert sein wird,
- vielfältige Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen,
- die Berücksichtigung neuer Formen des Arbeitens und der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft,
- verschiedene öffentliche soziale Einrichtungen für Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft sowie
- ein vernetztes Mobilitätsangebot, um einen Beitrag zur Reduzierung der Verkehrsbelastung zu leisten.



Quelle: BBSR

2.200 Wohnungen und einem ausgedehnten öffentlichen Grünzug auch ein Gewerbegebiet entstehen.

Damit kommen die „Fischbeker Reethen“ dem Howard’schen Ideal recht nahe. Dazu IBA-Geschäftsführerin Karen Pein: „Der Wunsch, die ‚Fischbeker Reethen‘ als Gartenstadt zu bauen, kam aus mehreren Richtungen – u.a. von den Investoren, sowohl von den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als auch von den privaten Bauherren.“ In bewusster Abkehr von den Forderungen der Charta

von Athen sollen hier naturverbundenes Wohnen und innovative Arbeitswelten vereint werden. Die „Fischbeker Reethen“ sind – nach dem städtebaulichen Entwurf von KCAP Architects & Planners aus Rotterdam und Kunst+Herbert Büro für Forschung und Hausbau aus Hamburg – als „walkable city“ mit reduziertem Autoverkehr geplant, in der die bestehenden Landschaftslinien erhalten bleiben und fingerartig in das Gebiet erweitert werden. Der Gewerbeanteil beträgt 45%. „Dieser Entwurf begreift den Grünzug nicht als Riegel, der Wohnen und Gewerbe trennt, sondern als The-

ma“, so Pein. Und dieses Thema ist die Mischung der Nutzungen.

### Nutzung und Aneignung der Grünflächen

Wie können sich die Bewohner solche Grünzüge in ihren Siedlungen „aneignen“? In den „Fischbeker Reethen“ werden die öffentlichen Grünflächen, zu denen auch eine Wasserfläche gehört, nicht einfach als Park angelegt werden, sondern sollen von den Bewohnern auch als Garten genutzt werden. „Wir denken an eine öffentliche Gemeinschaftsanlage, in der sich z. B. drei Familien einen Garten teilen können“, so Karen Pein. „Die könnten verstreut liegen, sodass sie einzelnen Gebäuden zugeordnet werden können. Der Landesbund der Gartenfreunde ist interessiert, eine solche Anlage zu konzipieren.“ Man dürfe nicht außer Acht lassen, dass der Begriff „Gartenstadt“ Erwartungen wecke, und man deshalb gut daran tue, ein „Lebensgefühl Gartenstadt zu schaffen“.

Eine moderne Nutzung von Grünflächen trägt auch dazu bei, den ehemaligen Trabantsiedlungen am Stadtrand neues Leben einzuhauchen. So wurde in der Großsiedlung „Weingarten“ in Freiburg/Breisgau, gebaut in den 1960er Jahren, eine große, an die Siedlung angrenzende Grünfläche in eine Parkanlage mit verschiedenen Freizeitangeboten umgewandelt. Ein Teil wurde den Anwohnern zum „Urban Gardening“ überlassen. Wenn Grünflächen zu Begegnungsstätten und Orten der Kommunikation werden, ist ein Element des Gartenstadt-konzepts mit Leben erfüllt. ■

Weitere Informationen:  
[www.gartenstadt21.de](http://www.gartenstadt21.de)

## WIPFELSTÜRMER

Wir sorgen für sicheres Wachstum.

**SICHER IST NATUR UNS AM LIEBSTEN.** Ob Bäume, Freiflächen oder Spielplätze: Eigentum verpflichtet zur Verkehrssicherung. Wir übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen.

HVG – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

**HVG**  
Grünflächenmanagement

[www.die-gruenflaechenmanager.de](http://www.die-gruenflaechenmanager.de)

Im Binzengrün  
36 in Weingarten-West  
werden derzeit  
40 geförderte  
Miet- und  
40 Eigentums-  
wohnungen  
gebaut



Quelle: mbpk Architekten

## Neubauoffensive FSB baut 148 neue Wohnungen

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) baut in Freiburg in den Stadtteilen St. Georgen und Weingarten-West 148 neue Wohnungen.

Auf einem mehr als 6.000 m<sup>2</sup> großen Areal an der Alice-Salomon-Straße in St. Georgen hat die FSB den Spatenstich für 68 Miet- und Eigentumswohnungen vollzogen, davon 45 geförderte Mietwohnungen. Das Neubauprojekt sieht Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern und Wohnflächen zwischen 42 und 119 m<sup>2</sup> vor. Alle Wohnungen werden barrierefrei zugänglich sein. Durchschnittlich soll die Miete für die geförderten

Wohnungen bei 6,49 €/m<sup>2</sup> liegen. Im Sommer 2020 sollen die ersten Bewohner einziehen.

Auch in Weingarten-West entstehen auf einer Gesamtfläche von rund 6.300 m<sup>2</sup> drei 5-geschossige Gebäude mit 40 geförderten Miet- und 40 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer mit Wohnflächen von 54 bis 105 m<sup>2</sup>, verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei erreichbar. Eine Tiefgarage bietet Platz für 80 Pkw. Die durchschnittliche Miete für die geförderten Wohnungen soll bei 6,19 €/m<sup>2</sup> liegen. Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes ist für Ende 2019 vorgesehen.

Das kommunale Wohnungsunternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2024 rund 2.000 neue Wohnungen zu bauen.



Weitere Informationen:  
[www.freiburger-stadtbau.de](http://www.freiburger-stadtbau.de)

### BEKANNTMACHUNG

Wohnungsbaugenossenschaft  
Magdeburg-Stadtfeld eG  
Peter-Paul-Straße 32  
39106 Magdeburg



#### Tagesordnung zur Vertreterversammlung am 26.06.2018

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bestätigung der Geschäfts- und Tagesordnung
3. Jahresabschluss 2017
  - 3.1. Erläuterungen des Vorstandes zum Jahresabschluss 2017
  - 3.2. Darlegungen des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017
  - 3.3. Diskussion zum Jahresabschluss 2017 und zum Geschäftsjahr 2017
  - 3.4. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 1 und Nr. 2
4. Entlastung des Vorstandes (Beschlussvorlage Nr. 3) und des Aufsichtsrates (Beschlussvorlage Nr. 4) für das Geschäftsjahr 2017
  - 4.1. Diskussion zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
  - 4.2. Beschlussfassung zu den Beschlussvorlagen Nr. 3 und Nr. 4
5. Information über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 (Prüfbericht 2017)
6. Ausblick über die weitere Entwicklung der Stadtfelder
7. Schlusswort

## Barrierefreier Neubau GSWG baut 31 Wohnungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft GSWG Senne eG errichtet 25 öffentlich geförderte und sechs frei finanzierte Wohnungen. Im Bielefelder Stadtteil Senne, in der Karl-Oldewurtel-Straße, entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen. Die Wohnungen werden zwischen 40 und 95 m<sup>2</sup> groß sein und verschiedene Grundrisse aufweisen. Sie sind barrierefrei und mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet sowie über Aufzüge zu erreichen. Das der Karl-Oldewurtel-Straße zugewandte Wohngebäude beherbergt im Erdgeschoss eine Arztpraxis mit separatem und barrierefreiem Zugang. Eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe soll umweltschonend für Wärme sorgen. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.



Quelle: GSWG Senne eG

Die GSWG baut in Bielefeld 31 barrierefreie Wohnungen mit Balkonen oder Terrassen



Weitere Informationen:  
[www.gswg-senne.de](http://www.gswg-senne.de)

## Wohn- und Pflegezentrum jenawohnen baut für Demenzerkrankte

Die jenawohnen GmbH baut ein Wohn- und Pflegezentrum für an Demenz erkrankte Menschen, das ab Mitte 2019 von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) betrieben werden wird. Am Salvador-Allende-Platz im Stadtteil Lobeda sollen betroffene Menschen eine auf ihre Bedürfnisse angepasste, barrierefreie Gestaltung der Wohnungen sowie des Umfelds finden. Neben zwei betreuten Wohngruppen für jeweils 12 Bewohner mit Einzelzimmern entstehen auch 20 Appartements für Angehörige, die in der Nähe ihrer erkrankten Partner oder Verwandten leben oder die Vorteile einer Wohnform mit zusätzlichen Serviceleistungen nutzen wollen. Das Gebäude wird einen begrünten Innenhof erhalten, um den Bewohnern die Gelegenheit zu Aufenthalt an der frischen Luft in sicherer, vertrauter Umgebung zu bieten. Außerdem wird im Erdgeschoss eine kleine Gewerbeeinheit Platz finden, z. B. für einen Friseur oder Bäcker.

„Ein Lebensabend in Würde, in einer geschützten Umgebung, das ist doch das, was wir uns letztlich alle wünschen“, sagt jenawohnen-Geschäftsführer Tobias Wolfrum. „Leider kann das nicht immer vom familiären Umfeld geleistet werden. Hier sind wir gefragt, gemeinsam mit einem sozialen Träger einzuspringen und den Betroffenen auch für diese Lebensphase Raum zu geben.“ Die für den Bau veranschlagten 7,4 Mio. € bringt das Wohnungsunternehmen ohne öffentliche Fördermittel auf.



Visualisierung des Wohn- und Pflegezentrums in Jena-Lobeda

Quelle: Cooperation 4/jenawohnen

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



Quelle: bauverein

Auf dem ehemaligen Garagengelände am Haardtring entstehen 16 Wohnungen

## Wohnungen anstelle von Garagen Bauverein errichtet öffentlich geförderte Wohnungen

Nachdem im Darmstädter Haardtring 362 eine alte Garagenanlage abgerissen worden ist, lässt die bauverein AG bis Mai 2019 an gleicher Stelle einen Neubau mit 16 Wohnungen errichten. Für das Vorhaben werden Fördermittel des Hessischen Landesprogramms „Sozialer Mietwohnungsbau“ genutzt. Um den Neubau in das vorhandene, von der Bebauung her heterogene Umfeld zu integrieren, wurde das Gebäude 4-geschossig und mit einem Flachdach geplant. So entsteht ein Bezug zu angrenzenden Gebäuden. Vorgesehen sind sechs 3-Zimmer-Wohnungen sowie zehn 4-Zimmer-Wohnungen, die über großzügige Grundrisse, große Fensterflächen und jeweils einen Vorstellbalkon verfügen. Alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und barrierearm geplant.

Als Partner der Wissenschaftsstadt Darmstadt verpflichtete sich das Wohnungsunternehmen im Jahr 2013 dazu, pro Jahr 100 neue geförderte Wohnungen für Darmstadt zu bauen. Dieser Zielsetzung will die bauverein AG auch in diesem Jahr nachkommen. „Neubauprojekte wie das im Haardtring oder auch in der Lincoln-Siedlung sind dabei jedoch nur ein Baustein: Auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen, durch Modernisierungen und Verdichtungsmaßnahmen entstehen jedes Jahr zusätzliche, dringend benötigte Sozialwohnungen“, so bauverein-Vorstand Armin Niedenthal.

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

**SENFT**

Wir verschaffen Ihnen  
mehr Raum und Zeit!

GU-Leistungen • Wohnungsmodernisierung • Projektsteuerung  
Asbest-/Schadstoffsanierung • Brand-/Wasserschadensanierung

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

## Meilenstein

ProPotsdam baut tausendste  
NeubauwohnungQuelle: ProPotsdam GmbH/  
Jessica Beulhausen

Der Kranz wird zum Richtfest in der Georg-Hermann-Allee in Potsdam auf das Gebäude gehoben

Die Fertigstellung der ersten 1.000 Neubauwohnungen erst für 2019 geplant. Somit liegt ProPotsdam deutlich vor dem Zeitplan. Im Rahmen eines Balanced-Scorecard-Verfahrens verständigte sich das Wohnungsunternehmen mit der Stadt darauf, bis 2027 insgesamt 2.500 neue Wohnungen in Potsdam zu errichten. Im Bornstedter Feld wurden bereits 288 Wohnungen und Reihenhäuser fertiggestellt. Auch in den Stadtteilen Potsdam West, Teltower Vorstadt, Babelsberg und Am Stern werden derzeit insgesamt 138 weitere Wohnungen gebaut.

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

## Sanierung in Schwarzheide

WBG erneuert Wohnhaus  
umfassend

Das Wohnhaus der Wohnungsbaugenossenschaft Schwarzheide eG (WBG) in der Ruhlander Straße 16 wird umfassend saniert. Derzeit werden Aufzüge „angesetzt“, über die die Wohnungen stufenlos zu erreichen sind. Alle Wohnungen erhalten neue Elektroinstallationen und moderne Heizungen, neue Bäder mit Dusche und auf Wunsch mit Badewanne, neue Fliesen und Bodenbeläge.

Durch das Zusammenlegen nebeneinanderliegender freier Wohnungen werden - neben den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen - künftig auch 4-Zimmer-Wohnungen angeboten werden können. Die Hauseingänge, die Briefkasten-, Klingel- und Wechselsprechanlagen im Eingangsbereich und der Fassadenanstrich werden ebenfalls erneuert. Durch die Installation einer 400 m<sup>2</sup> großen Solaranlage auf dem Dach wird günstiger Mieterstrom verfügbar sein, der auch Ladestationen für E-Bikes in einer

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



Quelle: Blumers Architekten

In Berlin-Neukölln werden 93 Wohnungen mit einladender Außenanlage errichtet

93 behindertengerechte Wohnungen  
wbv baut in Berlin-Neukölln

Die Wohnungsbau-Verein Neukölln eG (wbv) baut derzeit 93 Neubauwohnungen in der Heidelberger Straße in Berlin-Neukölln. Zuvor wurde der nicht mehr sanierbare Bestand abgerissen und auf der frei gewordenen Fläche ein Neubau mit rund 6.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet - etwa doppelt so viel wie vorher. Alle Wohnungen werden einen Balkon oder eine Terrasse erhalten und sind für Singles, Paare, Familien und Senioren geeignet. Ein Teil der Wohnungen wird von Beginn an behindertengerecht ausgebaut.

In den Neubau werden darüber hinaus Gemeinschaftsräume, drei Gewerbeflächen, ein Concierge sowie 71 unterirdische Stellplätze mit 16 Ladestationen für Elektrofahrzeuge integriert. Ferner sollen Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität angelegt werden. Ein Teil des Energiebedarfs wird aus einer eigenen Photovoltaikanlage gewonnen. Die Mieten beginnen bei 8,50 €/m<sup>2</sup> und liegen unter dem marktüblichen Preis. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für die Jahreswende 2018/2019 vorgesehen.

Weitere Informationen:  
[www.wbv-neukoelln.de](http://www.wbv-neukoelln.de)

Fahrradgarage mit Strom versorgen soll. „Uns war bei der Konzeption des Vorhabens wichtig, ein Wohnangebot für unsere Mitglieder und Schwarzheide zu schaffen, was es hier im Ort in dieser Art noch nicht gab“, so WBG-Vorstand Thomas Gehre. Und auch im Alter sollten die Mieter in ihrem gewohnten Umfeld selbstbestimmt leben können.

Nach Abschluss der Sanierung werden auch die Freiflächen des Wohngebiets neu gestaltet. Insgesamt werden 2,3 Mio. € investiert, vor allem durch KfW-Mittel. Die Baumaßnahmen am Haus sollen bis Ende 2018

fertiggestellt und die Freiflächengestaltung im Jahr 2019 abgeschlossen sein.



Quelle: WBG Schwarzheide eG

WBG-Vorstand Gehre freut sich über die Einrichtung einer Bushaltestelle direkt vor dem Haus

## Ersatzneubau

# GWG schafft Wohnraum und Flächen für soziale Angebote

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH hat in der Garmischer Straße 209 bis 211 im Münchner Wohngebiet Sendling-Westpark nicht mehr sanierungsfähige Häuser aus den 1950er Jahren abgerissen und dort einen Neubau errichtet. Darin befindet sich neben 138 geförderten und frei finanzierten Wohnungen und einer Kindertagesstätte auch das neue Zentrum der Caritas München Süd. Im nördlichen U-förmigen Baukörper befinden sich 105 Mietwohnungen in einkommensorientierter Förderung. Die hellen und großzügigen Wohnungen sind für Familien vorgesehen. In den oberen Geschossen des südlichen Baukörpers befinden sich 33 frei finanzierte, preiswerte Kleinwohnungen zur Miete für Senioren, Studenten und Singles. Zwei Tiefgaragen mit 95 Stellplätzen und barrierefreiem Anschluss an Wohnungen und Gewerberäume stehen Bewohnern und Mitarbeitern zur Verfügung.

Im Stadtteil Moosach baut das kommunale Wohnungsunternehmen ferner gemeinsam mit der Münchner Volkshochschule (MVHS) bis Herbst 2018 das neue VHS-Stadtteilzentrum. Das 5-stöckige Gebäude bietet auf



Quelle: Stefan Müller-Naumann

Der Neubau in Sendling-Westpark beherbergt 138 Wohnungen, eine Kita und ein neues Zentrum der Caritas

900 m<sup>2</sup> Räume für verschiedene Kursangebote. Terrassen im ersten und dritten Obergeschoss dienen Besuchern als Treffpunkt. „Das neue MVHS-Stadtteilzentrum bietet nicht nur Bildungsmöglichkeiten, sondern auch eine Plattform, um seine Nachbarn kennenzulernen und Gleichgesinnte zu treffen“, erklärt Christian Amlong, Sprecher der Geschäftsführung der GWG München.



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

Sichern Sie  
sich jetzt  
Ihren Rabatt!\*

# ABGELAUFEN

Jetzt neuen Energieausweis beauftragen.

[energieausweis.ista.com](http://energieausweis.ista.com) oder 0201 459-5152



\*Bei Onlinebestellung erhalten Sie einen Rabatt von 10 Euro (netto), 11,90 Euro (brutto) auf den allgemeinen Listenpreis des ista Energieausweises. Der Rabatt gilt nicht für Gebäude mit einem Flächenanteil > 10 Prozent gewerblicher Nutzung.

**ista**

## Wohnbauinitiative

# Nassauische Heimstätte realisiert Neubauprojekte

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (UGNHWS) realisiert derzeit mehrere Neubauprojekte in Frankfurt/Main.

In Frankfurt-Rebstock begehrt das Wohnungsunternehmen Neuland. Es kauft erstmals ein schlüsselfertiges Projekt - den sog. Da-Vinci-Garten. Errichtet wird das U-förmige Gebäude mit 121 Wohneinheiten von der Instone Real Estate Development GmbH. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sollen zwischen 58 und 130 m<sup>2</sup> groß sein und im Dezember 2019 fertiggestellt werden. Die Miete für die 36 geförderten Wohnungen wird 7 €/m<sup>2</sup> betragen, für die 85 frei finanzierten Wohnungen rund 12 €/m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen werden eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse erhalten.

Als Ergänzung zu 192 sanierten Bestandswohnungen in der Vatterstraße im Frankfurter Stadtteil Riederwald baut die Unternehmensgruppe acht sog. Satellitengebäude.

Sie betritt auch hier Neuland, denn die identischen Punkthäuser werden in serieller Bauweise zwischen den



Quelle: UGNHWS

Die Neubauten sind das Pilotprojekt der UGNHWS für standardisierte Ergänzungen zwischen bestehenden Häuserzeilen



Quelle: UGNHWS

An der Leonardo-da-Vinci-Allee entstehen 121 neue Wohnungen, eine Kita sowie eine Tiefgarage mit 117 Stellplätzen

bestehenden Häuserzeilen errichtet. Man wolle verstärkt große, wenig frequentierte Flächen in den Quartieren für verträgliche Bestandsergänzungen nutzen, betonte Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. Die 3-geschossigen Gebäude verfügen über jeweils 295 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bestehen aus je vier Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2019 geplant.

Die Projekte sind Teil der Wohnbauinitiative der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt, die innerhalb von fünf Jahren 4.900 neue Wohnungen schaffen möchte. Bis 2021 plant das Wohnungsunternehmen Investitionen in Höhe von rund 1,5 Mrd. €.

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

## Sanierung in Frankfurt (Oder)

# Neugestaltung der Großen Scharrnstraße

Die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG (WohnBau) setzt bis 2021 sieben Wohngebäude in der Großen Scharrnstraße und der Schmalz-gasse in Stand. Durch Grundrissanpassungen werden marktgerechte Wohnungen unterschiedlicher Größen geschaffen, die eine zeitgemäße Ausstattung mit Balkon bzw. Dachterrasse erhalten sollen. Der Einbau von

Aufzügen erschließt sie barrierearm. Der Zugang zu den Wohnungen wird künftig über die Große Scharrnstraße erfolgen, was zur Belebung der dort verlaufenden Fußgängerzone beitragen soll. Um den unterschiedlichen Wünschen potenzieller Gewerbetrieber Rechnung tragen zu können, erfolgt eine flexible Grundrissgestaltung der zurzeit leerstehenden Gewerbeflächen in den Erdgeschossen der Wohnhäuser.

Ziel der Baumaßnahme ist es, das Gebäudeensemble in seiner ursprünglichen Form zu bewahren und gleichzeitig ein Wohnen zu bezahlbaren Mieten in einem modernen Umfeld zu ermöglichen. „Die Große Scharrnstraße ist ein wichtiger Bestandteil der (Bau-)Geschichte der Stadt Frankfurt (Oder) und ein nicht wegzudenkender Identifikationspunkt für die Bürger. Indem wir so agieren, als stünde der Straßenzug unter Denkmalschutz, tragen wir dem Rechnung“, so WohnBau-Vorstand Olaf Runge.

Visualisierung eines der erneuerten Gebäude in der Großen Scharrnstraße



Quelle: Wohnbau Frankfurt

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

## Dortmund-Mitte

# VIVAWEST kauft Neubau

Die Vivawest Wohnen GmbH hat ein schlüsselfertiges Neubauprojekt in Dortmund-Mitte von der Revitalis Real Estate AG gekauft. Bis Ende 2020 sollen hier neun Mehrfamilienhäuser mit 222 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 16.500 m<sup>2</sup> sowie zwei Gewerbeeinheiten mit insgesamt 680 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Außerdem werden 135 Tiefgaragenstellplätze und sieben Außenstellplätze errichtet. Die Wohnungen in dem 6- bis 8-geschossigen Gebäude werden zwischen 53 und 129 m<sup>2</sup> groß sein und über zwei bis vier Zimmer verfügen. Die barrierearmen Wohnungen bieten neben Terrassen bzw. Balkonen oder Loggien eine Fußbodenheizung, eine Videogegensprechanlage, elektrische Rollläden sowie Aufzugsanlagen. 18 der Wohnungen werden vollständig barrierefrei sein. Die Erdbauarbeiten haben bereits begonnen und im Sommer 2018 sollen die Hochbaumaßnahmen starten.



Das neue Wohnensemble an der Ecke Berswordtstraße/Lindemannstraße im südlichen Kreuzviertel in Dortmund-Mitte

Quelle: MPP Meding Plan + Projekt GmbH

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



Quelle: T. Altf

In Hamburg-Horn entstehen insgesamt 294 geförderte Wohnungen in der Washington-Allee. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt 6,20 €/m<sup>2</sup>

## SAGA erneuert Wohnensemble

# 294 öffentlich geförderte Wohnungen für Hamburg-Horn

Die SAGA Unternehmensgruppe baut auf dem Areal an der Washington-Allee in Hamburg-Horn insgesamt 294 öffentlich geförderte 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Auch Wohnungen speziell für Senioren und Studenten-WGs sind in jedem der vier Gebäude vorgesehen. Zuvor waren 220 modernisierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnungen aus den 1930er Jahren abgebrochen worden. Tiefgaragenstellplätze sowie mehr als 550 Fahrradstellplätze ergänzen die Häuser mit jeweils vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Durch die U-förmige Architektur entstehen ruhige Innenhöfe.

Das kommunale Wohnungsunternehmen hatte bereits 90 Wohnungen des Ensembles modernisiert, sodass nach Fertigstellung im Jahr 2020 nahezu 400 moderne und bezahlbare Wohnungen unterschiedlicher Größen für eine gemischte Bewohnerstruktur zur Verfügung stehen. Insgesamt vergrößert sich die verfügbare Wohnfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> auf mehr als 18.500 m<sup>2</sup> ohne Versiegelung zusätzlicher Flächen. Allen bisherigen Mietern wurde der Einzug in die neuen Wohnungen angeboten.

Quelle: SAGA

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

ALHO Modulbau



**BAUEN IST KOMPLEX -  
ALHO MACHT ES  
FÜR SIE EINFACH!**

**Modulbau - die Sicherheit spricht dafür!**  
Denn dank der Modulbauweise genießen Sie beim Bau Ihres **Wohngebäudes** das **Rundum-sorglos-Paket** für Ihre Investition:

- Festpreisgarantie
- Qualitätsüberwachte Fertigung
- Bezugstfertig zum Fixtermin
- Flexibilität bei Bedarfsänderung
- 12% geringere Life Cycle Costs

**Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.**  
[www.alho.com](http://www.alho.com)

# SICHER BAUEN

Mit der **ALHO  
MODULBAUWEISE**



**ALHO**  
MODULARE GEBÄUDE

## Paketkästen - Von der Paketbox zur schlüssellosen Zustellung

### Der Kampf gegen die Paketflut

Immer mehr Menschen bestellen Turnschuhe, Smartphones und Lebensmittel im Internet, und immer mehr Zustellfahrzeuge verstopfen die Innenstädte, Wohnquartiere und Kieze. Diese Entwicklung stellt auch die Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen: Wie soll sie umgehen mit der Flut an Paketen, die täglich in ihren Wohnhäusern abgegeben werden? Erste Unternehmen setzen Paketkästen in den Wohnanlagen ein - doch die Ideen gehen noch viel weiter.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

700 Pakete. So viele kommen in einer ganz normalen Woche im Studentenwohnhaus The Fizz in Hannover mit seinen gut 300 Appartements an - das entspricht mehr als zwei Paketen pro Bewohner und Woche. Kein Wunder, dass sich die Verantwortlichen bei der International Campus

AG, die das Objekt verwaltet, Gedanken machen, wie sie mit diesem enormen Paketaufkommen umgehen sollen. Sie haben deshalb eine rund 30 m<sup>2</sup> große Fläche für die Lagerung der Pakete geschaffen. Zugang hat nur der Hausmanager, der in der Regel von 8 bis 19 Uhr die Rezeption besetzt



Möglicherweise bald ein gewohntes Bild in deutschen Wohnhäusern: eine Briefkastenanlage, die durch Paketkästen ergänzt ist

Quelle: Max Knobloch Nachf. GmbH





Quelle: DHL Paket GmbH

Etwa 5.500 Wohnungen der Berliner degewo sind an eine solche Paketkastenanlage angeschlossen. Betrieben wird diese von DHL

und in dieser Zeit Sendungen für die Bewohner entgegennimmt. Diese können dort auch Retouren hinterlassen, falls die Jeans doch an der Hüfte zwickt oder die Farbe der bestellten Turnschuhe nicht gefällt.

Nun mag das Studentenwohnhaus in Hannover ein Extremfall sein. „Wir haben es mit einer sehr online-affinen Zielgruppe zu tun, die es gewohnt ist, alles Relevante im Netz zu ordern“, sagt Marcel Schneider, Director Operations bei der International Campus Group. Zudem seien die Bewohner tagsüber oft nicht zu Hause. „Unsere Bewohner“, stellt Schneider fest, „genießen den Paketservice und die damit verbundene Flexibilität.“

### Paketkästen im Kommen

Diesen Komfort wollen auch andere Wohnungs- und Projektentwickler – besonders solche im gehobenen Segment – ihren Kunden bieten. Dabei setzen sie i. d. R. allerdings nicht auf eine personalintensive Lösung mit einem Concierge, sondern auf ein automatisiertes System mit Kästen, in denen die Zusteller ihre Pakete deponieren können. Um nur zwei Beispiele zu nennen: Im Projekt Wave, das derzeit im Berliner Stadtteil Friedrichshain entsteht und 161 hochwertige Eigentumswohnungen umfasst, sieht der Projektentwickler Bauwerk Capital ein solches Paketbox-System vor. Und das Unternehmen Instone Real Estate Development GmbH lässt die DHL in seinem in Entstehung begriffenen Luisenpark – einer Wohnanlage mit rund 550 Miet- und Eigentumswohnungen in Berlin – eine Packstation mit mehreren Modulen aufstellen. Diese sind rund um die Uhr zugänglich und über eine digitale Steuerung zu bedienen. „Das hat den Vorteil“, sagt Carsten Sellschopf, Chief Operating

Officer (COO) bei Instone, „dass das Paket auch unabhängig von den Anwesenheitszeiten des Concierges abgeholt werden kann.“ Sellschopf ist überzeugt: „Vor dem Hintergrund des zunehmenden E-Commerce ist die Paketannahme ein elementares Thema.“

Das sehen auch Wohnungsunternehmen so, die erschwingliche Mietwohnungen anbieten. So hat z. B. die Berliner degewo AG 150 Paketkastenanlagen im Einzugsbereich von 5.500 Wohnungen aufgestellt, weitere Anlagen sollen bis Jahresende folgen. Dabei werden die Kästen, die sich mit einem Code öffnen lassen, je nach Platzsituation entweder im oder vor dem Haus platziert. „Der Vorteil für unsere Mieter liegt klar auf der Hand: Die Paketkästen sind rund um die Uhr zugänglich“, sagte Wolfgang Medger, degewo-Kundenzentrumsleiter Süd, bei der Vorstellung des Projekts im vergangenen Jahr. Bei ihren Neubauten plant degewo allerdings nicht von vornherein mit solchen Anlagen. „Wir werden zunächst die geplanten Pilotprojekte durchführen und dabei insbesondere die Nachfrage auf Mieterseite beobachten“, sagt eine degewo-Sprecherin.

### Insellösung oder zustellerübergreifendes System?

Aufgestellt und betrieben werden die degewo-Anlagen von der DHL Paket GmbH, die die gesamten Kosten trägt. Das ist auch bei der Vonovia SE so, die bisher gut 300 Paketanlagen – alle in Berlin – aufgestellt hat. Dabei erhält nicht jeder Mieter einen eigenen Kasten. Vielmehr funktioniert das System so: Der Zusteller wirft eine Benachrichtigungskarte mit einem Barcode in den Briefkasten des Mieters. Diese Karte dient als elektronischer Schlüssel für die Paketkastenanlage; nur der ▶

# Was steckt hinter bezahlbarem Wohnraum mit Sto?

Investoren wie Dr. Fred Gresens, der für seine Mieter alle Vorteile moderner Baustoffe nutzt.



„Wir haben für unsere Mieter die beste Baustofflösung gefunden“, sagt Dr. Fred Gresens von der Gemibau eG in Offenburg, „mit Kalksandstein und zusätzlichem Wärmedämm-Verbundsystem von Sto.“ Schlanke, hocheffiziente Wände bieten angenehmes Wohnklima, guten Schallschutz, hohe Energieeffizienz – und damit Warmmieten am untersten Rand des Mietspiegels.



Mehr zum Projekt von Dr. Fred Gresens gibt's im Video auf [www.zukunft-fassade.de/stories](http://www.zukunft-fassade.de/stories)

Die Baugenossenschaft Esslingen eG hat sich für ein System entschieden, das offen ist für unterschiedliche Zustelldienste



Quelle: Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co. KG



Quelle: Vonovia

Auch die Vonovia testet, wie Paketkästen bei ihren Mietern ankommen. Das System ermöglicht es, auch Retouren auf diese Weise zu versenden

betreffende Mieter kann also das entsprechende Fach öffnen und sein Paket entnehmen.

„Der Aufstellort richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten“, erläutert Vonovia-Pressesprecherin Bettina Benner. Dabei wählt das Unternehmen möglichst einen Ort innerhalb des Gebäudes, um Vandalismus vorzubeugen. Auch Vonovia installiert solche Paketanlagen in ihren Neubauten noch nicht, berücksichtigt aber von Anfang an die nötige Infrastruktur (z. B. Stromanschluss im Treppenhaus).

Allerdings hat dieser auf DHL beschränkte Ansatz einen offensichtlichen Nachteil: Mieter, deren Sendung von Hermes, DPD, GLS oder einem an-

deren Dienstleister geliefert wird, müssen weiterhin den Weg zur Abholstelle unter die Füße nehmen oder bei Nachbarn nach dem Verbleib des Pakets forschen. Wäre es da nicht sinnvoller, an zustellerübergreifenden Lösungen zu arbeiten? „Ja, ein System, auf das alle Zusteller zugreifen, ist aus unserer Sicht für die Mieter und die Wohnungsunternehmen das Wünschenswerte“, heißt es bei degewo.

Tatsächlich kommen solche Systeme bereits zum Einsatz - z. B. bei der Baugenossenschaft Esslingen eG (BG Esslingen). Sie hat in der Richard-Hirschmann-Straße eine Paketkastenanlage für 144 Wohneinheiten in Betrieb genommen, wobei

sie sich für die My-Renz-Box entschieden hat. Das ist eines der Systeme, das die Zustellung und Rücksendung von Paketen unabhängig vom Paketdienstleister ermöglicht. Sobald der Zusteller ein Paket einwirft, wird der Bewohner per E-Mail, SMS oder Push-Nachricht per App benachrichtigt. Damit kann er sich an der Anlage authentifizieren, so dass sich das richtige Fach öffnet. Bis Ende 2018 will die BG Esslingen auch die übrigen ihrer 3.000 Wohnungen mit diesem System ausstatten.

#### Eine Frage der Kosten

Für diese Paketkastenanlagen ist i. d. R. keine Baugenehmigung nötig, heißt es bei der Erwin Renz Metallwarenfabrik GmbH & Co. KG, welche die My-Renz-Box entwickelt hat. Der Nachteil für das Wohnungsunternehmen ist, dass es in diesem Fall die Kosten zu tragen hat. Die Firma Erwin Renz empfiehlt für ein Wohnhaus mit 30 Einheiten ca. 10 bis 13 Paketkästen. Das kostet nach Unternehmensangaben inklusive Montage und Inbetriebnahme rund 10.000 €. Ein optionaler Service- und Wartungsvertrag kann ab 0,35 € pro Wohneinheit und Monat geschlossen werden. Einen Mindestpreis von 4.000 bis 5.000 € für „sinnvolle elektronische Systeme“ nennt die Max Knobloch Nachf. GmbH, die ebenfalls zustellerübergreifende Paketkästen anbietet.

Die Kosten für den Betrieb der Anlagen können nach Herstellerangaben auf die Betriebskosten umgelegt werden. Dem widerspricht allerdings Dietmar Wall vom Deutschen Mieterbund: Die Umlage auf die Betriebskosten lässt nach seinen Worten der § 2 der Betriebskostenverordnung

(BetrKV) nicht zu. Anders stellt sich dies nach Ansicht des Mieterbunds bei den Anschaffungskosten einer solchen Anlage dar. „Bei einem Kauf wäre zu erwägen, dass es sich um eine Modernisierung im Sinne des Mietrechts handelt“, sagt Wall. „Der Vermieter hätte dann die Möglichkeit, eine Mieterhöhung durchzuführen.“ Dies ist nach Ansicht Walls wegen der geringen Kosten jedoch wenig sinnvoll.

### Alternativen in Sicht

Grundsätzlich sei der Markt für solche Systeme „noch sehr klein“, räumt Thomas Kolbe, Geschäftsführer der Max Knobloch Nachf. GmbH, ein. Gründe dafür sieht er in den Kosten und im benötigten Platz. Doch Kolbe ist überzeugt: „Das Thema nutzeroffene Übergabeeinheiten, d. h. Paketanlagen direkt am Wohngebäude, wird kommen.“ Jedes wohnungswirtschaftliche Unternehmen müsse die Frage beantworten, „wie seine Mieter und Bewohner zukünftig Pakete und andere Lieferungen direkt am Wohngebäude empfangen können“.

Allerdings gibt es Alternativen zu den Paketkästen. Eine davon testet DHL in verschiedenen Pilotprojekten: die Kofferraumzustellung. Dabei legen die Boten das Paket im Kofferraum des Autos des Empfängers ab. Möglich macht das die sog. DHL Delivery App, die dem Zusteller den Standort des Fahrzeugs verrät und ihm eine Car-ID bereitstellt. Mit dieser kann er in einem vorab festgelegten 2-stündigen Zeitfenster den Kofferraum öffnen.

Für die Wohnungswirtschaft ggf. relevanter ist der Ansatz, dem Zusteller Zugang in die Wohnung des Empfängers zu ermöglichen. Daran arbeitet

das Berliner Start-up Kiwi.KI GmbH, das sich auf die schlüssellose Öffnung von Haus- und Wohnungstüren spezialisiert hat. Mittlerweile sind über 55.000 Wohneinheiten in Deutschland an das Kiwi-System angeschlossen, wobei in der Regel allerdings nur der Zugang ins Haus möglich ist. Grundsätzlich aber, sagt Geschäftsführerin Dr. Claudia Nagel, erlaube es das System auch, den Zusteller in Abwesenheit des Mieters in die Wohnung zu lassen. Die Sicherheit ist nach ihren Worten dabei gewährleistet.

Großes Potenzial hat dieses Prinzip v. a. für die Lieferung frischer Lebensmittel. Noch hat dieses Geschäftsfeld in Deutschland erst einen sehr kleinen Marktanteil. Der Durchbruch könnte kommen, wenn der Empfänger nicht zu Hause sein muss und trotzdem sicher sein kann, dass Milch, Butter und Salat direkt im Kühlschrank landen. Genau darauf setzt Bringmeister, der Online-Supermarkt von Edeka: Er arbeitet (vorerst allerdings nur in Berlin) mit Cary Services, einem Projekt des Energiesystemanbieters Viessmann, zusammen. Dabei ermöglicht ein elektronisch erstellter Schlüssel (ein sog. Smart Lock) dem Zusteller den Zutritt in die Wohnung.

Diese Entwicklung dürften auch die Betreiber des Studentenwohnhauses in Hannover aufmerksam beobachten. Sie haben sich nämlich gegen die Annahme von Lebensmitteln in ihrem Paketraum entschieden. „Zum einen müssten wir dann ausreichend Kühlmöglichkeiten vorhalten“, begründet dies Marcel Schneider von der International Campus Group. „Zum anderen wären wir, ohne zu wissen, was sich in den Paketen befindet, für eine hygienisch einwandfreie Zustellung der Lebensmittel verantwortlich.“ ■



Quelle: DHL Paket GmbH

Auch der Kofferraum kann für die Zustellung von Paketen genutzt werden. Noch funktioniert das allerdings nur im Rahmen einzelner Pilotprojekte

NEU



## Badaccessoires zur Sofortmontage – jetzt noch schneller klebend befestigen!


Der neue **nie wieder bohren.**- Profiadapter macht Schluss mit Wartezeiten:

Badaccessoires sind sofort montierbar, nach 6 Stunden voll belastbar und bei Bedarf auch wieder rückstandsfrei entfernbar.

### tesa nie wieder bohren GmbH

René Trageser • Mail: rene.trageser@niewiederbohren.de •

Mobil: +49 (0)162 241 6955 • www.niewiederbohren.com/b2b/

Ein tesa Unternehmen 

## Wolfsburg 2020

# Wolfsburgs Real-Labor für smartes Wohnen

In der VW-Stadt entsteht mit den „Steimker Gärten“ nicht nur dringend benötigter Wohnraum für 2.500 Menschen. Das neue Wohngebiet wird von seinen Erbauern auch als ein Experimentierfeld für das Wohnen von morgen bezeichnet. Wohnen und Mobilität, Energie und Kommunikation – alles wird hier „smart“ sein.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

Die Stadt Wolfsburg mag nicht besonders viel Glamour versprühen, hin und wieder rauscht ein ICE unplanmäßig an der Stadt vorbei, aber die Wirtschaftsdaten stellen manch schillernde Schöne in den Schatten: So besetzt die VW-Stadt

den ersten Platz im deutschlandweiten Vergleich der Durchschnittseinkommen, die Stadt macht sich als Hochschulstandort einen Namen, die Bevölkerung wächst und 78.000 Pendler kommen jeden Tag in die Stadt. Städtischer Wohnraum ist zunehmend knapp. Grund genug für die Stadt, mit der Wohnbauoffensive „Wolfsburg 2020“ ein ambitioniertes Ziel von 6.000 zusätzlichen Einheiten pro Jahr auszurufen (s. DW 8/2015, S. 12 und DW 9/2015, S. 10).

Einen wesentlichen Beitrag leistet dabei das Großprojekt „Steimker Gärten“. In Kooperation mit der

Stadt Wolfsburg realisiert die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) im Osten Wolfsburgs auf einer Fläche von 22 ha das neue Stadtquartier, in dem in den kommenden Jahren etwa 2.500 Menschen ein neues Zuhause finden werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für 2020/2021 geplant, für den zweiten haben die Erschließungsarbeiten begonnen.

Rund 1.250 Wohnungen sollen hier entstehen, zur Miete und im Eigentum. Dazu Serviced Apartments, Handels- und Gewerbeflächen, eine Kita sowie ein Seniorenzentrum. Der Gebäudetypolo-



Quelle: VWI

Der Gebäudetypologiemix in den „Steimker Gärten“ umfasst Geschosswohnungsbau, Punkthäuser, Stadthäuser sowie Reihen- und Einfamilienhäuser



Quelle: VWI / Matthias Leitake

Auf einer Fläche von 22 ha soll das neue Quartier „Steimker Gärten“ entstehen

gemix umfasst Geschosswohnungsbau, Punkthäuser, Stadthäuser sowie Reihen- und Einfamilienhäuser. Die „Steimker Gärten“ wurden für eine vielfältige Bewohnerstruktur konzipiert.

**Einheitliches Gestaltungskonzept**

Die „Steimker Gärten“ sollen etwas Besonderes sein, auch in ihrer Ästhetik. Daher folgen alle Gebäude einem festgelegten Gestaltungskanon. Das architektonische Gestaltungskonzept schreibt u. a. fest, welche Materialien und Farbtöne verwendet werden dürfen.

Das Herz dieses Wohngebiets schlägt im Quartierszentrum. Hier werden Geschäfte des täglichen Bedarfs öffnen, ein Café mit Terrasse und viel Platz für gemeinsame Aktivitäten. Drum herum errichtet die VWI in 4- bis 5-geschossigen Gebäuden rund 260 Mietwohnungen für den eigenen Bestand. Sie sind barrierearm und haben Balkone, Terrassen oder Dachterrassen und Tiefgaragen. Der Erstbezug der im Blue-Building-Standard errichteten, also hochenergieeffizienten, Gebäude soll ab 2019 erfolgen. Alle weiteren Grundstücke werden an Investoren für eine Bebauung verkauft. Im ersten Bauabschnitt ist die Justus Grosse Real Estate GmbH aus Bremen involviert, die auf vier Baufeldern sechs Mehrfamilienhäuser mit vier bzw. fünf Geschossen plus Staffelgeschoss mit 300 Mietwohnungen plant. Die Meyer Projektentwicklung GmbH beabsichtigt auf zwei Baufeldern sechs Mehrfa-

milienhäuser mit drei bzw. vier Geschossen plus Staffelgeschoss mit 112 Eigentumswohnungen zu bauen. Moretti Wohn- und Bauprojekte GmbH realisiert außerdem sechs energieeffiziente Stadthäuser mit drei bis vier Geschossen.

„Der Vergabeprozesses für noch vorhandene Flächen des ersten Bauabschnitts soll im Rahmen des laufenden Investorenauswahlverfahrens bis Jahresende starten. Das Interesse von Investoren ist seit der Vorstellung des Projekts auf der Expo Real 2014 ungebrochen hoch,“ sagt Katrin Berlitz, kaufmännische Projektleiterin.

Trotz des städtischen Charakters und der relativ hohen Dichte werden die „Steimker Gärten“ ein grüner Stadtteil sein. Grüne „Finger“ zwischen den Häusern bieten Möglichkeiten zum Spielen und Erholen und dienen parallel der Entwässerung. Auf den Wegen füllen sich bei Regen flache Rinnen mit Wasser und laden Kinder zum Planschen und Spielen ein. Die oberflächen-nahe Ableitung des Regenwassers fördere ein angenehmes Mikroklima, so Manuel Windmann, technischer Projektleiter der Flächenentwicklung bei der VWI. ▶



Quelle: VWI

Das Herz des Quartiers bildet das Carré mit Geschäften des täglichen Bedarfs, einem Café mit Terrasse und viel Platz für gemeinsame Aktivitäten

Grün und fußgängerfreundlich soll das Neubaugebiet sein. Es wird viele Begegnungsflächen mit Sitzbänken und Spielangeboten für Kinder geben



Quelle: VWI



Quelle: VWI

Die Specht Gruppe Bremen realisiert eine Seniorenresidenz mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen

„Es wird viele grüne Begegnungsflächen mit Sitzbänken und Spielangeboten für Kinder geben“, erklärt er weiter. Deshalb sei das Neubaugebiet in mehrere kleinere Nachbarschaften mit eigenen kleinen Zentren gegliedert, die an die öffentlichen Bereiche, wie eine Promenade, angebunden sind. Einen gesellschaftlichen Trend will man auch im Miteinander von Alt und Jung forcieren. Die Bremer Specht Gruppe realisiert eine Seniorenresidenz mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sowie eine 110-Plätze-Kita Schulter an Schulter. „Kinder und Senioren können gemeinsam frühstücken und Ausflüge unternehmen“, sagte der geschäftsführende Gesellschafter Rolf Specht bei der Vorstellung des Projekts.

Noch sieht das Baugebiet aus wie jedes andere. Der Vorstufenausbau der Erschließungsmaßnahmen im ersten Bauabschnitt ist abgeschlossen und mit den Tiefbauarbeiten auf vier Baufeldern bereits begonnen worden. Von außen deutet nichts darauf hin, warum die Projektverantwortlichen das neue Baugebiet als ein Experimentierfeld für das Wohnen von morgen bezeichnen.

Bei dem Großprojekt hat Volkswagen Immobilien von Planungsbeginn an innovative Quartiers- und Mobilitätskonzepte „mitgedacht“; mehr als hun-

dert Experten aus dem Volkswagen Konzern und weitere Partner haben hier ihr Wissen und ihre Erfahrungen zusammengeführt. „Insbesondere die Kollegen aus der Abteilung Zukunftsforschung und Trendtransfer haben uns mit ihrer Perspektive sehr geholfen, künftige Anforderungen der Menschen an Mobilität besser zu verstehen und uns in den ‚Steimker Gärten‘ auf den Bedarf einzustellen“, sagt Phillip Schmitz, Leiter Innovationsmanagement bei VWI.

#### Kommunikation und Mobilität

Da eine ausreichend hohe Übertragungsrates von Daten Grundvoraussetzung für ein smartes Quartier ist, wurden bereits bei der Erschließung in den zukünftigen Gehwegen und Straßen Glasfaserkabel an jedes Bau Feld gelegt. Auch übliche technische Anforderungen wie ein schnelles öffentliches WLAN werden im gesamten Quartier von Anfang an mitgeplant.

Erwartungsgemäß soll auch die Mobilität der Bewohner der „Steimker Gärten“ „smart“ sein: Im Idealfall sollen sie sich mit E-Autos und E-Bikes fortbewegen. Die sog. „Alternative Grüne Route“, eine Art multimodale Schnelltrasse als Alternative zur vorhandenen Verkehrsführung, ermöglicht

weitere mobile Optionen mit dem Öffentlichen Personennahverkehr und Fahrrädern. Ein öffentliches Car- und Bike-Sharing ist angedacht. Eine Vernetzung könnte den Bewohnern die Auswahl der Verkehrsmittel ermöglichen, mit denen sie jeweils am bequemsten und kostengünstigsten an ihr Ziel kommen.

#### Energiekonzept

Damit die E-Mobilität funktioniert, sollen Tiefgaragen, Stellplätze und öffentliche Standorte flächendeckend mit einer Lade-Infrastruktur ausgestattet sein. Der Strom dafür wird verbrauchsnahe erzeugt, u. a. mit Photovoltaikanlagen. Eine ausreichende Zahl an Fahrradständern und intelligente Parkkonzepte gehören ebenso zum Konzept. In das VWI-eigene Arealnetz der „Steimker Gärten“ wird eine großflächige Photovoltaikanlage eingebunden sowie private Ladeinfrastruktur und Batteriespeicherung in den Tiefgaragen der Hochbauvorhaben der VWI integriert. So entsteht eine Art Real-Labor in einer praktischen, alltäglichen Umgebung, in dem neue Technologien, Innovationen und Geschäftsmodelle geprüft und weiterentwickelt werden können und damit das Quartier „e-ready“ machen.

„An diesem Ort werden wir bald vieles sehen, was es anderswo erst in einigen Jahren geben wird“, meint Phillip Schmitz. „Wir werden viele Erfahrungen sammeln können, die wir auf unseren Wohnungsbestand übertragen und anderen zugänglich machen wollen.“

6. und 7.  
November



2018

in Hamburg

Das Thema 2018

# Bestands- management

Strategien,  
Prozesse,  
Lösungen

- > Digitalisierung von Prozessen
- > Betriebskostenoptimierung
- > Portfoliostrategie und Instandhaltungsmanagement
- > Nachhaltiges Bauen und Sanieren

## Was ist die WERKSTATT?

Der **Netzwerkgedanke** steht im Vordergrund dieses hochkarätigen Veranstaltungsformates. Der GdW als Kooperationspartner nutzt die inzwischen 4. Ausgabe der WERKSTATT, um über neue Wege zu diskutieren und Partnerschaften zu entwickeln

## Was macht die WERKSTATT so besonders?

Limitiert auf 20 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft und 20 Teilnehmer aus Industrie und Dienstleistung geht es im Wechsel von aktiven Workshops und klassischen Vorträgen dieses Jahr um das Thema „Bestandsmanagement“. In Zeiten der Transformation von Geschäftsmodellen müssen viele Prozesse neu angelegt, Strategien dem Marktumfeld angepasst und Lösungen, die auch firmenintern Akzeptanz finden müssen, erarbeitet werden.

Dazu kommt die Tatsache, dass es in den Großstädten zwar an bezahlbarem Wohnraum mangelt, in vielen Regionen aber auch gegen Leerstand gekämpft werden muss. Es müssen neue Konzepte für das regionale Umfeld entwickelt werden, um Investitionen zukunftssicher zu gestalten.

Die WERKSTATT bietet hier **eine Plattform**, um voneinander zu lernen, sich auszutauschen, gemeinsame Projekte zu entwickeln und Vertrauen über ein persönliches Kennenlernen zu entwickeln. Ich freue mich auf Sie!

Weitere Informationen finden Sie unter [www.haufe.de/dw-werkstatt](http://www.haufe.de/dw-werkstatt)

## Information

**Ulrike Trampe**  
Chefredakteurin DW  
[redaktion@diwohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diwohnungswirtschaft.de)



Das Veranstaltungsformat der

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland  
**GdW**



Das Cirkelhuset in Køge grenzt im Westen an ein kleines Wäldchen

## Soziales Wohnprojekt in Dänemark

### Runder Fels im flachen Land

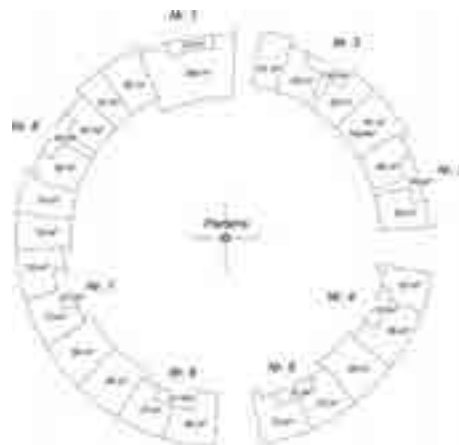
Das Cirkelhuset in Køge ist eine dänische Referenz für einen verdichteten Sozialbau. Die insgesamt 132 Mietparteien des ringförmigen Gebäudes erleben im Gegenzug rundum viel Natur.



**Gerard Halama**  
Buildimage + Büro für  
Fachpublizistik  
Bremen

In der überwiegend flachen Landschaft in Küstennähe erscheint das Cirkelhuset in Køge mächtig, monolithisch und natürlich. Die klare Form hebt sich von der heterogenen Stadtstruktur aus Einfamilien- und Reihenhäusern ab. Die großen, lebhaft strukturierten Schiefersteine schaffen keine glatten, sondern große Flächen mit felsenhafter

Anmutung. Lars Aaris von den Architekten BSAA aus Kopenhagen beschreibt das Bauvorhaben wie folgt: „Wir arbeiten in der skandinavischen Tradition der Moderne, nach Prinzipien der Einfachheit, Klarheit sowie mit viel Licht und mit Materialien, die diese Zielsetzung betonen. Wir konzentrieren uns auf innovative Designs und arbeiten immer an nachhaltigen Lösungen, die der Umwelt zugutekommen. Ausgangspunkt für unsere Betrachtungen sind der Ort und die regionalen Einflüsse, die das jeweilige Projekt charakterisieren. Wir schauen stets auf die Möglichkeiten, die die Umgebung und die umgebenden Bauten bieten. Unsere Architektur dient vor allem



EG-Grundriss des Cirkelhuset in Køge





Quelle aller Fotos: Rathscheck Schiefer

## PROJEKTDATEN

### Neubau Cirkelhuset, Køge, Dänemark

<b>Bauherr:</b>	Lejerbo, 2500 Valby, DK, <a href="http://www.lejerbo.dk">www.lejerbo.dk</a>
<b>Architekt:</b>	BSAA Architekten, 1620 København, DK, <a href="http://www.bsaa.dk">www.bsaa.dk</a>
<b>Generalunternehmer:</b>	Enemærke & Petersen A/S, 4100 Ringsted, DK, <a href="http://www.eogp.dk">www.eogp.dk</a>
<b>Wohnfläche:</b>	11.900 m <sup>2</sup>
<b>Energiebedarf:</b>	etwa 50 kWh/m <sup>2</sup> und Jahr
<b>Baukosten:</b>	150 Mio. Dänische Kronen, etwa 20 Mio. €, rund 1.680,- €/m <sup>2</sup>
<b>Schiefer:</b>	2.200 m <sup>2</sup> geklammerte Rechtecke als horizontale Deckung mit den Maßen 60×30 cm (Fassade) von Rathscheck Schiefer, <a href="http://www.rathscheck.de">www.rathscheck.de</a>

den Menschen, die in dem neuen Rahmen leben und arbeiten werden.“

### Größtes Wohnhaus in Køge

Bereits 1288 erhielt die Stadt Køge, 45 km südwestlich von Kopenhagen entfernt, die Stadtrechte. Die heute rund 60.000 Einwohner zählende Hafenstadt auf Seeland, der größten Insel Dänemarks, hat sich am sandigen Ostseestrand entlang und nordöstlich auch in Richtung Kopenhagen entwickelt. Im Norden stoßen die Wohngebiete ►



Außen monolithisch und felsenhaft wirkend, erwartet den Bewohner im Innenhof eine private bunte Welt

Aus Siemens wird Bosch.  
**Die Elektro-Warmwassergeräte  
von Bosch im neuen Gewand –  
mit bewährter Technologie.**



**BOSCH**  
Technik fürs Leben

### Warmwasser, wenn es gebraucht wird.

In nahezu allen Haushalten oder gewerblich genutzten Objekten ist höchster Warmwasserkomfort gefordert. Wir bieten Ihnen mit unseren Elektro-Warmwasserbereitern für jede Anwendung die richtige Lösung.



[www.junkers.com](http://www.junkers.com)



Dunkel oder glänzend: Die Schieferfassade lässt das Cirkelhuset in Kjøge wie einen Felsen erscheinen

der Stadt an ein dort gelegenes Industriegebiet. Im Westen liegen die Eisenbahnlinie nach Kopenhagen und die Autobahn E20. Beide zusammen bilden eine hörbare westliche Stadtgrenze. Genau dort, zwischen Industriegebiet, Autobahn und Bahngleisen, wo in Kürze auch ein Bahnhof entsteht, liegen die aktuell verfügbaren Grundstücksressourcen der Stadt. In das grüne, leicht bewaldete Grundstück mit einem nahe liegenden



Die horizontale Deckung bietet eine robuste Funktionalität

## Interview mit Esben Nielsen

### „Die 132 Mietparteien müssen viel Rücksicht aufeinander nehmen.“

Der Geschäftsführer von Lejerbo, einer Wohnungsbaugesellschaft, die in ganz Dänemark sozialen Wohnungsbau in der Größenordnung von gut 44.000 Wohneinheiten anbietet, erläutert u.a. die Form- und Materialfindung des ungewöhnlichen Neubaus.



**Das Cirkelhuset ist ein sehr ungewöhnliches Gebäude. Ist das Experiment aus Ihrer Sicht gelungen?**

Ganz im Ursprung war das Gebäude einst in S-Form geplant. Die Idee wurde auf dem verfügbaren Grundstück aus Platzmangel verworfen. Die alternativ gewählte runde Form hat den Vorteil, dass der Innenhof des Gebäudes vor Wind, Wetter

und Außenlärm geschützt ist und darin sogar ein Mikroklima entstehen kann, aber auch den Nachteil, dass selbst gemachter Lärm aus dem Innenhof alle Bewohner erreicht. Die 132 Mietparteien müssen also viel Rücksicht aufeinander nehmen. Das gelingt nicht immer und führt im Einzelfall auch zu Beschwerden. Aber Rücksichtnahme kann man lernen. Wir beobachten das Bauvorhaben und

werden bei Bedarf Schallschutzmaßnahmen im Innenhof andenken.

**Welche Erfahrungen machen Sie mit der Technik des Rundhauses?**

Im gemeinnützigen, geförderten Wohnungsbau sind wir angehalten, preiswert zu bauen. Hier entschied sich Lejerbo für vorgefertigte Bauteile,



Grundriss einer Wohnung im  
Cirkelhuset in Køge

kleinen See bauten die Architekten einen kompakten runden Sozialbau mit 132 Wohneinheiten. Punktuell stark verdichtet, konnte der Erholungscharakter des rund 17.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks erhalten bleiben.

Angeschlossen an einen grünen, durch die Stadt führenden Gürtel ist das größte Wohnhaus der Stadt auch per Fahrrad gut in die Infrastruktur des Ortes eingebunden. ▶

u. a. Betonfertigteile und fertig gedämmte Fassadenkassetten. In den 1960er Jahren wurde einst ähnlich gebaut. Damals gab es Probleme im Fugenbereich. Ein halbes Jahrhundert später ist die Technik hoffentlich reif. Wir beobachten das Gebäude deshalb besonders genau und werden zu gegebener Zeit auch Instandsetzungspläne erarbeiten.

**Der Rundbau ist u. a. mit 25 cm Mineralwolle an den Wänden hoch gedämmt. Wie viel Energie verbraucht eine Wohnung im Jahr?**

Die dicken Dämmungen, die verdichtete Bauweise und der Innenhof mit dem erhofften Mikroklima sollen Energie sparen. Nach den ersten Heizperioden ergeben unsere Berechnungen einen Energieverbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche von 50 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr.

**Herr Nielsen, herzlichen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Gerard Halama.

# Wir können Keller.



Das Original mit der

**Flex-Fix**  
GARANTIE\*

**Gewinne  
wie ein Held!**

Verfolge die Mission von **Mr. Flex-Fix** und gewinne 1 von **5 iPad mini** und **50 Flex-Fix-Überraschungspaketen** auf [gerhardtbraun.com](http://gerhardtbraun.com).\*\*





Blick in den großen privaten Innenhof

### Ringlösung

Das ringförmige Gebäude (Durchmesser: 65 m, Ringstärke: 11 m) steigt zum Norden hin von drei auf sieben Geschosse an. Alle 132 Wohnungen, insgesamt 24 Wohnungstypen, durchdringen den Ring und besitzen Fenster zu beiden Seiten des Ringes. Jede Wohnung hat einen Balkon, viele sogar zwei. Die unteren Wohnungen blicken ins Grüne, die höher liegenden im Norden des Ringes bieten eine weite, unverbaute Sicht in alle Richtungen, aber vor allem über den Ring hinweg Richtung Süden bis zur Ostsee.

Die runde Konstruktion bietet einen sinnvollen Windschutz, für den Innenhof ein interessantes Mikroklima und den Schutz vor Lärm. Viel Licht und ein geringer Energieverbrauch prägen das umweltfreundliche Gebäude.

Der bunte Innenhof steht für die private Fläche. Das große geschützte Rund ist klar unterteilt in kleine private Vorgärten und geschützte Spielbereiche für Kinder. Die innenliegenden Parkplätze

für Fahrräder befinden sich in der Nähe der drei großen Einfahrtportale zum Innenhof. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über drei für alle Bewohner frei zugängliche Dachterrassen und Räume für gemeinsame Feste. Architekt Lars Aaris: „Die Form des Kreishauses macht nicht nur Sinn bei der Realisierung eines lärmgeschützten Innenhofes, sondern auch bei der Schaffung eines architektonisch klaren Übergangs zwischen dem Wohn-, den Erholungs- und den öffentlichen Bereichen sowie dem zukünftigen Bahnhofsareal.“

### Wetterschutz aus Schiefer

Mehrschalige Wandkonstruktionen mit getrennten Funktionen, ob als 2-schaliges Mauerwerk oder als vorgehängte hinterlüftete Fassade, sind im windigen mit Schlagregen stark belasteten Norden bewährte Lösungen. Während die Wetterschale für eine hohe Feuchtebelastung konzipiert ist, kann die Wandkonstruktion dahinter auf einen optimalen Wärme- und Schallschutz

ausgelegt werden. Beim Cirkelhuset sind die massiven Betonwände 2-lagig mit insgesamt 25 cm Mineralwolle gedämmt. Eine 2.200 m<sup>2</sup> große Schiefer-Vorhangfassade schützt das Bauwerk vor Wind und Wetter.

Die großflächige Schieferfassade als sog. horizontale Deckung ist auf einer Holz-Unterkonstruktion aufgebaut. Die Deckart auf Basis von 60 x 30 cm großen Schiefnern gilt als eine der günstigsten Schieferfassaden überhaupt. Das mag im sozialen Wohnungsbau überraschen, aber beginnend ab ca. 45,- €/m<sup>2</sup> inkl. Verarbeitung schlägt der Naturstein so manchen industriellen Wettbewerber. Vandalismus ist an Schieferfassaden weitgehend unbekannt und etwaige Reparaturen einfach zu bewerkstelligen. Reparaturen gelingen in Køge sogar besonders einfach, denn die großen Schiefer sind jeweils mit zwei glänzenden Edelstahlblechen eingehängt.

Die seidig glänzende Schieferfassade wurde an diesem Bauvorhaben gegen die mit Aluminium-Fensterzargen eingerahmten Fenster und Türen gearbeitet. Dabei erfolgt die exakte handwerkliche Anpassung der Schiefer an die Öffnungen einfach, rationell und preiswert mit dem Schieferhammer. Die Schieferfassade am Cirkelhuset erweist sich als robust, ästhetisch, alltagstauglich und von den Bewohnern wohl geschätzt. ■



Zum Süden präsentiert sich das Cirkelhuset in Køge 3-geschossig



# CALCON CONNECTS

Ihr Digitalisierungspartner  
im Bestandsmanagement

- ⚙️ IT-gestützte Prozessgestaltung
- 📊 Integratives Datenmanagement
- 🔧 Smart Data Know-how
- 🌐 Webbasierte Softwarelösungen



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



**Fraunhofer**  
IBP  
eine Ausgründung des

## Trinkwasserhygiene

# Neubau mit dezentraler Wasserbereitung

Im Nürnberger Stadtteil Röthenbach hat die Siedlungswerk Nürnberg GmbH 130 neue Mietwohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten für Arztpraxen und Ladengeschäfte gebaut. Dezentrale Warmwasserbereiter sollen in der gesamten Wohnanlage „Am Röthenbacher Landgraben“ die Einhaltung der Trinkwasserhygiene und den Warmwasserkomfort bei niedrigen Betriebskosten sichern. Insgesamt wurden 138 elektronische Durchlauferhitzer mit 27 kW Leistung und 86 mit 19 kW Leistung des Herstellers AEG Haustechnik im Neubau installiert. Die benötigte Wassermenge wird auf eine zuvor eingestellte Temperatur erhitzt und diese mittels Regelelektronik konstant gehalten. Kurze Leitungswege sollen das Risiko von Trinkwasserverunreinigungen durch lange Stehzeiten reduzieren. Bei Durchlauferhitzern wird die zugeführte Energie automatisch abgeschaltet, wenn der Wasserhahn zugedreht wird. Energieverluste sollen somit entfallen und der Wasserverbrauch reduziert werden, da durch das regulierbare Erhitzen nicht erst Kaltwasser durchlaufen muss, um Warmwasser zu erhalten. Beim Einbau von Durchlauferhitzern ist eine korrekte Planung wichtig: „Einbezogen werden Faktoren wie der Verbrauch, die Häufigkeit der Entnahme, die Anzahl der zu versorgenden Zapfstellen und

die Entfernung voneinander“, erklärt Robert Engert, Geschäftsführer des mit der TGA-Prüfung im Neubau beauftragten Ingenieurbüros Ecoplan aus Bamberg.



Quelle: AEG Haustechnik

Um lange Wege zu vermeiden, sind die Durchlauferhitzer in der Nähe der Waschtischarmatur oder der Dusche angebracht

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

## LITERATURTIPP

# Abnahme von Bauleistungen

Eine fachgerechte Beurteilung erbrachter Bauleistungen in den Bereichen Innenausbau und Haustechnik soll die Publikation „Abnahme von Bauleistungen Band 2“ der Rudolf Müller Mediengruppe ermöglichen. Sie gibt einen Überblick über die notwendigen Messinstrumente und -verfahren. Gegliedert nach den relevanten Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen liegt damit ein repräsentativer Mängelkatalog für die Bauabnahme

vor. Das Buch stellt typische Fehler und Mängel bei der Durchführung von Baumaßnahmen in den Fokus. Mit Beispielen, Gerichtsurteilen und Verweisen auf Regelwerke und Fachliteratur bietet das Werk den mit der Abnahme von Bauleistungen Beauftragten praktische Entscheidungshilfen.

Band 1 behandelt die rechtlichen sowie technischen Grundlagen der Abnahme und gibt praktische Hinweise zur Beurteilung erbrachter Bauleistungen in den Bereichen Rohbau, Dach und Fassade.



Quelle: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG.

„Abnahme von Bauleistungen Band 2“, 5., aktualisierte Auflage  
 2017, 423 Seiten, 59 €, ISBN 978-3-481-03666-9

## Eröffnung

# Mobility Point in Chemnitz geht an den Start

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSG) hat in der Alfons-Pech-Straße 21 einen sog. Mobility Point eröffnet, an dem sich Ladesäulen für Elektrofahrzeuge befinden. Mit Hilfe einer Photovoltaikanlage auf einem Wohnobjekt der CSG wird erneuerbare Energie erzeugt, die als Mieterstrom an die Mieter abgegeben und in den Ladesäulen als Ladestrom für Elektrofahrzeuge genutzt wird. Die Elektrofahrzeuge können sowohl von Dienstleistern, die im Wohngebiet tätig sind, als auch von privaten Carsharing-Nutzern verwendet werden. Die Lademöglichkeit steht auch Besuchern und weiteren Elektrofahrzeugnutzern zu Verfügung. Das Projekt „Winner“ (Wohnungswirtschaftlich integrierte netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region), in dessen Rahmen die CSG den Mobility Point installiert hat, hat es sich zum Ziel gesetzt, ein wirtschaftlich selbsttragendes Geschäftsmodell zu entwickeln, welches die ökologische Erzeugung von Energie für Mieter und Elektromobilitäts-Carsharing verbindet. Das Projekt ist Teil des Technologieprogramms „IKT für Elektromobilität III: Einbindung von gewerblichen Elektrofahrzeugen in Logistik-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen“ und wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) über einen Zeitraum von drei Jahren mit einem Projektvolumen von 3,8 Mio. € und einer Fördersumme von 2,5 Mio. € gefördert.



Weitere Informationen:  
[www.winner-projekt.de](http://www.winner-projekt.de), [www.siedlungsgemeinschaft.de](http://www.siedlungsgemeinschaft.de)

## Nachbericht

# „Tag der Wohnungswirtschaft“ auf der IFH/Intherm

Am dritten Messetag der IFH/Intherm bot der „Tag der Wohnungswirtschaft“ ein informatives Vortragsprogramm zu den Themen Digitalisierung, Smart Home und Energiemanagement. Neben Vorträgen von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School GmbH und Ralf Schekira, Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH, gab es auch interessante Diskussionen mit Maria-Elisabeth Endres vom Ingenieurbüro Hausladen GmbH sowie Marcus Sauer von der GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik mbH. Hans-Lothar Schäfer von der Qivalo GmbH setzte sich in seinem Vortrag kritisch mit der Frage auseinander, ob bei der Umsetzung der Energiewende alle beteiligten Akteure gleichermaßen mitgenommen werden. DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe moderierte die Veranstaltung und führte durch den Tag.

Die IFH/Intherm brachte vom 10. bis 13. April 2018 ein Netzwerk von 611 Ausstellern und rund 40.500 Besuchern in Nürnberg zusammen. An vier Messetagen bot die Veranstaltung einen Marktüberblick über Sanitär, Heizung, Klima und erneuerbare Energien. In diesem Jahr lag der Fokus auf



Quelle: GfM

Digitale Badplanung auf der IFH/Intherm 2018 in Nürnberg

dem Thema Digitalisierung. Dabei erwartete die Fachbesucher unter dem Messeschwerpunkt „Digital vernetzt“ ein Spektrum an neuen Technologien sowie Fachvorträge. In insgesamt 960 Vortragsminuten und an den Ständen von 73 Firmen konnten sich SHK-Unternehmer, Fachplaner, Architekten, Experten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Vertreter des Großhandels über digitale Produkte und Lösungen informieren.

Weitere Informationen:  
[www.ifh-intherm.de](http://www.ifh-intherm.de)

# 2.800 MAL

Investitionen gespart, 2.800 Wärmeeerzeugungsanlagen im Techem Wärmeservice.

Wir übernehmen, damit Sie keine Überraschungen erleben: von der Planung und Finanzierung über die Errichtung bis hin zum Service Ihrer Heizanlagen. So machen Sie sich von Eigeninvestitionen frei und sind dank modernster Technik bei den gesetzlichen Vorgaben immer auf der sicheren Seite.

## Breitbandnetz

## Glasfaserleitungen in Halle und Grimmen

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH hat in ihren Gebäuden in Halle a. d. Saale in Zusammenarbeit mit dem Glasfaserkabelnetzbetreiber Pyur der Firma Tele Columbus AG das Glasfasernetz ausgebaut. Rund 17.000 Haushalte profitieren von dieser Modernisierung, die den steigenden Datenmengen über die Internetleitungen gerecht werden soll.

Auch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Grimmen mbH hat ein Modernisierungs- und Ausbauprogramm abgeschlossen. Mehr als 3.400 Haushalte sind nun an das glasfaserbasierte Multimediantz angeschlossen und erhalten Zugang zu Internetbandbreiten von bis zu 400 Mbit/s, Telefonanschlüssen und TV-Programmen in HD-Qualität. Insgesamt wurden 7.500 m Glasfaserkabel verlegt sowie die Hausverteilanlagen moder-

niert. Das gesamte Netz entspricht dem FTTB-Standard und ist in der Lage, Internetbandbreiten bis in den Gigabitbereich hinein abzubilden.

Über Glasfaserkabel können Internetbandbreiten von bis zu 400 Mbit/s erhalten werden



Weitere Informationen:  
[www.hwgbmh.de](http://www.hwgbmh.de) und [www.gwg-grimmen.de](http://www.gwg-grimmen.de)

## Innovationspreis

## „Smart up the City 2018“



Quelle: degewo

Die kommunale Berliner degewo AG geht mit dem „degewo Innovationspreis: Smart Up the City 2018“ in die zweite Runde. Der Preis steht unter dem Claim „From virtual 2 reality!“ und richtet sich an Prop-Tech-, Smart-City- und Smart-Building-Startups. „Wir suchen digitale Lösungen für eine zukunftsfähige, lebenswerte und wachsende Stadt, die auch umsetzbar sind“, so degewo-Vorstand Christoph Beck.

Neu in diesem Jahr ist die Einbindung der degewo-Mieter und -Mitarbeiter.

Sie stimmen u. a. über die Themenkomplexe, für die Lösungen gesucht werden, ab: Zur Auswahl stehen z. B. die Bereiche „Lösungen für bezahlbares Wohnen“, „Neue Mehrwertdienste für Mieter“, „Energiewende im Wohnungsbestand“, „Mieterpartizipation“ oder „Sharing“.

Wie bereits in 2017 kann der Gewinner ein Pilotprojekt mit degewo umsetzen. Zudem winkt ein Preisgeld in Höhe von 3.000 €. Auch dieses Jahr werden wieder Mentoren und Experten die Finalteilnehmer im Hinblick auf ihr Business Model, Produkt, Fundraising und Teambuilding coachen. Bewerbungen für Gründer und Start-ups sind bis zum 6. Juli 2018 möglich.

Weitere Informationen:  
[www.smartupthecity.berlin](http://www.smartupthecity.berlin)

## HAUFE KONGRESS

## Die digitale Zukunft in der Wohnungswirtschaft gestalten

Der Haufe Kongress für die Wohnungswirtschaft steht 2018 unter dem Motto „Stärken verbinden. Zukunft gestalten.“ Vom **13. bis 15. Juni 2018** erhalten die Teilnehmer in Dresden eine Kombination aus zukunftsweisenden Fach- und Managementvorträgen sowie Praxis-Workshops wie z. B. zum Thema „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft - Wege zur richtigen Strategie für mein Unternehmen“. Erwartet werden rund 300 Vorstände, Geschäftsführer und IT-Verantwortliche aus Wohnungsunternehmen. Dr. Carsten Thies, Vorstand von Haufe-Lexware Real Estate: „Unser Kongress wird den Teilnehmern Anregungen und Hilfestellungen geben, wie die Wohnungsunternehmen den digitalen Wandel nutzen können und ihren Kunden besseren Service anbieten können.“

Das Programm besteht zum einen aus Vorträgen, die den digitalen Wandel und die unternehmerischen Anforderungen an Strukturen, Prozesse und Unternehmenskultur im Fokus haben und zum anderen aus Praxisbeispielen. Ein wesentlicher Bestandteil des Programms sind die wohnungswirtschaftlichen Softwarelösungen von Haufe. Zusätzlich werden aktuelle Themen wie die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) intensiv behandelt.



Quelle: Haufe

2016 fand der Haufe Kongress unter dem Motto: „Innovation erleben. Prozesse vereinfachen.“ statt

Der Haufe Kongress präsentiert sich als Plattform zum Knüpfen und Auffrischen von Kontakten, zum Erfahrungsaustausch und für Gespräche mit Haufe-Experten und Partnern. Abgerundet wird die Fachtagung durch ein abendliches Rahmenprogramm am 13. und 14. Juni 2018.

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





## Preise Mietertaschenkalender 2019

Bei einer Abnahme*	Einzelpreis	Mehrpreis Vorsatzblatt**
bis 100 Stück	1,73 €	-
bis 300 Stück	1,68 €	0,40 €
bis 500 Stück	1,63 €	0,38 €
bis 1.000 Stück	1,60 €	0,35 €
bis 5.000 Stück	1,58 €	0,33 €
über 5.000 Stück	1,53 €	0,31 €

\* Bestellbar in 50er-Schritten

\*\* Inkl. Eindruck in schwarz. Pro zusätzliche Farbe: 29,50 €.

Alle Preise zzgl. MwSt. Der Versand erfolgt frei Haus.

# Ja,

**ich bestelle den  
Mietertaschenkalender 2019**

ohne Vorsatzblatt:  Expl.\*

mit Vorsatzblatt:  Expl.\*

Anzahl der Zusatzfarben:

**BESTELLUNG BITTE BIS ZUM 29.06.2018**  
(Die Auslieferung erfolgt Ende September.)

### Lieferanschrift:

.....  
Firma

.....  
Straße

.....  
PLZ/Ort

.....  
Name des Bestellers

.....  
Telefon/Telefax

.....  
E-Mail

.....  
Datum/Unterschrift

### Bitte senden Sie die Bestellung an:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg  
per Fax: **040 520103-12**  
oder per Mail: [jana.schulz@haufe-newtimes.de](mailto:jana.schulz@haufe-newtimes.de)

Nach Auftragseingang erhalten Sie eine Auftragsbestätigung.

## DER MIETERTASCHENKALENDER 2019

### Immer griffbereit.

Der Mietertaschenkalender 2019 ist ein kompakter Kalender im Taschenformat und bietet Ihren Mietern alles aus einer Hand – von der Adressverwaltung bis zur Zeitplanung.

### Immer eine runde Sache – mit informativen Tipps.

Der Mietertaschenkalender 2019 dient nicht nur als Kalender, sondern enthält zusätzlich hilfreiche Fachbeiträge und Tipps rund um das Thema Wohnen.

### Das Medium für tägliche Präsenz.

Mit einem individuell gestalteten Vorsatzblatt sind Sie täglich präsent bei Ihren Mietern – 365 Tage im Jahr. Ab einer Bestellmenge von 100 Stück können Sie einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Schicken Sie uns Ihr Firmenlogo und Ihre Texte gleich zusammen mit der Bestellkarte und wir gestalten Ihnen ein Vorsatzblatt, das Eindruck schafft.

**HAUFE.  
NEWTIMES**

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Juni 2018

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

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

als Download zur Verfügung.

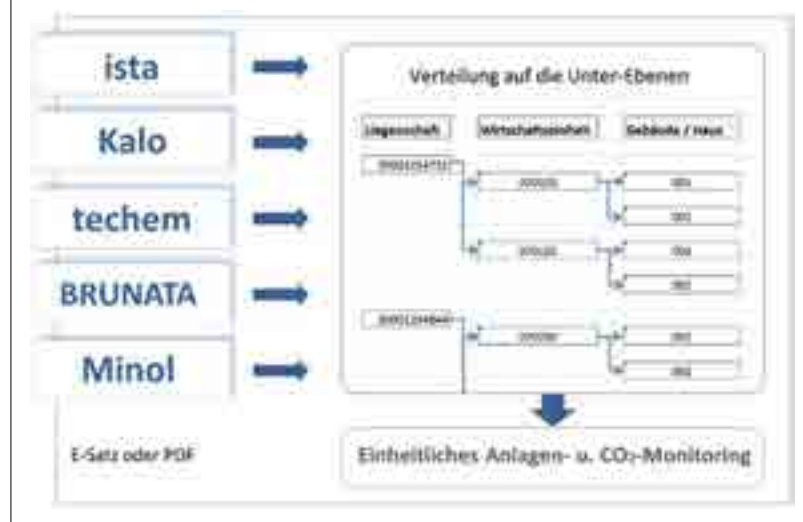
## Heizkostenabrechnung

### Was Liegenschaftsdaten der Heizung hergeben können

Daten aus der Heizkostenabrechnung sind eigentlich viel zu schade, um sie nur in der Abrechnung zu belassen. In den Abrechnungen schlummert eine Vielfalt interessanter Informationen, die für viele Bereiche im Wohnungsunternehmen relevant sind – seien es der Verbrauch der Heizungsanlage oder der Anteil des Warmwassers, die Messdienstkosten oder der Energieträger u. v. m. Selbst für die Energieausweise oder eine Verbrauchsanalyse der Mieter sind die Daten gut geeignet. Häufig werden die Abrechnungen für diese einzelnen Informationsbedürfnisse nochmals hervorgeholt, um sie punktuell nach diesen Daten zu durchsuchen, statt alle Informationen permanent in einer Datenbank vorrätig zu halten. Die Firma WohnCom GmbH als ein Plattformbetreiber für das Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention hat ein Verfahren entwickelt, das die einmalige Extrahierung aller Informationen aus den Liegenschaftsabrechnungen und ihre Aufteilung auf Wirtschaftseinheiten oder auch Gebäude ermöglicht.

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

## HARMONISIERTE VERARBEITUNG VON ABRECHNUNGSDATEN



Quelle: WohnCom

Damit wird das scheinbare Wirrwarr aus unterschiedlichen Zuordnungsebenen aufgelöst. Abrechnungen verschiedener Messdienste und Energieträger (z. B. als Basis-Information für die CO<sub>2</sub>-Emission) werden vereinheitlicht und die Daten aus den Abrechnungen jederzeit abrufbar.

## Arbeitskreis StadtSpuren

### Ein Beispiel für Betriebskostenmanagement aus Potsdam

Seit 1997 existiert in Potsdam der Arbeitskreis StadtSpuren. Dabei handelt es sich um einen freiwilligen Zusammenschluss der sozialen Wohnungswirtschaft aus neun Wohnungsunternehmen, die zusammen rund 34.000 Wohnungen bewirtschaften. Das sind ca. 40% aller Mietwohnungen in Potsdam. Ein Schwerpunktthema des Arbeitskreises sind die Betriebskosten, deren Entwicklung weder von der kommunalen Wohnungsgesellschaft

ProPotsdam GmbH noch von den sieben beteiligten

Logo des Arbeitskreises

Wohnungsgenossenschaften und dem Potsdamer Studentenwerk einfach hingenommen wird. So verhandeln sie regelmäßig vereint z. B. mit dem städtischen Versorger über günstigere Preise für Fernwärme, Erdgas oder Hausstrom zum Vorteil ihrer Mieter. Ein Teil der StadtSpuren-Mitglieder beteiligt sich am Betriebskosten-Benchmarking und ist Träger des Qualitätssiegels „Geislinger Konvention“. Über die Höhe und Entwicklung ihrer Betriebskosten einschließlich ihrer Einsparerfolge berichten sie regelmäßig in einem eigenen Exposé pro Unternehmen und informieren damit Mieter und Gremien. Zusätzlich gehen sie mit den Gesamtdaten in einem gemeinschaftlichen Betriebskosten-Exposé an die lokale Presse und Politik. „Das Betriebskosten-Benchmarking und die Erstellung der Exposés unterstützen unser eigenes Betriebskosten-Management. Mit der Veröffentlichung eines gemeinschaftlichen Exposés erzielen wir Wirkung in der Politik und den Medien“, so Matthias Pludra, Mitglied des Arbeitskreises und Vorstand der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG.

Quelle: StadtSpuren

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

## Frühjahrssitzung

# Grundsatzdiskussion über Zukunft angestoßen

Am 27. März 2018 trafen sich die Mitglieder des Arbeitskreises Geislinger Konvention zu ihrer Frühjahrssitzung unter dem Dach des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin. Die Sitzung leitete nach 20 Jahren zum letzten Mal Prof. Dr. Hansjörg Bach, der dem Arbeitskreis als einfaches Mitglied erhalten bleibt. Im Namen der Teilnehmer sprach ihm Siegfried Rehberg Dank und Anerkennung für sein langjähriges Engagement aus. Künftig werden Vorsitz und Leitung des Arbeitskreises von Prof. Dr. Andreas Saxinger, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen/Geislingen (HfWU), Siegfried Rehberg und Michael Pistorius wahrgenommen. Mit dieser breiter aufgestellten Führungsstruktur soll der Übergang in eine nachhaltige Zukunft des Arbeitskreises gewährleistet werden.

Der Arbeitskreis wird in diesem Jahr eine Grundsatzdiskussion über seine künftigen Inhalte, Ziele und Strukturen führen und die Ergebnisse in einem Strategiepapier festhalten. Manfred Sydow, Vorstand der Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen sowie Vorsitzender des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) und des Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung des GdW, sprach diesem Vorhaben als Basis

für eine engere Zusammenarbeit sowohl mit dem GdW-Fachausschuss als auch mit der AGW seine Unterstützung aus. Einig waren sich alle, den Arbeitskreis als an die HfWU angebundene neutrale Plattform zu erhalten und ihn als Normierungsausschuss, Best-Practice-Plattform und Informationstool weiterzuentwickeln. Ein erster Schritt hierzu soll die Weiterentwicklung der Geislinger Konvention für die Nachhaltigkeitsberichterstattung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) sein.



Manfred Sydow auf dem HfWU-Immobilien-Kongress

Quelle: VNW

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

## PETER KAY - AUFGESPIESST

### Jede zweite Abrechnung ist richtig!



Quelle: Kasper Fuglsang

Millionen Mieterhaushalte haben sie bereits bekommen, viele weitere erhalten sie in den nächsten Wochen und Monaten: Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017. Und mit der gleichen Sicherheit wie die Weihnachtsansprache des Bundespräsidenten jedes Jahr im Fernsehen übertragen wird, lässt sich der Deutsche Mieterbund alljährlich mit der Aussage zitieren, dass „jede zweite Nebenkostenabrechnung falsch“ ist. Mal unterstellt, dass diese ja nur aus der Beratungspraxis

der Mietervereine stammende und damit kaum repräsentative Feststellung richtig ist, könnte man darauf im Umkehrschluss mit einem Zitat eines bekannten Kollegen aus der Wohnungswirtschaft antworten, dass „jede zweite Abrechnung richtig“ ist! Richtig ist in jedem Fall, dass die Betriebskostenabrechnung eine komplexe Angelegenheit mit hohen inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen ist. Da kann sich schon mal ein Fehler einschleichen, ohne dass eine böse Absicht dahintersteckt. Im Geschosswohnungsbau wird die Betriebskostenabrechnung von vielen Mietern insbesondere auch deswegen kritisch beäugt, weil es nicht nur um die korrekte Abrechnung, sondern auch um die richtige Verteilung

der Kosten geht. Bei den verbrauchsabhängigen Kosten, wie z. B. den Heizkosten, wird diesem Umstand mit im Verhältnis zum Einsparpotenzial überproportional teurer Messtechnik Rechnung getragen. Jenseits aller rechtlichen Aspekte schwingen bei vielen aber auch ganz stark Gerechtigkeitsgefühle mit. „Warum soll ich für die Spielplatzpflege zahlen, obwohl ich keine Kinder habe? Warum werde ich an den Aufzugskosten beteiligt, obwohl ich im Erdgeschoss wohne? Warum muss ich als 1-Personen-Haushalt genauso viel für die Abfallentsorgung zahlen wie die 3-köpfige Familie?“ Das sind nur einige der Fragen, mit denen sich die Betriebskostenabrechner auseinandersetzen müssen. Zur Beantwortung lohnt sich im Zweifel ein Blick in den Mietvertrag oder ins Gesetz. Klar ist aber, dass es bei der Betriebskostenabrechnung im Mehrfamilienhausbereich keine absolute Gerechtigkeit geben kann. Der Bundesgerichtshof hat deshalb schon vor langer Zeit festgestellt, dass Mieter hier mit gewissen Ungenauigkeiten leben müssen und keine 100% ige Cent-Genauigkeit erwarten dürfen. Was sie erwarten dürfen, ist eine inhaltlich und formell korrekte Betriebskostenabrechnung, zu der ihnen ihr Vermieter jegliche erbetene Auskunft erteilen wird. Von den Mietern und den Mietervereinen sollte im Gegenzug erwartet werden, dass sie ihre Einwände und Bedenken so zügig artikulieren, dass diese - wenn nötig und möglich - noch innerhalb der Abrechnungsfrist des Vermieters berücksichtigt und Korrekturen durchgeführt werden können.

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Juni 2018

## Abfallmanagementdienstleistungen

### Nicht nur als Performance-Contracting umlagefähig



Quelle: Adobe Stock

Abfallmanagement: Ein Haufen Müll muss nicht gleich ein Haufen Kosten sein

In der Praxis unbestritten und über Betriebskosten-Benchmarking-Vergleiche nachweisbar führen Abfallmanagementdienstleistungen zu Kostenreduzierungen, da durch die Nachsortierung der Abfälle die Anzahl der kostenpflichtigen Restmüllbehälter reduziert und die Anzahl der Wertstoffbehälter erhöht werden können. Mit der Installation von Müllschleusen kann dieser Effekt noch verstärkt werden.

Während die Kosten des Betriebs der Müllschleusen (Müllmengenerfassungsanlagen) spätestens mit dem Inkrafttreten der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zum 1. Januar 2004 problemlos umgelegt werden dürfen (siehe hierzu auch BGH-Urteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 78/15), wird die Umlagefähigkeit der Kosten des Abfallmanagements oft in Frage gestellt oder von besonderen Voraussetzungen abhängig gemacht. Eine davon ist, dass durch die Einschaltung eines Dienstleisters Einsparungen

bei den Müllbeseitigungskosten erzielt werden müssen (so z. B. Langenberg/Zehlein, Betriebskosten und Heizkostenrecht, 8. Aufl., H 74). Diese - ausschließlich auf Einsparungen reduzierte - Interpretation greift nach hiesiger Auffassung aber zu kurz. Das reine Performance-Contracting, das sich aus den erzielten Einsparungen finanziert, spiegelt zwar am ehesten den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz wider, stößt als Vertragsmodell aber an Grenzen, wenn die Optimierungseffekte ausgereizt sind. Als weiteres Problem ergibt sich, dass die Ausgangsgrundlage zur Berechnung der Einsparung mit fortlaufender Vertragsdauer zeitlich immer weiter zurückliegt. Es stellt sich dann die Frage, ob und in welcher Höhe Abfallmanagementkosten weiterhin umgelegt werden dürfen.

Die Praxis hat gezeigt, dass Optimierungseffekte bei den Müllbeseitigungskosten insbesondere bei größeren Wohnanlagen mit entsprechender Fluktuation i. d. R. dauerhaft nur unter Beibehaltung des Abfallmanagements zu gewährleisten sind. Vor diesem Hintergrund und angesichts der in § 2 Nr. 8 BetrKV weiter als bisher gefassten Kosten der Müllbeseitigung (wobei die dortige Aufzählung wegen der Verwendung des Begriffes „namentlich“ ohnehin nicht abschließend ist) dürfte einer fortgesetzten Umlage unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots nichts im Wege stehen, dies auch unabhängig von der Vertragsgestaltung z. B. in Form eines Dienstleistungsvertrages. Der Gesamtbegriff des „Abfallmanagements“ findet sich zwar nicht im Betriebskostenkatalog, gleichwohl aber der Hinweis auf entsprechende „nicht öffentliche Maßnahmen“ der Abfallentsorgung. Hierzu gehören zweifelsfrei die von einem privaten Anbieter erbrachten Leistungen im Abfallmanagement, von denen die Mieter dauerhaft auch dann profitieren, wenn die Müllbeseitigungskosten bereits optimiert sind.

## Hauswartkosten

### Nicht nur die Höhe zählt

Die den Mietern in Rechnung gestellten Hauswartkosten können erheblich voneinander abweichen. Gründe dafür gibt es viele: Seien es das unterschiedliche Aufgabenspektrum des Hauswarts, die Anzahl, Größe und Ausstattung der von ihm betreuten Wohnungen, die Übertragung von Teilleistungen auf Fremdfirmen oder das komplette Outsourcing der Hauswarttätigkeit.

Interessanterweise reagieren Mieter bei diesem Thema nicht nur kostenbewusst, sondern auch sozialverantwortlich. So haben sich Genossenschaftsmieter im Rahmen von Wohnzufriedenheitsbefragungen mehrheitlich bereit erklärt, für ihre Hauswartkosten ein paar ct/m<sup>2</sup> mehr



Quelle: Adobe Stock

Hauswartkosten: Befragungen ergaben, dass für Mieter nicht nur die Höhe zählt

zu zahlen, wenn ihr Hauswart dafür angemessen und ordentlich bezahlt wird. Geiz ist eben doch nicht immer geil!

## Änderungen gefordert

# Keine höheren Wohnkosten nach energetischer Modernisierung

Die Folgekosten energetischer Modernisierungen von Wohngebäuden werden zu selten bedacht und die ausschließliche Berechnung möglicher Energie- und Kosteneinsparungen greift oft zu kurz. Am Ende ist der Frust vieler Mieter groß, weil die geringeren Energiekosten durch eine Erhöhung der Miete und Betriebskosten mehr als aufgezehrt werden. Eine höhere Wohnkostenbelastung insgesamt ist die Folge. Darauf wurde im April 2018 auf dem in Berlin veranstalteten 3. WohnkostenTag 2018 hingewiesen. Ausgerichtet wurde der Tag vom Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (Ifni) in Kooperation mit BekoNet und dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. „Einspar-Killer“ Nummer eins seien demnach die nach umfassender Modernisierung infolge Wertfortschreibung gemäß § 22 Abs. 4 Bewertungsgesetz stark steigenden Grundsteuern. Ifni-Leiter Prof. Dr. Andreas Saxinger: „Wir fordern den Gesetzgeber auf, energetische Modernisierungen zu fördern und zu erleichtern. Die nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts notwendige Grundsteuerreform sollte deshalb für eine sozialverträgliche Änderung dieser Vorschrift genutzt werden.“

Ein weiterer Kostentreiber seien die infolge von Modernisierungen häufig notwendigen technischen Nachrüstungen, insbesondere im Bereich der Be- und Entlüftung mit entsprechend hohen Wartungskosten. Experten warnten vor zusätzlichen Verteuerungen, welche die jüngst beschlossene EU-Gebäuderichtlinie mit weiteren Energiesparauflagen für Wohngebäude nach sich ziehen könnte. Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion über die Bezahlbarkeit des Wohnens sei in der Politik eine ganzheitliche Betrachtung des Themas, die den Aspekt der Nachhaltigkeit auch unter ökonomischen Gesichtspunkten in den Fokus nimmt, zu vermissen. Saxinger: „Klimaschutz und Energieeinsparung dürfen nicht dazu führen, dass Mieter und Selbstnutzer sich ihre energetisch modernisierten Wohnungen nicht mehr leisten können!“



Quelle: BekoNet

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

## DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

### Einsichtnahme in Belege anderer Mieter zulässig?

Ab dem 25. Mai 2018 ist die von der EU erlassene Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) anzuwenden. Obwohl bis zu diesem Zeitpunkt in Deutschland schon ein recht hohes Datenschutzniveau galt und sich an vielen Grundsätzen des bisherigen Bundesdatenschutzgesetzes nichts ändert, sind viele Unternehmensleitungen aufgeschreckt. Ob es an den drastisch erhöhten Strafen und Bußgeldern liegt, die bei Verstößen gegen die DSGVO drohen? Lag die maximale Höhe bisher bei 300.000 €, können künftig bis zu 20 Mio. € oder 4% des gesamten Umsatzes fällig werden.

Vor diesem Hintergrund fragen sich viele Vermieter (erneut), ob sie z. B. Mietern bei der Belegeinsichtnahme zu einer Heizkostenabrechnung auch die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Mieter gestatten dürfen, oder ob sie damit schon einen Bußgeld-bewährten Verstoß gegen die DSGVO begehen. Zur Beruhigung sei gesagt, dass Datenschutzgesichtspunkte dem Einsichtsrecht des Mieters nicht entgegenstehen, auch soweit dieses sich auf Daten anderer Mieter oder Mietobjekte bezieht (Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., H 286). Schon das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 17. Oktober 2013 - 67 S 164/13 - den Anspruch des Mieters auf Einsichtnahme in die Verbrauchsdaten der anderen Mieter bejaht. Nur dadurch könne er prüfen, ob die Einzelverbrauchsdaten der anderen Mieter richtig addiert sind bzw. ob sie vom Gesamtverbrauch in einem nicht mehr hinnehmbaren Maße abweichen. In einem aktuellen Urteil vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17 - hat der Bundesge-

richtshof diese Auffassung noch einmal gestützt. Danach kann ein Mieter die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten der anderen Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen und muss dafür auch kein „besonderes Interesse“ darlegen. Also keine Sorge: Auch künftig muss ein Belegeinsichtsbegehren nicht aus Datenschutzgründen verweigert werden, um möglichen Sanktionen der DSGVO zuvorzukommen.



### Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

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

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



Quelle: GdW, Foto: Andreas Schichtel

## Klimaschutz

# Kein Königsweg in Sicht

Wie sich die Zeiten und Einschätzungen ändern, kann man am Thema Klimaschutz ablesen.

Es wird immer deutlicher, dass viele Wege zum Klimaschutz führen, dass es „das eine Konzept“ nicht gibt. Und es wird klar: Ohne Monitoring wird es nicht weitergehen.

**Dr. Ingrid Vogler**  
Referatsleiterin  
Energie, Technik, Normung  
GdW, Berlin

Einschätzungen ändern sich, auch im Klimaschutz. Strom zum Heizen z. B. heißt heute Sektorkopplung, war aber vor 25 Jahren eine Umweltschweinierei und vor 50 Jahren Luftreinhaltung in den Städten. Erneuerbare Energien waren vor 25 Jahren noch unendlich und kostenlos, derzeit gelten sie als knapp. Anfangs wurde im Überschwang verdrängt, dass die Nutzung erneuerbarer Energien Technik erfordert, die Geld kostet. Heute wird diskutiert, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Bevölkerung keine Akzeptanz mehr finden, weswegen z. B. im Gebäudebereich der Energiebedarf stark sinken müsse. Wie immer sind Übertreibungen eines Aspektes nicht hilfreich, ausgewogene Klimaschutzkonzepte müssen individuell Wärmeschutz und lokale Nutzung erneuerbarer Energien verbinden.

### Klimaschutz ist unstrittig

Klimaschutz ist in der Wohnungswirtschaft unstrittig. Aber: Gebäude werden nicht für den Klimaschutz gebaut, sondern damit Menschen darin wohnen. Viel zu lange vernachlässigte die Politik den sozialen und betriebswirtschaftlichen Hintergrund. Dabei haben bei den Wohnungsunternehmen alle Investitionen in die Bestände standardmäßig einen Energieeffizienz- und Klimaschutzanteil.

In der Wohnungswirtschaft werden unterschiedliche Konzepte verfolgt. Die Einen legen den Fokus auf mehr Wärmeschutz an der Gebäudehülle bis hin zum Passivhaus inklusive Wärmerückgewinnung. Die Anderen fokussieren die Energieversorgung teilsanierter Gebäude und Quartiere mit erneuerbaren Energien. Sie nutzen z. B. Lagegunst sowie

Bergrechte und planen die Versorgung mit heißem Thermalwasser oder sie bauen Eis- oder Erdspeicher, die solar erwärmt werden und als Wärmequelle für Wärmepumpen dienen. Deren Nutzungsgrad steigt so erheblich. Dritte setzen auf smarte Techniken, Nutzerunterstützung, perfekte Regelung.

### Ist eines der Konzepte das Beste?

Hier hilft der Blick auf einige Forschungsergebnisse:

- Eine Untersuchung der Verbraucherzentralen von knapp 1.000 Brennwertgeräten zeigte, dass das Potenzial der Gerätetechnik für Energieeinsparung oft vertan wird. Der Brennwertnutzen ist nur bei rund einem Drittel der Geräte ausreichend, bei einem weiteren Drittel optimierungsbedürftig, beim letzten Drittel ungenügend.<sup>1</sup>
- Verschiedene Projekte von Wohnungsunternehmen zeigen, dass über die aktuelle EnEV hinaus verbesserter Wärmeschutz der Gebäudehülle den Energieverbrauch meist nicht adäquat verringert. Insbesondere Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung führen nicht zu den erwarteten Einsparungen, verursachen jedoch zusätzliche Betriebskosten.<sup>2</sup>
- Messergebnisse zeigen Jahresarbeitszahlen von Wärmepumpen für das Gesamtsystem einschließlich Speicher und Verteilung von durchschnittlich 2,2 bis 2,5<sup>3</sup>. Ursache dieser ernüchternden Werte sind Stand-by-Verluste, höhere Raumtemperaturen und höherer Warmwasserverbrauch als in der Auslegung, fehlende Optimierung der Regelstrategie und die für die Reinwasserhygiene nötigen hohen Systemtemperaturen in Mehrfamilienhäusern.
- Analysen von smarten Techniken zeigen sehr große Spannweiten: von Mehrverbräuchen bei Smart-Home-Nutzern (wenn die Technik zur Komforterrhöhung eingesetzt wird) über 0% Einsparung bis hin zu 30% Einsparung.<sup>4</sup>
- Eine Analyse von acht Mehrfamilienhäusern in Bayern<sup>5</sup> kommt zu dem Schluss, dass Abwei-

chungen der Verbräuche von den Bedarfswerten bei einfacheren Technikkomponenten auffallend niedriger sind als bei den komplexeren Konzepten.

### Was sagen uns die bisherigen Erkenntnisse?

Es gibt offensichtlich keinen Königsweg für den Klimaschutz. Zu niedrigen Energieverbräuchen führen sowohl wärmeschutz- als auch technikorientierte Projekte. Sie können in der Praxis aber mehr Energie verbrauchen als geplant. „Wir haben die Technik“ reicht daher nicht aus, um geplante Energieeinsparungen und damit Klimaschutzbeiträge in der Praxis zu erreichen. Vielmehr ist es entscheidend, jeweils das Gesamtsystem zu optimieren - einschließlich der Warmwasserbereitung, Speicherung und Verteilung. Maßstab und Messlatte für den Erfolg einer Maßnahme ist am Ende immer der gemessene Verbrauch. Dieser lässt sich nur durch ein Monitoring belegen. Bei komplexen Techniksystemen ist ein Anlagenmonitoring erfahrungsgemäß zur Fehlererkennung und für die Optimierung unverzichtbar.

### Fazit

Jeder Bauherr anspruchsvoller Effizienzkonzepte muss ein Monitoring des Gesamtsystems mitplanen und umsetzen. Und die bisherigen Erfahrungen mit energieeffizienten Gebäuden müssen endlich systematisch ausgewertet werden. Der Bund sollte ein großes Verbundforschungsvorhaben ins Leben rufen, das die Dos und Don'ts für effektiven und effizienten Klimaschutz belastbar herausarbeitet. ■

<sup>1</sup> vzbv-Brennwertcheck 2011 ► <http://t1p.de/pa7f>

<sup>2</sup> GEWOFAG-Forschungshäuser ► <http://t1p.de/w593>

<sup>3</sup> Fraunhofer-IBP-Mitteilung ► <http://t1p.de/ahnR>

<sup>4</sup> Allianz Klimaschutz Pilotprojekt ► <http://t1p.de/u0jw>, Studie Ista ► <http://t1p.de/6w83> und Energiemanagement ► <http://t1p.de/idau>

<sup>5</sup> klima.artum.de, Endbericht ► <http://t1p.de/4zqp>

## Gebäude-Energiewende

# Von der Scheindiskussion um energetische Standards zu wirtschaftlichen Lösungen

Eine Auseinandersetzung über die Kosten des energetischen Bauens und Sanierens auf Faktenbasis findet kaum statt. Im Langzeitprojekt Referenz-Controlling-Gebäude (ReConGeb) ringen dagegen zehn Wohnungsunternehmen sowie private Bauherren um wirksame Maßnahmen zum Erreichen energetischer Ziele und um die effiziente Mittelverwendung zur Reduktion von Heizkosten. Auf der Basis monatlicher Reports wird anhand der von ihnen eingebrachten 35 Gebäude Transparenz hergestellt. Erste Ergebnisse liegen vor.

Quelle: Hermann Willers



**Jörg Ortjohann**  
Vorstand  
Stiftung Energieeffizienz  
Köln

Die Diskussion um „eine Verschärfung der EnEV“, Passivhäuser, reduzierte Dämmung, Mieterstrom, Eisspeicher, all-electric oder Quartierslösungen wird oft auf Basis unzureichender Studien

und fehlender Daten geführt. Vermengt werden dabei i. d. R. Mehraufwendungen für tatsächlich energetisch wirksame Maßnahmen mit solchen, die „interessenbehaftet“ Einzug in das Bauwesen gefunden haben.

Die systematische Auswertung und Schaffung einer Datengrundlage wird von den zuständigen Organisationen, Verbänden und politischen Einrichtungen nicht durchgeführt. Dies geschieht häufig aus Angst vor der Offenlegung von Fehlern. Eine Auseinandersetzung über die Kosten

des energetischen Bauens und Sanierens auf Faktenbasis findet kaum statt.

Hier bietet das auf 15 Jahre angelegte Projekt Referenz-Controlling-Gebäude (ReConGeb) eine Alternative, da es einen Wettstreit um wirksamen energetische Ziele darstellt und eine Fehlerkultur fördert. Die ersten Teilnehmer - Erbbaurein Köln eG, Gem. Bauverein eG zu Ahlen, GEWOG Porz eG, GGH Heidelberg mbH, GWG 1897 Köln rrrh eG, GWG Schwerte eG, hwg Hattingen eG, Rheinwohnungsbau GmbH, Wohnungsverein Hagen eG und private



Quelle aller Fotos und Abbildungen: Stiftung Energieeffizienz

Im Rahmen des Programms „50 Solarsiedlungen NRW“ wurde der sog. „Grüne Block“ aus den 1920er Jahren saniert und mit modernen Dachgeschosswohnungen ausgestattet. Das Energiekonzept der Kölner „Solarsiedlung Riehl“ verbindet hohe Dämmstandards, effiziente Verteilung und Nutzung von Gas- und Solarthermie mit der zugehörigen Qualitätssicherung. Die Gebäude mit jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen von ca. 12 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a) für Heizung und Warmwasser sind Schrittmacher für die Energiewende im Gebäudebereich



Bauherren - haben mittlerweile 35 Gebäude in das Projekt eingebracht. Monatliche Reports dienen dem Erproben robuster und wirtschaftlicher Lösungen, welche nur auf Basis ausgewerteter und sorgfältig dokumentierter beispielhafter Projekte identifiziert werden können. Deshalb sollen hier erste Ergebnisse vorgestellt werden.

### Das Ziel: Halbe Heizkosten und Emissionen bei gleichem Invest

Im Projekt werden Lösungen für Neubau und Sanierung gesucht, die eine optimale Balance zum Erreichen von Investitions-, Kosten- und Klimaschutzzielen darstellen. Es werden robuste Standards identifiziert, die auch angesichts zunehmenden Fachkräftemangels mit überschaubaren Folgeaufwendungen durchgeführt werden können. Hierzu

notwendige Daten werden abgefragt, unabhängig aufbereitet und bereitgestellt.

Für die Gebäude werden anhand von Messwerten und Abrechnungen Benchmarks erstellt. Monetäre Aufwendungen für energetische Maßnahmen und Instandsetzung werden in Relation zu wärmegebundenen Nebenkosten gestellt. Zentral ist die Messung des Endenergieverbrauchs für alle eingesetzten Energieträger. Als Effizienzparameter werden Nutzungsgrade, Arbeitszahlen und Solarerträge ermittelt. Die Klimaschutzziele zur Einhaltung der max. Erderwärmung von 2°C sind dem Leitprojekt „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ entnommen. Konkretes Ziel sind wärmegebundene Nebenkosten in Höhe von 6 €/m²a. Die Klimaschutz-Zielwerte betragen 9 (Neubau) bzw. 12 kg CO<sub>2</sub>/m²a (Sanierung). Übliche hocheffiziente

Gebäude auch im Passivhaus- und KfW-40-Standard überschreiten diese Werte aufgrund falscher bzw. fehlender Zielsetzung und Kontrollen derzeit um durchschnittlich ca. 100%.

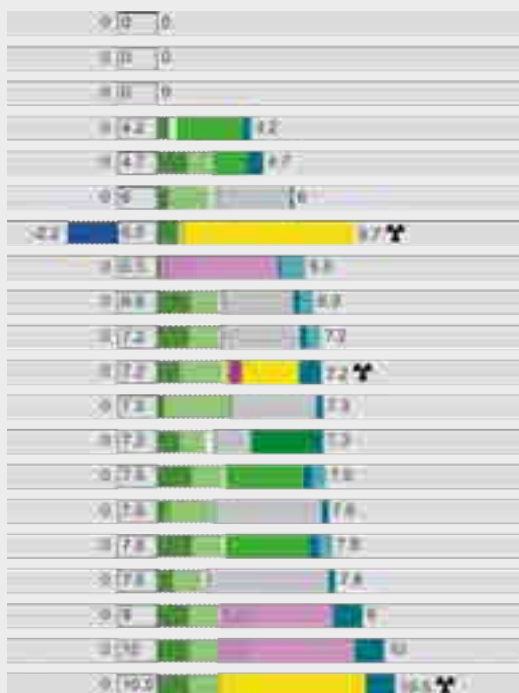
### Multiplikation von Praxiserfahrung

ReConGeb unterstützt innovative Wohnungsunternehmen. Grundlage sind eine mit den Teilnehmern und dem wissenschaftlichen Beirat, Prof. Dr. Madjid Madjidi von der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, abgestimmte Methodik zur Erfassung der Wirtschaftlichkeit, praxisbewährte Effizienzparameter mit zugehörigen Monitoring-Routinen und Zielwertvorgaben aus den Solar- und Klimaschutzsiedlungen NRW. Effizienzparameter, Kostenkennwerte und Jahresbilanzen werden monatlich, periodisch bzw. jährlich ausgetauscht. ▶

## UMLAGEFÄHIGE WÄRMEGEBUNDENE NEBENKOSTEN VORAB (NICHT KLIMABEREINIGT) FÜR 2017

- Neubau, Fernwärme-Solar, KfW 70
- Neubau, Pellets-Solar, 2-Leiter, KfW 40-70
- Neubau, Wärmepumpe-DLE, KfW 70
- Neubau, Passivhaus, Pellets-Solar, KfW 40
- Sanierung, Passivhaus, Pellets-Solar, KfW 85
- Sanierung, Gas-Solar, KfW 70
- Neubau, Wärmepumpe, PV-Anlage
- Sanierung, 3-Liter-Haus, Fernwärme, WRG, KfW 55
- Neubau, Passivhaus, Gas-Solar, KfW 40
- Neubau, Passivhaus, Gas-Solar, KfW 40
- Neubau, Passivhaus, Wärmepumpe, Nahwärme, KfW 40
- Sanierung, 3-Liter-Haus, Gas, WRG, KfW 85
- Neubau, Hackenschnitzel-Gas-Solar, 2-Leiter, KfW 60
- Neubau, 3-Liter-Haus, Pellets-Solar, WRG, 2-Leiter, KfW 40
- Sanierung, Gas-Solar, KfW 100
- Neubau, 3-Liter-Haus, Pellets-Solar, WRG, 2-Leiter, KfW 40
- Sanierung, Gas-Solar
- Neubau, Passivhaus, Fernwärme
- Neubau, Passivhaus, Fernwärme, KfW 40
- Neubau, Wärmepumpe-Solar, WRG, KfW 55

arithmetisches Mittel aller Siedlungen: 7,40 €/m²a kumuliert



#### Gutschriften (auf Mieter umgelegt)

- Erwirtschafteter Betrag PV
- Erwirtschafteter Betrag BHKW

#### Kosten betriebsgebunden

- Wartung
  - Vollwartung wie Kundendienst BHKW
  - Bedienung, Überwachung, Pflege
  - Zählermiete, Heizkostenabrechnung, Eichung
  - Verbrauchsanalyse, Kommunikation (Tel., Daten)
  - Schornsteinfegergeb., Emissionsüberwachung
  - Sonstiges wie Tankreinigung, Prüfung
  - Abgerechnete Werte aus Nachkalkulation (NK)
  - == Vorjahreswerte (aus Abschätzung oder NK)
  - - Abschätzung (ohne Kennzeichnung)
- 2-Leiter: 2-Leiter-Netz (zur Wärmeverteilung)

#### Kosten verbrauchsgebunden

- Fernwärme Grundpreis
  - Fernwärme Arbeitspreis
  - Nahwärme Grundpreis
  - Nahwärme Arbeitspreis
  - Pellets Arbeitspreis
  - Hackenschnitzel Arbeitspreis
  - Strom Grundpreis
  - Strom Wärmepumpe (Strom für Beheizung)
  - Gas Grundpreis
  - Gas Arbeitspreis
  - Strom für el. Trinkwarmwasserversorgung
  - Strom dezentrale Hilfsenergie
  - Strom zentrale Hilfsenergie
- WRG: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Die Finanzierung des Projektes erfolgt durch Teilnahmebeiträge der Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümer. Je Gebäude bzw. Siedlung fallen einmalig 2.000 € an sowie jährlich 200 € inklusive Monitoring. Eine Startfinanzierung des Landes NRW unterstützt die Arbeit. Die Ludwig-Bölkow-Stiftung und die Stiftung Energieeffizienz wirken als Projektträger, wobei die Projektleitung gemeinnützig, unabhängig und ehrenamtlich erfolgt.

### Erste Ergebnisse: Praktische Hinweise zum wirtschaftlichen Mitteleinsatz

Die Ergebnisse im Projekt werden auf Wunsch der Teilnehmer im Klartext untereinander ausgetauscht. Die hier vorgestellten Rankings wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Den

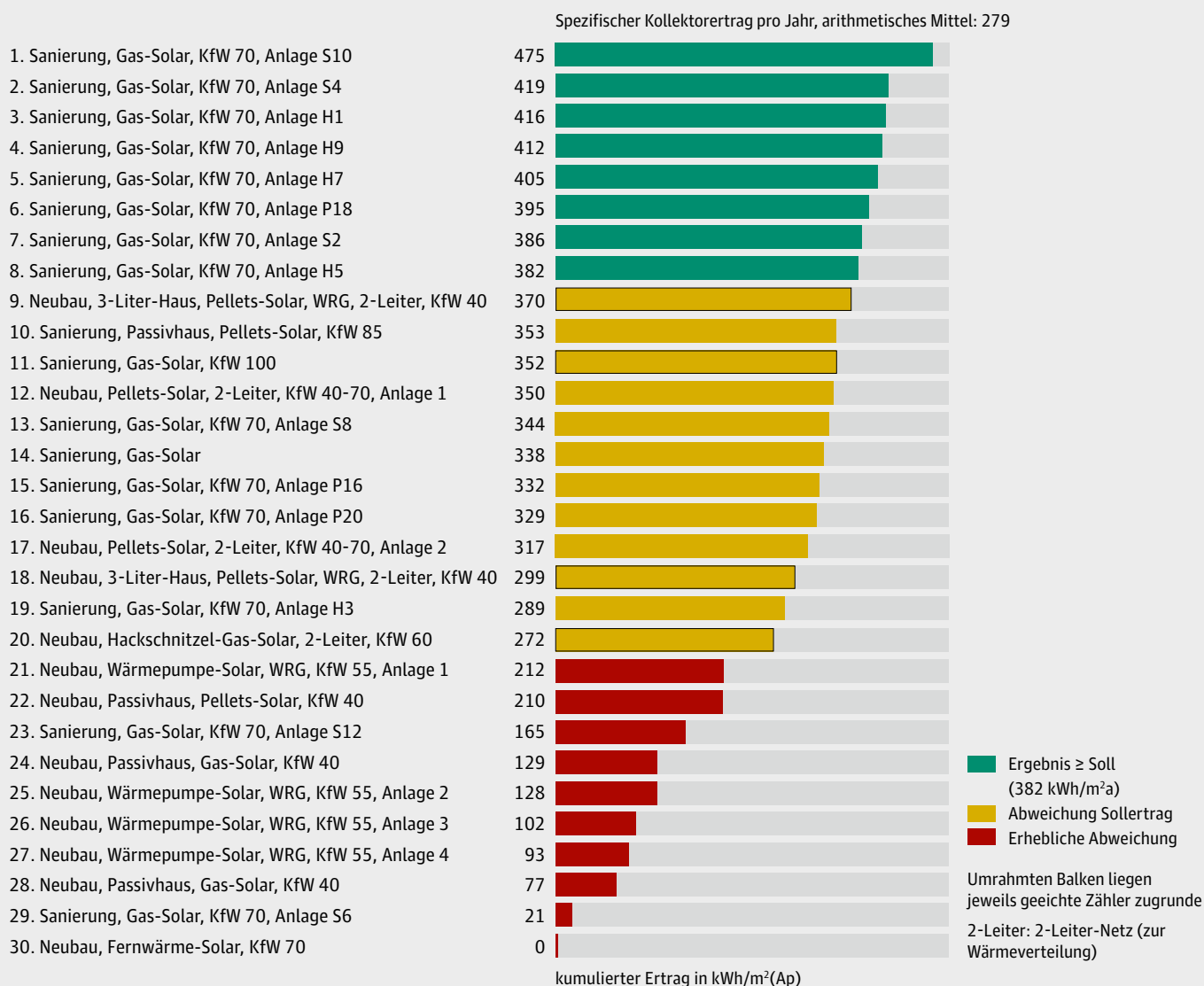
Teilnehmern gingen im ersten Projektjahr 2017 Rankings über die vorläufigen wärmegebundenen Nebenkosten, Solarerträge und Arbeitszahlen von Wärmepumpen zu. Der Abgleich der Kosten erfolgt anhand der Jahresabrechnungen 2017, die Abfrage von Daten passt sich an die internen Abläufe der teilnehmenden Wohnungsunternehmen an. Für 2019 werden die ersten belastbaren Gesamtkostenauswertungen erwartet.

Aus 2017 liegen jedoch erste aussagekräftige Rankings für umlagefähige wärmegebundene Nebenkosten (nicht klimabereinigt) sowie für solare Erträge vor. Sie sind u.a. in der Abbildung auf Seite 47 dargestellt und erläutert.

Mit Kosten-Benchmarks werden den Teilnehmern zeitnahe Informationen zur Gebäudebewirtschaft-

ung zur Verfügung gestellt. Hier dargestellt sind, noch im Vorabzug ohne Abgleich mit den Jahresrechnungen 2017, die vorab ermittelten umlagefähigen wärmegebundenen Nebenkosten. Das Ranking ermöglicht über die Heizkostenabrechnung hinaus die Bewertung der gesamten Heizkosten: Enthalten sind verbrauchs- und betriebsgebundene Kosten, Gutschriften, Aufwendungen für Heizkostenabrechnung und Hilfsenergie auch in den Wohnungen z.B. für Lüftungsanlagen (teilweise plausible Schätzwerte). Die Daten werden quartalsweise anhand der Endenergiezählerwerte, Preisfaktoren und Vorjahreswerte ermittelt. Belastbare Gesamtkostenauswertungen mit Gegenüberstellung der zugehörigen finanziellen Aufwendungen werden ab 2019 erwartet.

## BEISPIEL FÜR EFFIZIENZPARAMETER: RANKING SOLARERTRÄGE



Dargestellt sind die spezifischen Solarerträge im laufenden Jahr, bezogen auf die Aperturfläche. Das Diagramm ist eine Trendaussage und bezieht sich auf den ungefähren Zeitraum. Ungenauigkeiten entstehen z. B. durch die nicht stichtagsgenaue Zählerauslesung. Die Sollwerte in solaren Garantieverfahren werden je Anlage

vereinbart. Die Werte werden durch die Auslegungsparameter, die Systemtechnik und das Risiko der Vertragspartner beeinflusst. Für eine laufende Überwachung und den Vergleich der Anlagen wird vereinfacht von Erfahrungswerten vermessener Anlagen und den Vorgaben der deutschen Förderung des Bundes ausgegangen.



Mieterstromprojekte, wie hier bei der HWG eG in Hattingen, können die Nützlichkeit von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen erhöhen. Ziel des ReConGeb-Projekts sind zuverlässige Erkenntnisse nach Gebäude- und Technologietypen

Die Bewertung der spezifischen Erträge von Solarwärmanlagen erfolgt anhand der gemessenen spezifischen Energiemengen [kWh/m<sup>2</sup> KollektorflächeAp] mit einer Einstufung in bestimmungsgemäß betriebene Anlagen (grün), Anlagen mit geringen (gelb) und hohen Abweichungen (rot) vom Regelbetrieb, wie sie die nebenstehende Abbildung zeigt. In monatlichen Rankings werden insbesondere bei „roten“ Anlagen Informationen zur Betriebsverbesserung erteilt. Das Ranking der Jahreserträge 2017 zeigte eine erhebliche Abweichung zwischen bestimmungsgemäß betriebenen Anlagen und solchen mit hohen Abweichungen. In 15% der Anlagen wurden 2017 Maßnahmen zur Nachbesserung eingeleitet.

#### Multiplikation robuster Maßnahmen

Die überwiegende Anzahl der bestimmungsgemäß betriebenen Solarwärmanlagen befinden sich in der Solarsiedlung Riehl der Erbbauverein Köln eG. Für die dort installierten 14 Solarwärmanlagen wurden zur Sicherstellung der Erträge Garantieverträge geschlossen. Die Kollektorfelder decken seit 15 Jahren ca. 15% des jährlichen Verbrauchs an Heizwärme und Warmwasser. Auch im Nebenkosten-Ranking schneidet die gering technisierte Solarsiedlung Riehl mit natürlicher Belüftung und kurzen Leitungswegen gut ab. Hierfür maßgebliche Gas-Verbrauchswerte von ca. 50 kWh/m<sup>2</sup>a werden ansonsten nur von hoch technisierten Lösungen im PH-Standard erreicht. Interessant ist die Auswertung von Lüftungs- und Verteilverlusten, die mit dem wissenschaftlichen Projektbeirat erfolgt.

#### Aus Fehlern lernen

Zwei Solaranlagen mit erheblichen Abweichungen befinden sich in ansonsten vorbildlichen Passivhäusern. Hier stellte sich im Zuge der Abnahme heraus, dass die installierte Wärmeversorgung physikalisch

nicht funktionieren konnte. Ursache ist eine nicht abgestimmte Systemschaltung, die verhindert, dass Solarwärme aus Solar-Pufferspeichern in Bereitschaftsspeicher gelangt. Die Schaltung wurde laut Angabe des Herstellers bereits „1.000-mal im Markt verbaut“. Erst durch die zeitnahe Kontrolle im Projekt ReConGeb fiel die Fehlfunktion auf. Dies konnte vor der Abnahme festgestellt werden, sodass Nachbesserungen eingefordert werden können. Lösungen im Projekt sollen auch anderen Wohnungsunternehmen nutzen, indem Hersteller Änderungen in ihre Produktflotte übernehmen.

#### Routinen für nachhaltigen Einkauf und Heizkosten-Controlling

Die ersten Ergebnisse zu Heizkosten und Solarerträgen zeigen die Hindernisse insbesondere im Einkauf energetischer Systeme. Hier fehlen Standards zur Fixierung von Zielwerten und Kontrollen. Der Nutzen von Maßnahmen ist dabei fern der EnEV sowie der KfW-Förderung anhand belastbarer Endenergie- und Heizkostenermittlungen, fixierter Effizienzparameter und Umweltziele anzugeben. Zugehörig sind z.B. Garantievereinbarungen und Erfolgskontrollen. „Kontrollgremien, wie z.B. der Aufsichtsrat, verlangen bei Neubau- und Sanierungsprojekten einen Nachweis der Wirtschaftlichkeit. Genauso müsste ein additiver Nachweis zur effizienten Mittelverwendung in energetische Maßnahmen abgefragt werden, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Hier sind Investitionen, Nutzen und Maßnahmen zur Absicherung des Erfolges darzulegen“, betont in diesem Zusammenhang Uwe Neuhaus, wohnungswirtschaftlicher Beirat des ReConGeb-Projekts und ehemaliger Vorstand der Erbbauverein Köln eG. ■



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

# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik

## Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns –  
einem der größten mittelständischen Energie-lieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung. [www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder [geschaeftskunden@montana-energie.de](mailto:geschaeftskunden@montana-energie.de)



Quelle: Vriesmann

Ohne Wärmetauscher kann ein Eisspeicher nicht funktionieren

#### THEMA DES MONATS

## Eisspeicher

# Erfolg oder Flop? Unterschiedliche Erfahrungen mit innovativer Technologie

Heizen mit Eis - dieser Ansatz sorgt in der breiten und physikalisch nicht sonderlich bewanderten Öffentlichkeit noch immer für Kopfschütteln. Doch in der Wohnungswirtschaft ist mittlerweile eine Reihe von Projekten mit Eisspeichern realisiert worden. Die Erfahrungen der Unternehmen fallen dabei sehr unterschiedlich aus.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

In Rostock äußert man sich fast schon euphorisch. „Wir sind sehr zufrieden mit dieser Technologie“, heißt es beim städtischen Wohnungsunternehmen WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, die 2015 in zwei Neubauten im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg eine Eisspeicherheizung in

Betrieb nahm. „Die Anlage arbeitet reibungslos.“ Ganz anders klingt es bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, die ebenfalls 2015 in ihrem Energiehaus Plus auf dem Riedberg in Frankfurt a. M. ein innovatives Energiekonzept inklusive Eisspeicher realisierte.

Quelle: Viessmann



Die schematische Darstellung zeigt, dass sich der Eisspeicher neben dem Gebäude befindet

„Die praktische Umsetzung hält noch nicht, was der theoretische Anspruch verspricht“, sagt Jens Duffner, Leiter der Unternehmenskommunikation. „Auch wirtschaftlich können wir im Moment kein positives Fazit ziehen.“

Eine Technologie, zwei Meinungen - das Potenzial von Eisspeichern wird in der Wohnungswirtschaft sehr unterschiedlich eingeschätzt. Dabei verspricht die Technologie gleich mehrere Vorteile: Mit Eisspeichern lässt sich auf eine Art und Weise heizen und kühlen, die sowohl die Umwelt als auch den Geldbeutel der Mieter schont und die zudem die Möglichkeit bietet, zeitweise anfallende Stromüberschüsse in Wärme umzuwandeln.

Konkret handelt es sich beim Eisspeicher um einen bis zu 1.500 m<sup>3</sup> großen, unterirdischen Behälter, der mit normalem Leitungswasser gefüllt ist. Dieser Speicher dient sowohl zum Heizen (im Winter) als auch zum Kühlen (im Sommer). „In der Heizperiode entzieht die Wärmepumpe dem Eisspeicher so viel Wärme, dass dieser auf 0° Celsius abkühlt

und dann zu vereisen beginnt“, schildert Bernd Schwarzfeld vom Hamburger Ökoplan Büro für zeitgemäße Energieanwendung das Prinzip. Der Clou dabei: Wenn Wasser zu Eis wird, wird Kristallisationsenergie frei, die mithilfe einer Wärmepumpe zum Heizen oder zur Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Zum Ende des Winters ist der Speicherinhalt dann weitgehend gefroren, sodass er als Kältequelle für die Gebäudekühlung zur Verfügung steht. Ein Eisspeicher steht somit nie allein, sondern wird immer zusammen mit anderen Komponenten eingesetzt, nämlich einer Wärmepumpe sowie i.d.R. einem Feld aus Solar Kollektoren oder -absorbern, die Wärme aus der Sonne und der Außenluft gewinnen.

**Rund 40 Anlagen realisiert**

Nach Angaben des Energiesystemherstellers Viessmann hat die Wohnungswirtschaft bisher bundesweit rund 40 Eis-Energiespeicheranlagen installiert - für ein Spektrum, das vom klei- ▶



Quelle: Viessmann

Einschalung für einen Eis-Energiespeicher. Die Abmessungen des Speichers werden nach der jeweils benötigten Leistung individuell berechnet

# Einfach. Effizient. Vermieten.

- Interessenmanagement**
- Immobilienportale**  
(Exportschnittstellen, Anfragenimport)
- Matching**  
(Objekte, Interessenten, Mieter)
- ERP-Schnittstellen**
- Zertifizierte Datensicherheit**  
(nach DSGVO)



Sprechen Sie mit uns persönlich:  
04192 - 81684-0

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



So vermietet die Wohnungswirtschaft.



Quelle: WIRO, Foto: Jens Scholz

Dank Eisspeicher zahlen die WIRO-Mieter im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg in Rostock sehr niedrige warme Betriebskosten

neren Mehrfamilienhaus bis hin zu Anlagen mit über 500 Wohneinheiten reicht. „Die Nachfrage der Wohnungswirtschaft nach Eis-Energiespeichersystemen ist steigend“, berichtet Wolfgang Rogatty, Pressesprecher von Viessmann. „Die Branche sucht nach innovativen Konzepten, um den Mietern trotz steigender Energiekosten langfristig niedrige Betriebskosten bei gleichzeitig hoher Betriebssicherheit anbieten zu können.“

Zu den Wohnungsunternehmen, die mit dieser Technologie arbeiten, zählen die Vivawest Wohnen GmbH (in der Klimaschutzsiedlung Köln-Porz), die Pforzheimer Bau & Grund GmbH (in einem modernisierten Wohnhochhaus in Pforzheim) und die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau mit Sitz in Stuttgart. Letztere setzte die Eisspeichertechnologie beim 2016 fertiggestellten ersten Bauabschnitt eines neuen Wohnviertels in der Stuttgarter Nordbahnhofstraße ein. „Wir entwickeln seit Jahren innovative Energiekonzepte für unsere Projekte mit dem Ziel, möglichst viel Energie aus dem Grundstück zu gewinnen“, sagt Daniel Krehl, Assistent der Geschäftsführung. Weil bei diesem Grundstück solche direkten Energiequellen nicht zur Verfügung standen, entwickelten die Planer ein Konzept, das auf die Speicherung von Wärme in einem 800 m<sup>3</sup> großen Eisspeicher setzt.

Mit dem Funktionieren der Anlage zeigt sich Krehl sehr zufrieden. „Die Komponenten funktionieren alle einwandfrei, unsere Erwartungen wurden voll erfüllt.“ Wie sich das auf das Portemonnaie der Bewohner der 125 Einheiten auswirkt, lässt sich allerdings noch nicht sagen, da noch keine Verbrauchsabrechnung vorliegt. Anders bei der WIRO in Rostock: Die Mieter der 39 Wohnungen

im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg zahlten 2016 (die Abrechnung für 2017 war bei Redaktionschluss noch nicht fertiggestellt) 0,44 €/m<sup>2</sup> und Monat für die warmen Betriebskosten. In einem vergleichbaren Haus mit einem Fernwärmeanschluss liegen die Kosten nach Angaben der WIRO um mindestens ein Drittel höher.

Nach ursprünglichen Angaben aus dem Jahr 2015 sollte der Rostocker Eisspeicher eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von 61,7 t und eine Energieeinsparung von 209.000 kWh/a bringen. Ob sich das bestätigt hat, kann die WIRO nicht sagen, da das Unternehmen nach eigenen Angaben kein Monitoring durchführt.

#### Vorzeigeprojekt in Hamburg

Genauere Angaben gibt es beim größten und bekanntesten Eisspeicherprojekt in der Wohnungswirtschaft, das die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV Harburg) vor einigen Jahren in Hamburg fertigstellte und das rund 500 Bestandswohnungen aus den 1950er Jahren mit Wärme versorgt (siehe den Artikel auf Seite 54 in diesem Heft). Nach Angaben von Bernd Schwarzfeld, der das Projekt geplant hat, konnten Betriebskosten und Emissionen um 80% gesenkt werden. Damit betragen die monatlichen Betriebskosten laut Joachim Bode, Vorstand des EBV Harburg, durchschnittlich monatlich 0,65 €/m<sup>2</sup> (2014), 0,69 €/m<sup>2</sup> (2015)



Quelle: Siedlungswerk GmbH

Blick ins Innere des von der Siedlungswerk GmbH in Stuttgart errichteten Eisspeichers

und 0,53 €/m<sup>2</sup> (2016). Den Betrieb der Anlage bezeichnet Bode als „zufriedenstellend“. Zwar habe die Wartungsfirma Probleme mit dem Ammoniak, das als Treibmittel in der Wärmepumpe verwendet wird; diese Probleme seien aber beherrschbar. Dr. Ingrid Vogler, Referatsleiterin Energie, Technik, Normung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., weist in diesem Zusammenhang auf eine besondere Herausforderung hin. Diese besteht in ihren Augen „in der Koordination der verschiedenen Wärmeerzeuger, also in der Steuerung: Je nach Zustand des Gesamtsystems müssen die einzelnen Bestandteile Solarthermie, Wärmepumpe, Eisspeicher und Brennwerttherme anteilig arbeiten.“

Gar nicht gut funktioniert das beim Projekt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt auf dem Frankfurter Riedberg. „Der Eisspeicher ist in der Theorie eine sicher innovative und sinnvolle Komponente“, sagt Unternehmenssprecher Jens Duffner. Schwierig sei aber das „Zusammenspiel mit anderen Komponenten wie z.B. den Absorbern“. Das Gebäude sei „ein sehr komplexes Gesamtsystem, dessen Aussteuerung schwierig ist“. Dies bedinge einen hohen Aufwand

in der technischen Betreuung. Da es das Ziel des Unternehmens sei, Gebäude zu bauen, „die einem hohen Energiestandard entsprechen, aber gleichzeitig ohne erhöhten Aufwand zu betreiben sind“, sehe man „im Moment davon ab, die Eisspeichertechnologie in weiteren Gebäuden zu installieren“.

#### Je größer, desto günstiger

Vollauf überzeugt von der Technologie ist hingegen Bernd Schwarzfeld vom Büro Ökoplan. Der Eisspeicher erlaube es der Wohnungswirtschaft, die Energiewende in die eigenen Hände zu nehmen, argumentiert er. Dabei eigne sich die Technologie sowohl für den Neubau als auch für den Bestand – und zwar besonders dort, wo mehrere Gebäude oder ganze Quartiere damit ausgestattet würden.

„Je größer man die Anlage konzipiert, desto geringer sind die Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche“, erläutert Schwarzfeld. Konkret: Bei einem Einfamilienhaus betragen die Kosten nach seinen Angaben rund 30.000 € pro Wohneinheit, bei einer Anlage mit 500 Wohnungen hingegen nur 2.500 €. Der Grund für diese Differenz liegt im hohen Anteil der So-wieso-Kosten. Für das Projekt des EBV Harburg

mussten laut Schwarzfeld 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegeben werden; eine Vollmodernisierung mit Fassadendämmung hätte nach seinen Angaben hingegen 400 bis 600 €/m<sup>2</sup> gekostet.

#### Auf dem Weg zu Power-to-heat

Am Ende ist die Entwicklung der Eisspeichertechnologie noch nicht. Als besonders vielversprechend bezeichnen Fachleute die Sektorenkopplung, also die Verbindung von Strom, Wärme, Mobilität und Industrie. Eisspeicher eignen sich „sehr gut für den Power-to-heat-Einsatz, bei dem preisgünstiger Überschussstrom aus Windkraft- und Photovoltaikanlagen dazu genutzt wird, um über die Wärmepumpe in Wärme umgewandelt und im Eis-Energiespeicher bevorratet zu werden“, erläutert Viessmann-Sprecher Wolfgang Rogatty.

Dabei funktionieren der Eisspeicher wie ein „Stromschwamm“, verdeutlicht dies Energieplaner Bernd Schwarzfeld. Für ihn ist Power-to-heat keine reine Theorie: In einem weiteren Hamburger Wohngebiet realisiert der EBV Harburg derzeit diesen Ansatz, um mithilfe von vier kleineren Eisspeichern eine Anlage mit rund 500 Wohnungen mit Wärme zu versorgen. ■



## Connect now. ....

Bereit für alles, was zählt – heute wie morgen. Mit Minol Connect.

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?  
[minol.de/connect](http://minol.de/connect)

 **Minol**  
Alles, was zählt.

## Eisspeicher in Hamburg

## Heizen mit überschüssigem Ökostrom und Eis-Energie

Mit drei innovativen Heizanlagen erspart die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) im Süden Hamburgs ihren Mitgliedern durchschnittlich die Hälfte der Heizkosten, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß sinkt sogar um 80%. Und das bei rund einem Viertel der üblichen Investitionskosten. Möglich machen dies Eis-Energiespeicher und Großwärmepumpen, die insgesamt 451 Wohnungen beheizen.



**Volker Lehmkühl**  
 Presseagentur  
 und freier Journalist  
 Herrenberg

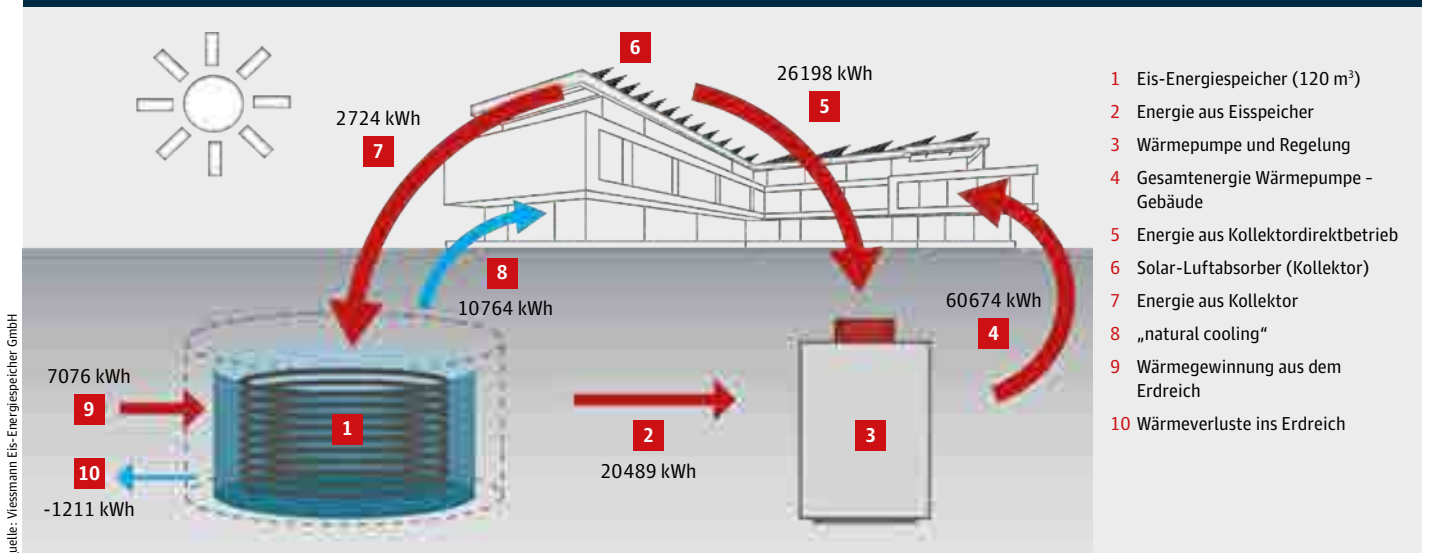
Die von 2017 bis 2019 errichteten Anlagen sind das zweite Projekt mit Eis-Energiespeichern, das die traditionsreiche Baugenossenschaft umsetzt. 2014 ging eine erste Anlage in Hamburg-Wilstorf in Betrieb. Dort werden 544 Wohnungen aus einem 1.500 m<sup>3</sup> fassenden Eis-Energiespeicher vorwiegend mit Wärme aus Luft, Sonne, umgebendem Erdreich sowie den Gebäuden selbst versorgt (siehe Infokasten).

Das neue Projekt des EBV im Wohngebiet Reeseberg nutzt vor allem überschüssigen Wind- und Solarstrom. Zu bestimmten Zeiten ist in Nord-



Quelle: BZE-Ökonplan

Die Eis-Energiespeicher mit jeweils rund 500 m<sup>3</sup> Inhalt wurden in offener Bauweise zwischen den Hauszeilen gebaut. Später ist von ihnen nichts mehr zu sehen

BEISPIELHAFTER DARSTELLUNG DER LEISTUNGEN IN EINEM EIS-ENERGIESPEICHERSYSTEM MIT 120 m<sup>3</sup>



deutschland Ökostrom im Überfluss vorhanden. Um das Stromnetz stabil zu halten, müssen immer häufiger Kraftwerke abgeschaltet oder heruntergefahren werden. Da auch Strom ins Ausland verschickt wird und Kapazitäten zur Netzstabilisierung vorgehalten werden, zahlen Stromkunden in Deutschland etwa 50 Mrd. € pro Jahr dafür.

### Aus Ökostrom wird Ökowärme

Die Anlage nutzt diesen Überschuss automatisch: Fällt der Preis an der Strombörse unter einen bestimmten Wert, werden Heizstäbe in den Eisspeichern erhitzt, vergleichbar mit riesigen Tauchsiedern. 2 Mio. l Wasser fassen die vier Eis-Energiespeicher am Reeseberg und können damit große Energiemengen aufnehmen. Diese nutzen insgesamt sechs mit Strom betriebene Wärmepumpen. Die Temperatur in den Heizkreisläufen wird dadurch auf rund 50 °C angehoben. Die 200 kW Antriebsleistung werden so zu 1.000 kW Heizleistung zur Beheizung der insgesamt 19 Gebäude aus den Baujahren 1963 bis 1966. „Die Anlagen koppeln die Segmente Strom und Wärme. Diese Netzdienlichkeit stellt aus wirtschaftlicher und gesamtgesellschaftlicher Sicht einen großen Vorteil dar“, sagt der Ingenieur Bernd Schwarzfeld. Er hat mit seinem Büro BZE-Ökoplan GbR die vier neuen Eis-Energiespeicher des EBV geplant und projektiert. Das Büro übernimmt auch die Anlagenbetriebsführung und das Anlagenmonitoring als Dienstleistung.

In den Wohnungen werden die alten, von den Mietern ungeliebten Stromspeicheröfen im bewohnten Zustand durch normale Heizwasser-Heizkörper ersetzt. Pro Wohnung liefert eine Frischwasserstation Warmwasser. In die Geräte ist eine elektrische Nachheizung integriert. Die ►

### EIS-ENERGIESPEICHER

Unter der Erdoberfläche installiert und mit Trinkwasser gefüllt, dienen Eis-Energiespeicher - i. d. R. ungedämmte Betonbehälter mit Kunststoffrohren und Wärmeträgerflüssigkeit - als Wärmepuffer zwischen Sommer und Winter sowie als „Energiemanager“, der zudem regenerativ kühlen kann. Da das Wasser mit niedriger Temperatur gespeichert wird, gibt es nur geringe Wärmeverluste. Eine Wärmepumpe nutzt die im Wasser enthaltene Energie fürs Heizen. Der Eis-Energiespeicher nimmt Wärme aus unterschiedlichen Quellen auf: aus Solarabsorbern vom umgebenden Erdreich oder Abwärme von Gebäuden und Anlagen. Ein besonderer Zusatzeffekt ist die Kristallisationsenergie: Sie wird frei, wenn gegen Ende der Heizperiode das Wasser zu Eis gefriert. Der kostenlose, beliebig wiederholbare, physikalische Effekt ist beachtlich. Die beim Gefrieren freiwerdende Energiemenge entspricht der Menge, die benötigt wird, um Wasser von 0 auf 80 °C zu erwärmen.

# Vallox Flat Box

Champion in Sachen Luftverteilung!  
Die optimale Frischluftversorgung  
im Mehrfamilienhaus.



Steuern Sie in **bis zu 256 Wohnungen** den individuellen Luft-Volumenstrom eines zentralen Lüftungsgerätes mit der neuen Wohnungsübergabestation Flatbox von Vallox. Sie verbindet **Steuerung, Schalldämpfung, Volumenstromregelung und Verteiler** auf 75er Rundrohr in einem kompakten Modul. Eine bedarfsgeführte Steuerung über VOC oder Feuchte ist ebenfalls möglich.



Jede Flatbox kann individuell über das in jeder Wohnung installierte **Bedienteil Mini** oder das komfortable **Bedienteil Touch** gesteuert werden.





Quelle: BZE-Ökoplan



Quelle: BZE-Ökoplan

Kleinere Speicher passen besser zwischen die Häuser. Zur Anbindung der Häuser müssen keine Straßen unterquert werden, das spart Kosten und Verwaltungsaufwand



Quelle: Viessmann Eis-Energiespeicher GmbH

Blick in einen leeren Eis-Energiespeicher: Durch die Kunststoffrohre zirkuliert die Wärmeträgerflüssigkeit von und zur Wärmepumpe

Wohnungen dezentral mit Warmwasser zu versorgen spart Baukosten und ermöglicht den Mietern eine eigenständige Regelung. Zudem erhöht sie die Effizienz der Wärmepumpenanlage. Denn für die Heizung reichen oft niedrigere Temperaturen aus, als zum Baden oder Duschen nötig sind. Eine zusätzliche Dämmung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll: Die Gebäude wurden in den 1980er Jahren 8 cm stark gedämmt, weitere Dämmschichten würden hohe Kosten verursachen. Etwa ein Jahr dauert der Umbau pro Bauabschnitt mit je ca. 150 Wohnungen.

### Reduzierter Planungs- und Bauaufwand

Hatte die erste Anlage in Wilstorf noch einen einzelnen großen Speicher, werden am Reeseberg vier kleinere Speicher in drei Bauabschnitten realisiert. Trotzdem wächst der gesamte Speichervolumen von 1.500 auf mehr als 2.000 m<sup>3</sup>. „Die Aufteilung des Speichervolumens auf vier Einheiten reduziert die jeweils notwendige Fläche und damit den Aufwand für die Baustelleneinrichtung und

die Erdarbeiten, da sich die Speicher einfacher zwischen den Häusern platzieren lassen“, erläutert Bernd Schwarzfeld. Da für die Anbindung der Häuser keine Straßen unterquert werden müssen, reduziert sich auch der Organisationsaufwand für die notwendigen Genehmigungen. Die Technologie für die Eis-Energiespeicher selbst hat sich seit Jahren bewährt und erfordert nur wenig Wartung. Sie kommt von der Viessmann Eis-Energiespeicher GmbH. „Ein Eis-Energiespeichersystem verbindet geringe Betriebskosten mit der größtmöglichen CO<sub>2</sub>-Einsparung. Damit steht Experten für zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte ein Werkzeug zur Verfügung, mit dem sie die v. a. im Gebäudebestand dringend notwendige Energiewende umsetzen können“, sagt Heiko Lüdemann, Geschäftsführer des Unternehmens.

### Sinkende Heizkosten bei gleicher Kaltmiete

„Die Unterstützung unserer Mitglieder für das Projekt ist enorm. Schließlich ist eine Senkung der Heizkosten von bis zu 80% möglich“, berichtet EBV-Vorstand Joachim Bode. „In Wilstorf, bei unserem ersten Projekt mit einem Eis-Energiespeicher, bekamen die Mieter im ersten Jahr oft mehrere 100 € an Vorauszahlungen für ihre Heizkosten zurück, teilweise waren die Beträge sogar 4-stellig. Auch am Reeseberg rechnen wir mit Einsparungen von 50% im Durchschnitt“. Die Kaltmiete von im Schnitt 5,50 € netto hält der EBV stabil. „Wir legen die Kosten nicht um, denn letztlich tauschen wir die alte Heizungsanlage lediglich gegen eine neue aus“, betont Joachim Bode. Teilweise profitiert das Unternehmen von negativen Strompreisen, doch ganz so einfach ist die Rechnung nicht. Wegen der staatlichen Abgaben kostet der Strom trotzdem rund 15 ct/kWh. Einen Teil der Umlagen erhält der EBV über die Bundesnetzagentur zurück. Zudem ist der EBV mit dem Projekt assoziierter Partner bei dem Zusammenschluss NEW 4.0, der Norddeutschen EnergieWende. Das vom Bundeswirt-

schaftsministerium unterstützte Projekt erforscht in Schleswig-Holstein und Hamburg, wie eine sichere, kostengünstige, umweltverträgliche und gesellschaftlich akzeptierte regenerative Stromversorgung aussehen kann.

### Nur ein Viertel der Investitionen

Die Investitionssumme für die drei Bauabschnitte beträgt rund 8 Mio. €. „Für ein Unternehmen wie unseres, mit einem Jahresumsatz von rund 20 Mio. €, ist das ein weiteres Argument, in drei Bauabschnitten vorzugehen“, sagt Joachim Bode. Bezuschusst wird das Projekt aus dem Hamburger Förderprogramm zur CO<sub>2</sub>-Minderung und über die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Die staatliche Förderbank bietet im Programm 271 zinsgünstige Kredite für Eis-Energiespeicher bis zu 1 Mio. € an und gewährt einen Tilgungszuschuss von 30%. Da dieser pro Anlage gezahlt wird, konnte der EBV die Zuschusshöhe gegenüber dem ersten Speicherspeicherprojekt auf 1,8 Mio. € verdreifachen. In der Gesamtrechnung ist so die Lösung mit Großwärmepumpen und Eis-Energiespeichern vergleichsweise günstig: „Eine klassische Vollsanierung mit Dämmung der Gebäudehülle und einem Austausch der Haustechnik kostet etwa 400 bis 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kombination Wärmepumpe mit Eis-Energiespeicher liegt bei rund 120 €/m<sup>2</sup>“, rechnet Bernd Schwarzfeld vor. Ähnlich stark profitiert die Umwelt: Rund 1.380 t CO<sub>2</sub> pro Jahr weniger werden durch die Sanierung freigesetzt. Neben der Kosteneinsparung ist das ein wichtiger Aspekt für alle Beteiligten“, freut sich Joachim Bode. „Die Anlage ist ein großer Gewinn für alle – Mieter, Umwelt und Unternehmen“. ■



Weitere Informationen:  
[www.ebv-harburg.de](http://www.ebv-harburg.de),  
[www.bze-oekoplan.de](http://www.bze-oekoplan.de),  
[www.eis-energiespeicher.com](http://www.eis-energiespeicher.com)  
 und [www.new4-0.de](http://www.new4-0.de)

# ÜBERBLICK ÜBER ALLE ASPEKTE DER WOHNUNGS- EIGENTUMSVERWALTUNG



ISBN 978-3-648-10887-1 | Bestell-Nr. E16054  
Buch: € 34,95 [D] | eBook: € 29,99 [D]

## DER SCHNELLE EINSTIEG FÜR VERWALTER

Dieses Buch liefert alle wichtigen Grundlagen der Wohnungseigentumsverwaltung, beantwortet zentrale Fragen aus der Verwalterpraxis und informiert verständlich über das WEG-Recht. Die Autoren informieren über Aspekte wie Eigentümerversammlung, Instandhaltung und Wirtschaftsplan. Zusammen mit der neuen Rechtsprechung, dem Steuerrecht in der WEG und der technischen Objektverwaltung deckt das Buch die gesamte Bandbreite ab.

- ✓ Die Wohnungseigentümerversammlung: Modalitäten, Stimmrecht, Beschlussfassung, Protokoll
- ✓ Verwalter: Person, Vertrag, Aufgaben, Dienst- und Arbeitsrecht
- ✓ Beirat: Bestellung, Aufgaben, Befugnisse
- ✓ Arbeitshilfen online: Musterschreiben, Verwalterverträge, Beschlussammlung

**Jetzt versandkostenfrei  
bestellen:**

**[www.haufe.de/fachbuch](http://www.haufe.de/fachbuch)  
0800 5050445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung**



Quelle: BIEN RIESS-AG

Ein ganz neuer Stadtteil ist in Frankfurt Riedberg entstanden und LTM Thermo-Lüfter mit hervorragender Wärmerückgewinnung sorgen für mehr Energieeffizienz

## THEMA DES MONATS

## Energieeffizienz

## Gesetzliche Vorgaben mit Abwärmenutzung erfüllen

In der Wohnungswirtschaft ist die Nutzung von Abwärme schon lange bekannt. Insbesondere in Wohngebäuden mit Lüftungsanlagen handelt es sich dabei lediglich um eine kleine technische Herausforderung. Doch es gibt noch andere Lösungen - und ohne die wird es in Zukunft kaum mehr möglich sein, die hohen Standards der Energieeffizienz zu erfüllen.



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
Leipzig

Egal, welches Zukunftsszenario sich mit der Wärmewende befasst - die Abwärmenutzung hat immer einen festen Platz. Nach einer Studie der Universität Stuttgart sind zwar 24% aller Wohngebäude in Europa mit Lüftungsanlagen ausgestattet. Doch nur 1,5% nutzen die Abwärme, obwohl dies technisch einfach umzusetzen wäre - etwa mittels Wärmepumpe oder VRF-Technologie. Doch dazu später.

Abwärme hat also im Wohnbereich ein großes Potenzial. Ihre Nutzung ist zum einen effizient. Denn die Energie, die genutzt wird, ist nun mal erzeugt und würde andernfalls ohne weiteren Nutzen an die Umwelt abgegeben werden. Zum anderen lassen sich mit ihr gesetzliche Anforderungen wie die EnergieEinsparverordnung (EnEV) sehr gut erfüllen.

In der Wohnungswirtschaft ist dies bekannt. Insbesondere in diesem Bereich wächst der Absatz dieser Anlagen stetig. Nach Angaben des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie e. V. (BDH) stieg die Zahl neu installierter zentraler Lüftungsanlagen 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 53.000 (8%) an. Bei den dezentralen Lüftungsanlagen waren es sogar 179.000, ein Plus von 23%.



## Kühlung mit abgedeckt

Beide Arten von Lüftungsanlagen nutzen meist Kreuz-Gegenstrom-Wärmetauscher (siehe auch DW 3/2017, S. 38 ff.). Noch effizienter ist der Einsatz von Wärmepumpen, die dann ebenfalls für die Warmwasserbereitung eingesetzt werden können, da sie ein deutlich höheres Temperaturniveau ermöglichen als nur die Wärmetauscher. Voraussetzung für beide Varianten ist aber in jedem Fall eine gut gedämmte Gebäudehülle, die mindestens dem KfW-55-Standard entspricht. Die Anlagen können im Sommer auch die Kühlung von Gebäuden übernehmen. Die Systeme mit Wärmepumpe sind dabei deutlich effizienter, weil sie die Umgebungstemperatur nutzen können. Reine Wärmetauscher hingegen können das nicht. Für sie müssten extra Kühlregister installiert und aufgeschaltet werden.

## VRF entfeuchtet gleich mit

Neben diesen beiden Lösungen kommt immer häufiger die VRF-Technologie (für Variable Refrigerant Flow, also variabler Kältemittelstrom) zum Einsatz. Die Wärme- oder Kälteenergie wird dabei nicht auf Wasser, sondern von einem Kältemittel auf die Luft übertragen. Das Herzstück dieser noch recht jungen Technologie besteht in einem Direktverdampfer, der ohne Transportmedium auskommt. Vergleichbar ist die VRF-Technologie mit der Luft-Luft-Wärmepumpe, die an sich ineffizient ist, wenn sie Außenluft erwärmen oder abkühlen soll. Innerhalb eines Gebäudes aber kann sie ihre Stärken bestens ausspielen. Die liegen nicht nur in geringeren Investitionskosten und einer relativ unkomplizierten Installation, sondern auch in der Entfeuchtung der Wohnraumluft, die quasi zum Nulltarif mitgeliefert wird. Geeignet ist die Technologie aber nur für große Wohngebäude, in denen tatsächlich auch ein Kühlbedarf herrscht.



Quelle: LTM

In dem Wohnbauprojekt Spitalstadt in Eichstätt fügen sich die LTM Thermo-Lüfter harmonisch in die Fassade ein

## NORMEN FÜR LÜFTUNGEN UND WÄRMERÜCKGEWINNUNG

Für die Abwärmerückgewinnung von Abluft gelten alle wesentlichen Normen für den Lüftungsbau in Neubau und Bestand. Zu beachten ist insbesondere DIN 1946, Teil 6, die grundsätzlich überarbeitet und in dieser Fassung im Januar 2018 veröffentlicht wurde.

*Tipp:* Die in Mietverträgen häufig benutzte Formulierung der „ausreichenden Lüftung“ ist weder quantifizier- noch qualifizierbar. Die normgerechte nutzerunabhängige Lüftung ist häufig nur durch den Einsatz einer kontrollierten Wohnungslüftung zu realisieren.

## Monovalenter Betrieb mit Einschränkungen

Theoretisch kann man zwar ein komplettes Wohngebäude ausschließlich mit einem Lüftungssystem beheizen. Doch das ist nicht immer ratsam.

Der Dämmstandard sollte für solch einen monovalenten Betrieb mindestens bei KfW 40 liegen. Am besten geeignet sind jedoch Passivhäuser, wo diese Art der Heizung und Kühlung von Gebäuden weit verbreitet und vom Passivhaus-Institut in Darmstadt empfohlen wird. Daher kommen für monovalent betriebene Lüftungssysteme, welche die Heizfunktion komplett übernehmen, eigentlich nur Neubauten in Frage.

Ist der Standard jedoch weniger effizient als KfW 40, bedarf es für die Heizung eines Backups. Meist reicht dafür ein entsprechend der Heizlast ausgelegter Gas-Brennwertkessel aus. Liegt keine Gasleitung an, kann hier Flüssiggas verwandt werden. In Gebieten mit Fernwärmenetzen wäre dies auch eine Möglichkeit.

## Abwärme nicht nur aus der Luft

Die bisher beschriebenen Technologien nutzen die Abwärme aus der Luft. Doch darauf ist die Abwärmerückgewinnung keineswegs beschränkt. Sie kann auch aus Abwässern oder der Kanalisation gewonnen werden. Im Folgenden werden einige praktische Anwendungen für Wärmerückgewinnung in der Wohnungswirtschaft aufgezeigt, die sich – teils schon seit mehreren Jahren – bewährt haben.

## Wärmerückgewinnung und frische Luft in 86 Wohnungen

In Eichstätt wurde ein komplettes Wohnbauprojekt mit Thermo-Lüftern ausgestattet. Die ►

Alle Häuser der Mehrfamiliensiedlung wurden in Holzbauweise und im Passivhausstandard errichtet. Die kommt ohne kontrollierte Wohnraumlüftung und Nutzung der Abwärme nicht aus



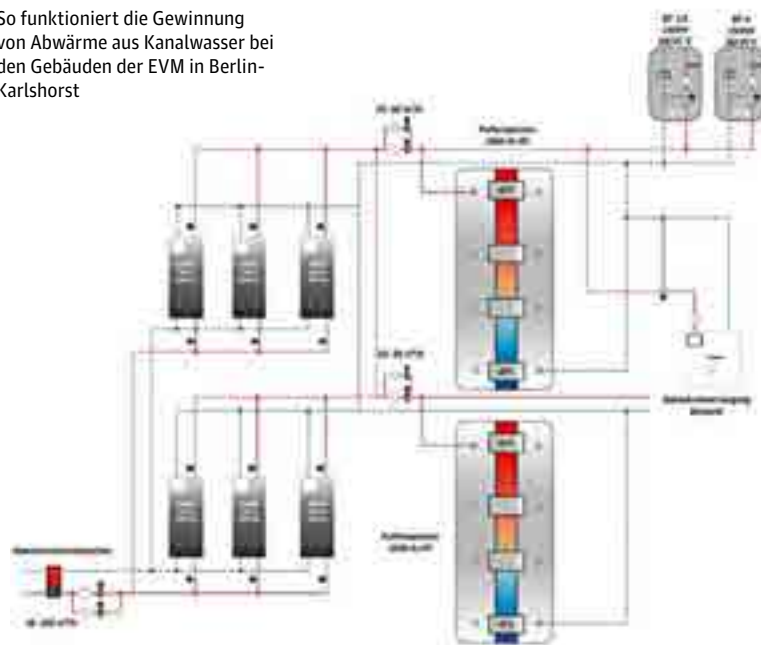
Quelle: Hans Fritz / www.hans-fritz.de



Quelle: Schülze/NOBA

Detail der zentralen Lüftungsanlage, in der die Abwärme rückgewonnen und direkt mittels Wärmeübertrager mit der Frischluft wieder in die Wohnungen abgegeben wird

So funktioniert die Gewinnung von Abwärme aus Kanalwasser bei den Gebäuden der EVM in Berlin-Karlshorst



Quelle: Stiebel Eltron

Stadt Eichstätt selbst trat als Bauherr von insgesamt 86 Wohnungen im Baugebiet Spitalstadt auf, das mitten in der historischen Altstadt und malerisch an der Altmühl liegt.

Die Mehrgeschosswohnbauten sind seniorengerecht und wurden größtenteils im Standard KfW-Effizienzhaus 70 errichtet, ein Teil in KfW 55. Für die Erwärmung sowie Entfeuchtung kommen Thermo-Lüfter zum Einsatz, da sich der Investor nicht auf regelmäßiges Lüften durch die Bewohner verlassen wollte. Insgesamt wurden 263 Thermo-Lüfter direkt an den Außenwänden verbaut. Da sie mit einem hocheffizienten Aluminium-Wärmespeicher mit 89% Wärmebereitstellungsgrad verbunden sind, sorgen sie im

Winter für angenehm temperierte Frischluft und im Sommer für kühle Nachtluft.

#### Oranienburger Schlosshafen nutzt Abwärme

Eine klassische Lösung baut derzeit die Wohnungsbau-Gesellschaft mbH Oranienburg (WOBA). Am Schlosshafen, direkt an der Havel gelegen, entstehen fünf Wohngebäude. Sie werden allesamt mittels zentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung betrieben, die die Abluft des Gebäudes nutzen.

Der Komplex wird zwar dadurch mehr Strom verbrauchen, nach Angaben des Unternehmens wird dies aber durch das verbesserte Raumklima und

energetisch durch die eingesparte Menge an Wärmeenergie wieder wettgemacht.

#### Mehrgenerationensiedlung mit Abluftwärmepumpen

In Bad Endorf (Chiemgau) wird eine ganze Mehrgenerationensiedlung einer Bauherrengemeinschaft, die sich dem Nachbarschaftsprinzip verpflichtet fühlt, mittels Abluftwärmepumpen versorgt. Dabei verbraucht ein Haus mit drei Bewohnern Heizung und Warmwasser für maximal 300 €/Jahr. Zur Anwendung kommt in dieser in Holzbauweise errichteten Siedlung an der Traunsteiner Straße eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die die Abwärme entzogen wird. Verteilt wird die Wärme via Fußbodenheizung.

#### Thermo-Lüfter in Frankfurt-Riedberg

In Frankfurt-Riedberg entsteht ein ganz neuer Stadtteil für 15.000 Menschen in rund 6.000 Wohneinheiten. Er liegt 8 km vom Stadtzentrum in nordwestlicher Richtung kurz vor Oberursel. 131 Wohneinheiten, vom Appartement mit 34 m<sup>2</sup> bis zum 144-m<sup>2</sup>-Penthouse, baute die Bien-Ries AG mit ungewöhnlich hochwertiger Ausstattung. Dazu gehört auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung, die Wärme mittels Wärmespeicherpaketen aus Aluminium rückgewinnt.

Oberste Prämisse war zudem maximaler Schallschutz. Weder sollten sich die Bewohner durch die Schallemissionen der Geräte gestört fühlen noch sollte die Lüftung Einfallstor für den Lärm der stark befahrenen Straße in unmittelbarer Nähe sein. Zudem durfte die Fassadengestaltung nicht unter Lüftungsauslässen oder -zuführungen leiden.

## KFW UND DENA FÖRDERN ABWÄRME

### Das KfW-Effizienzprogramm - Abwärme (294) fördert Projekte wie folgt:

- Kredit bis 25 Mio. €
- Tilgungszuschuss variiert je nach Maßnahme und Größe des Unternehmens
- der Zuschuss beträgt 30% oder 40% der förderfähigen Investitionskosten
- Kleine und mittlere Unternehmen erhalten zusätzlich Bonus in Höhe von 10%

### Die Deutsche Energie Agentur (dena) fördert zehn Leuchtturmprojekte zur Abwärmennutzung:

- Energieberatung zur Erstellung eines Abwärmekonzepts: 60% der förderfähigen Beratungskosten
- maximal 3.000 € Zuwendung bei einer nachgewiesenen Endenergieeinsparung von 25%
- 30% der zuwendungsfähigen Kosten für kleine und mittlere Unternehmen
- 20% der zuwendungsfähigen Kosten für sonstige und große Unternehmen



Weitere Informationen:

[www.kfw.de](http://www.kfw.de) und [www.dena.de](http://www.dena.de)



Quelle: LTM

Hocheffiziente Wärmespeicher aus Aluminium erzielen einen Wärmebereitstellungsgrad von bis zu 92%

Solche Lösungen sind normalerweise nur mit zentralen Lüftungssystemen und den dafür erforderlichen Kanälen zu stemmen. Der Bauherr fand jedoch mit dem Thermo-Lüfter eine dezentrale Lösung, die diesen großen Installationsaufwand umgeht. Weitere Vorteile sind geringer Stromverbrauch und hoher Wärmebereitstellungsgrad von bis zu 89%.

#### 99 Wohnungen vom Kanal gewärmt

Eine exotische Lösung kommt im Berliner Stadtteil Karlshorst zum Einsatz. Hier, im Karree von Dorothea- und Karl-Egon-Straße sowie Marksburgstraße, werden 99 Wohnungen des Erbbauvereins Moabit (EVM Berlin eG) mittels Abwärme aus dem darunterliegenden Kanal gewärmt. Der Wärmetauscher befindet sich dabei nicht direkt im Kanal, sondern in einer Heizzentrale. In diese wird ständig das warme Abwasser gepumpt. Zuvor wird es jedoch gesiebt und gereinigt. In strengen Wintern liegt die Heizlast des gesamten und gut gedämmten Gebäudes nur bei 230 kW. Als Backup dienen dann zwei Gas-Brennwertthermen.

#### Fazit

Abwärmenutzung erfordert zwar einen höheren planerischen und investiven Aufwand. Der dauerhafte Nutzen sowohl für Vermieter als auch Mieter ist jedoch deutlich größer. Verwalter können in Zeiten steigender Energiekosten mit in dieser Hinsicht sparsamen Wohnungen punkten und gesetzliche Anforderungen wie die EnEV spielend erfüllen. Mieter können sich über frische und gut temperierte Luft freuen. Und ganz nebenbei wird eine Schimmelbildung verhindert. ■

**Buderus** Heizsysteme mit Zukunft.

Blockheizkraftwerk-Module Loganova

# Energiekosten senken, Zukunft sichern.

Bleiben Sie wettbewerbsfähig und senken Sie Ihre Energiekosten. Mit Buderus als ausgewiesenen Systemexperten können Sie diese um bis zu 30% reduzieren. Dank der Loganova BHKW-Module, mit denen Sie nicht nur Wärme für Heizung und Warmwasser, sondern auch Energie für die Stromversorgung selbst erzeugen können. Darüber hinaus lassen sie sich um zusätzliche Energieerzeuger erweitern und steigern so Ihre Zukunftssicherheit. Weitere Informationen finden Sie unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)

## Vernetzung

### Einzelraumregler wird kompatibel

Das Einzelraumregelungssystem für Heiz- und Kühlanwendungen des Anbieters Rehau AG + Co kann mit ausgewählten Connectoren zu einem offenen Smart-Home-System verbunden werden. Der Zugriff erfolgt über Smartphone, Tablet oder PC. Eine intelligent arbeitende Regelung verhindert eine Überversorgung der Flächenheizung. So sollen bis zu 20% Energie eingespart werden. Das System kann sowohl in Neubauten als auch in bestehenden Gebäuden eingebaut und gegen alte Geräte ausgetauscht werden. Der Austausch des Reglers wird im Rahmen einer energetischen Heizungsoptimierung mit bis zu 30 % durch das Bundesamt für Wirtschaft

und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Mit Hilfe sog. Connectoren werden die einzelnen Smart-Home-Anwendungen unterschiedlicher Anbieter kompatibel. Rehau bietet nun Verknüpfungsmöglichkeiten zu Connectoren der Hersteller Mediola, Symcon und Digitalstrom.

Der Regler Nea Smart mit großem Display und Drehknopf zur einfachen Bedienung



Quelle: Rehau AG + Co

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

## Trinkwassererwärmung

### Modulare Wohnungsstationen für die richtige Temperatur

Die Wohnungsstationen des Herstellers Pewo Energietechnik GmbH sind modular aufgebaut und individuell je nach Kundenwunsch konfigurierbar. Im sog. Plattenwärmeübertrager geht die Wärme des Heizungsvorlaufwassers energiesparend und berührungsfrei auf das Trinkwasser über und erwärmt es kurz vor der Entnahme. Eine patentierte hydraulische Regelungstechnologie soll die richtige Temperatur liefern. Das Durchflussprinzip mit kurzen Leitungswegen und einem Volumen von unter 3 l vermindert das Wachstum von Legionellen.

Die Wohnungsstationen können unabhängig vom Energieträger eingesetzt und in der Wohnung angeschlossen werden. Je nach Kundenanforderung

können z. B. bei der Ausstattung von Mehrfamilienhäusern unterschiedliche Wärme- und Wasserverbrauchszähler eingebaut werden. Mit einer digitalen Steuer- und Regelungstechnik sollen Verbräuche automatisiert und ferngesteuert wohnungsgenau abgelesen werden können.

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



Quelle: Pewo Energietechnik GmbH

Modulare Wohnungsstationen erwärmen das Trinkwasser energiesparend und sind individuell konfigurierbar

Das Komplettsystem für die Lüftung in Wohn- und Bürokomplexen besteht aus einem zentralen Lüftungsgerät, einer Smart Box und einer Bedieneinheit



Quelle: Airflow Lufttechnik GmbH

## Lüftungssysteme

### Intelligente Belüftung

Die Airflow Lufttechnik GmbH hat ein neues Lüftungssystem entwickelt, das bis zu 2.600 m<sup>3</sup>/h Luftleistung bietet. Es wird pro Wohn- oder Büroeinheit in einer Zwischendecke oder Vorsatzwand eingebaut und über ein Bedientableau reguliert. Auf dem Dach oder im Keller des Gebäudes wird ein zentrales Lüftungsgerät installiert, an das bis zu 100 Lüftungsboxen angeschlossen werden können. Das Zentralgerät erfasst mittels intelligenter Technik alle angeschlossenen Boxen und liefert sofort und konstant den benötigten Luftstrom. Die Speicherung der Verbrauchsdaten soll einer verbrauchsgenauen Abrechnung je Wohneinheit dienen. Das System eignet sich für alle Räumlichkeiten, in denen größere Luftströme benötigt werden.

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

## Neuer Ventilator

### Leistungsstarker Kompaktlüfter mit Wärmerückgewinnung

Der Hersteller Inventer GmbH hat einen Reversierventilator entwickelt, der die Leistungsfähigkeit seiner dezentralen Lüftungsanlagen bis zu einem Abluftvolumenstrom von 58 m<sup>3</sup>/h steigern, gleichzeitig aber leise im Betrieb bei einer Leistungsaufnahme von 1 bis 3 W sein soll. Die Leistungssteigerung resultiert aus der Anordnung der Ventilatorenblätter, die einen Schalldurchgang von außen verhindern und für eine natürliche Schallbarriere sorgen. Durch die 2-stufige Umschaltautomatik ist ein sanfter Übergang im Reversierbetrieb möglich. Ein integrierter Temperaturwächter misst die Temperatur der einströmenden Luft und reguliert diese nach. So soll ein Auskühlen der Räume im Winter verhindert werden. Mit dem integrierten Keramikwärmespeicher wird eine Wärmerückgewinnung von 87% erreicht. Ab Sommer 2018 wird der neue Ventilator erhältlich sein.

Quelle: Inventer GmbH



Der Kompaktlüfter enthält einen eingebauten Ventilator und erreicht eine Wärmerückgewinnung von 87%

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



Verwaltung digital gedacht.

# „HAUFE-FIO AXERA? FUNKTIONIERT TOP, UNTERWEGS UND IM WLAN. 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 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**

## WIR-Forum 2018 „Wohnen im Wandel“

„Wohnen im Wandel - Qualität für den Wohnungsmarkt Ruhr“ lautete das Thema der Fachtagung „WIR-Forum“, die im April in Hamm stattfand. Die kommunalen Wohnungsunternehmen des Ruhrgebiets, die sich im Verein WIR - Wohnen im Revier e. V. zusammengeschlossen haben, organisierten einen Austausch mit mehr als 60 Teilnehmern aus der Region. Gemeinsam mit Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., dem Hochschuldozenten Prof. Dr. Rolf Heinze sowie Vertretern aus Wohnungswirtschaft, Kommunen und Politik wurden die aktuellen Herausforderungen und Perspektiven des Wohnungsmarktes Ruhr erörtert.

Nach einer Eröffnung des Forums durch Norbert Riffel, WIR-Vorstandsprecher und hauptamtlicher Sprecher der Geschäftsführung der Bochumer VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, betonte Dennis Kocker, Aufsichtsratsvorsitzender der Hammer Gemeinnützigen Baugesellschaft, die große Bedeutung, die die Mischung aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum für die Entwicklung der Wohnungswirtschaft habe.

In seinem Grußwort beschäftigte sich Verbandsdirektor Alexander Rychter mit der steigenden Wohnungsnachfrage vor dem Hintergrund des Strukturwandels und Klimaschutzes, des demografischen Wandels, der Integration und Alterung der Gesellschaft. Soziale Aspekte behandelte ebenfalls Prof. Dr. Heinze in seinem Vortrag. Diese würden, so



Quelle: Frauke Schumann

Beim diesjährigen WIR-Forum stand das Thema „Wohnen im Wandel“ im Mittelpunkt

Heinze, großes Potenzial bergen, z. B. in Form von nachbarschaftlichem Engagement.

Dr. Torsten Bölting, Geschäftsführer der InWIS Forschung und Beratung GmbH, stellte die Ergebnisse einer von WIR beauftragten Haushaltsbefragung vor: Die Ergebnisse zeigten, dass Bewohner des Ruhrgebiets mit ihrer Wohnsituation und dem Wohnumfeld zufrieden seien. Es seien vor allem Themen wie Barrierefreiheit, Ausstattungsmerkmale der Wohnung und E-Mobilität, die die Bewohner im Ruhrgebiet bewegten.

Außerdem waren zwei Diskussionsrunden Teil des Programms: Die Teilnehmer diskutierten sowohl über die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet als auch die „Wohnzukunft“ der Region. Vor allem die Digitalisierung und E-Mobilität seien für beide Bereiche wichtige Handlungstreiber.



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

## Wettbewerb GdW sucht Deutschlands beste Mieterzeitung



Quelle: Winfried Mausolf

V.l.: Heiko Mülleneisen und sein damaliger Kollege Peter Krupinski von der Neusser Bauverein AG mit GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Preisverleihung 2015

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat zum zweiten Mal den bundesweiten Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“ ausgelobt. Bis zum **30. Juni 2018** können sich Wohnungsunternehmen mit ihrer Mieterzeitung bewerben. Bei der Auswahl der Preisträger werden u. a. das grafische und redaktionelle Konzept, Leserbindung, Auflage und Unternehmensgröße mit in die Bewertung einbezogen.

„Die Mieterzeitung ist in der Wohnungswirtschaft seit jeher einer der wichtigsten Kommunikationskanäle. Auch im digitalen Zeitalter sind Kundenkontakt und Kundeninformation zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern über diesen Kanal von großer Bedeutung“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Viele Wohnungsunternehmen haben über die Jahre moderne, sehr ansprechende Kundenzeitschriften entwickelt. Mit dem Wettbewerb möchten wir dieses Engagement würdigen.“ Die besten Mieterzeitungen werden von einer hochkarätig besetzten Jury ausgewertet und ausgewählt und beim Tag der Wohnungswirtschaft am 14. November 2018 im Rahmen einer feierlichen Abendveranstaltung ausgezeichnet.



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



Quelle: beider Fotos: EBZ

Rund 250 Gäste nahmen an der Veranstaltung teil. Im Mittelpunkt stand das Thema Immobilienwirtschaft 4.0

## Immobilienwirtschaft 4.0 Digitalisierung gemeinsam lernen

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft: Der Auftakt der EBZ-Veranstaltungsreihe „Immobilienwirtschaft 4.0 - Technologien, Strategien, Kompetenzen“ widmete sich in zahlreichen Vorträgen neuen Geschäftskonzepten, Dienstleistungen und Anforderungsprofilen der immobilienwirtschaftlichen Fach- und Führungskräfte. Rund 250 Gäste nahmen an der Veranstaltung im April 2018 teil.



Torsten Rau, Head of International Business Operations der Aareon AG, beschäftigte sich in seinem Vortrag mit verschiedenen Beispielen

Torsten Rau, Aareon AG, erläuterte Beispiele digitaler Entwicklungen

digitaler Entwicklungen und deren Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. So könne z. B. Spracherkennungssoftware beim Kundenportal zum Einsatz kommen, die Anfragen und Meldungen der Mieter erfasse, weiterleite und veranlasse, dass ein Handwerker vorbeikommt. Unternehmen empfahl Rau das Aufstellen einer „digitalen Roadmap“: Ähnlich einem Trainingsplan für einen Marathon sollten sich die Unternehmen Ziele setzen und darauf hinarbeiten, sich zukunftsicher aufzustellen, sagte Rau.

In einer von Matthias Appell, Lehrer am EBZ Berufskolleg, moderierten Diskussionsrunde stellten Schulleiterin Annegret Buch, EBZ-Akademieleiter Rüdiger Grebe, InWIS-Geschäftsführer Peter Wallner sowie Prof. Dr. Tobias Keller, Professor an der EBZ Business School, vor, wie das EBZ daran arbeitet, seine Bildungsteilnehmer fit für den digitalen Wandel zu machen. Dabei gingen sie u. a. auf die Themen digitale Medien, Selbstlern- und Selbstorganisationskompetenzen sowie „Employability“ ein.

Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstandsvorsitzender und Initiator der Veranstaltungsreihe, betonte die Verantwortung, die man gegenüber Berufsschülern, Studierenden und Weiterbildungsteilnehmern habe. Aber nicht nur sie müsse man auf eine sich sehr schnell wandelnde Arbeitswelt vorbereiten, auch die eigenen Mitarbeiter und Lehrenden.

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

**EM-POWER**  
ENERGY BEHIND THE METER

Die Fachmesse  
für intelligente  
Energienutzung in  
Industrie und Gebäuden  
**MESSE MÜNCHEN**

**20-22  
JUNI  
2018**  
[www.EM-Power.eu](http://www.EM-Power.eu)



- Die Plattform für Energiemanager, -planer und -berater aus Industrie, Immobilienwirtschaft und Kommunen
- Zielgenaue Informationen zur effizienten Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte, zu Energiemanagement-Systemen und Gebäudeautomation
- 50.000 Energiefachleute aus 165 Ländern und 1.200 Aussteller auf vier parallelen Fachmessen – Seien auch Sie Teil der The smarter E Europe!

Part of  
**THEsmarter**  
| EUROPE

## Bezahlbares Wohnen

### Wohnungsbaubündnis in Stormarn gegründet

Im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein haben Partner aus Politik und Wohnungswirtschaft das „Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen“ gegründet. Ziel ist die Realisierung von jährlich bis zu 500 neuen, bezahlbaren Mietwohnungen in dem Landkreis. Beteiligt sind neben dem Kreis Stormarn auch 36 kreisangehörige Städte und Gemeinden sowie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Nord e. V. Außerdem haben acht Wohnungsunternehmen aus Schleswig-Holstein und Hamburg das Bündnis unterzeichnet.



Logo des neuen Bündnisses

Man wolle dazu beitragen, so die Bündnispartner, für alle Bevölkerungsgruppen bedarfsgerechten, infrastrukturell gut angebundenen und bezahlbaren Wohnraum in angemessener städtebaulicher Qualität neu zu schaffen und zu erhalten.

Weitere Informationen:  
[www.kreis-stormarn.de](http://www.kreis-stormarn.de)

## ABI

### Hans Maier übernimmt Vorsitz

Turnusmäßig übernimmt Hans Maier, Verbandsdirektor des VdW Bayern, den Vorsitz der Arbeitsgemeinschaft bayerischer Immobilienverbände (ABI). Die ABI vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche in Bayern gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende des Landesverbandes Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e. V. ist Stellvertreterin.

Vor allem den Wohnungsneubau will Maier als ein zentrales Thema der ABI gegenüber Politik und Öffentlichkeit vertreten. Probleme wie das vielerorts fehlende Bauland, hohe Baukosten und lange Genehmigungsverfahren, stünden im Mittelpunkt, so der 56-Jährige.

Die Arbeitsgemeinschaft umfasst den Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e. V. (BFW), den Landesverband bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e. V. (Haus & Grund), den Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e. V. (IVD) und den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. (VdW Bayern).



Hans Maier

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

## Green Bonds

### Volkswagen Immobilien emittiert Grüne Schuldscheine

Die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) hat Grüne Schuldscheine, sog. Green Bonds, in den Markt für Investoren begeben. Das Startvolumen der Transaktion beträgt 100 Mio. €. Dabei ist die Besonderheit der green bonds, dass die Finanzmittel ausschließlich in nachhaltige und umweltfreundliche Projekte fließen.

Die Platzierung der Green Bonds soll ausschließlich an professionelle Investoren erfolgen. Der Grüne Schuldschein wird dabei in Tranchen mit Laufzeiten von sieben, zehn, zwölf und 15 Jahren unterteilt werden. Die Tranchen von bis zu zehn Jahren Laufzeit werden sowohl variabel als auch fest verzinst angeboten, während die Laufzeiten ab zwölf Jahren ausschließlich mit einem Festzinssatz ausgestattet werden sollen. Geplant ist, so die VWI, die Erlöse aus der Kapitalmarkttransaktion zur (Re-)Finanzierung grüner Projekte, welche den Richtlinien und Zertifikaten der sog. ICMA Green Bond Principles und der Oekom Research AG entsprechen, zu verwenden. Von derzeit 243 bewerteten Unternehmen belegt das Unternehmen den achten Platz im Oekom-Nachhaltigkeitsranking.

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

## vbw

### Dr. Iris Beuerle wird neue Verbandsdirektorin

Zum 1. Januar 2019 wird Dr. Iris Beuerle neue Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Beuerle wurde im April vom Verbandsrat zur Nachfolgerin von Sigrid Feßler bestellt, die nach 30 Jahren Verbandsarbeit und davon fast acht Jahren als Verbandsdirektorin auf eigenen Wunsch zum Jahresende 2018 aus dem vbw ausscheidet.

Dr. Iris Beuerle wird ihre aktuelle Funktion als Geschäftsführerin des Landesverbandes Hamburg im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) und Referentin für Genossenschaften und Quartiersentwicklung noch bis Ende August 2018 ausüben. Im September, nach 20 Jahren

Interessenvertretung im VNW, wechselt die 50-Jährige nach Baden-Württemberg zum vbw. Dort wird sie in Zukunft die Bereiche Interessenvertretung, Öffentlichkeitsarbeit, EDV und die Rechtsabteilung leiten.



Dr. Iris Beuerle



Sigrid Feßler

Weitere Informationen:  
[www.vbw-online.de](http://www.vbw-online.de)

## Erbbaurechtsvertrag

# HWS übernimmt Wohnheim und erhält Auszeichnung



Das Willkommensbüro wurde bei den BBU-ZukunftsAwards 2018 ausgezeichnet

Die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) und die kirchliche Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) haben einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Dieser sieht die Übernahme eines Evangelischen Wohnheimes in der Borsigstraße 5 in Berlin-Mitte durch die HWS vor. Der Erbbaurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 60 Jahren und beinhaltet die Sanierung und die Übernahme des Mietbetriebs durch die HWS. Der Vertrag wurde bereits im April unterzeichnet.

Mit ihrem sog. Willkommensbüro, einem Integrationsangebot in Berlin-Zehlendorf, hat die HWS zudem im Frühjahr den zweiten Platz bei den BBU-ZukunftsAwards belegt. Das Willkommensbüro ist ein gemeinsames Projekt der HWS mit der Berliner Stadtmission. Es fördert die Integration Geflüchteter und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander in einer HWS-Wohnanlage in Berlin-Zehlendorf. Die Angebote des Willkommensbüros reichen von freizeitpädagogischen Aktivitäten, Unterstützung bei bürokratischen Formalitäten, Hausaufgabenhilfe und gemeinsamen Nachbarschaftsabenden bis hin zu Sprachkursen.

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

## In eigener Sache

# Casavi und Allthings neue Premiumpartner

Haufe hat die Partner-Netzwerke der Softwarelösungen Haufe wowinex und Haufe PowerHaus um die Angebote von Allthings und Casavi erweitert. Damit können die Haufe-wowinex-Kunden (Wohnungsunternehmen) jetzt die digitale Kommunikations- und Serviceplattform von Allthings und die Kunden von Haufe PowerHaus (Immobilienverwalter) diejenige von Casavi nutzen: Ihre digitale Kommunikation mit den Mietern und Eigentümern sowie der Austausch der Bewohner untereinander werden damit kundenfreundlicher.



Haufe-Lexware-Geschäftsführer Dr. Carsten Thies (r.) mit Casavi-Chef Peter Schindlmeier

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



**KIRCHHOF PROWOH®**  
Ihre wohnungswirtschaftliche Software für den digitalen und mobilen Umstieg



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



## Software und IT

# Daten, Programme, Organisation – immer im Einklang

Effiziente und durchgängige Arbeitsprozesse werden selbstverständlich von Wohnungsunternehmen erwartet. Die Realität sieht jedoch oft anders aus. So werden manche Vorgänge 2- bis 3-mal von unterschiedlichen Abteilungen bearbeitet, Unternehmensdaten mehrfach gepflegt, neuartige Programmfunktionen wegen nicht angepasster Prozesse nicht genutzt ... Um Effektivitätsverluste zu vermeiden, müssen Daten, die sie verarbeitenden Programme und die Ablauforganisation konsequent aufeinander abgestimmt werden.



**Ingo König**  
SVI - Sachverständigenbüro für  
die IT der Immobilienwirtschaft  
Bad Neuenahr-Ahrweiler

Die Sicherstellung der Harmonie zwischen den drei Einflussgrößen Daten, Programme und Organisation ist eine permanente Aufgabe für jedes Unternehmen. Es ist durchaus üblich, dass diese Abstimmung im Rahmen der Einführung eines neuen ERP-Systems einmalig für das ganze Unternehmen realisiert wird. Oft kann aber danach beobachtet werden, dass die Organisation und die Funktionen des ERP-Systems auseinanderdriften und die Datenpflege sich inkonsistent entwickelt.

### Organisation am Beispiel:

#### Mietvertragsschreibung und -pflege

Der Mietvertrag wird standardmäßig nach seiner Erfassung im ERP-System aus diesem heraus gedruckt. Dazu müssen alle in ihm erscheinenden Daten auch in den IT-Systemen des Unternehmens vorhanden sein. Mietverträge sind heutzutage komplex und mit Anlagen, wie z. B. der Hausordnung, versehen.

Angenehm ist es, wenn der Mietvertrag mit all seinen zum jeweiligen Vertrag passenden Passagen und Anlagen in einem einzigen Abruf aus dem ERP-System heraus gedruckt werden kann. Dazu sollten die Anlagen gut strukturiert digital abgelegt sein, vom ERP-System beim Vertragsdruck über Steuerungsparameter direkt zusammengestellt und mit dem Mietvertrag integriert gedruckt werden können. Weniger vorteilhaft ist es, wenn nur der reine Mietvertrag aus dem ERP-System heraus gedruckt wird und dann mit manuell zusortierten Anlagen

ergänzt werden muss - z. B. wenn die Energieausweise aus einem besonderen Windows-Verzeichnis separat gedruckt werden, da sie nur dort von einem spezialisierten Mitarbeiter gepflegt werden und das ERP-System hier keinen strukturierten Zugriff hat. In diesem Fall verhindern eine fehlende organisatorische Anpassung und veraltete Zuständigkeiten, dass eine zeitgemäße Programmfunktion genutzt werden kann.

Effizient ist es auch, das gedruckte Mieterhöhungsverlangen mit einem Barcode zu versehen und nach der Mieterunterschrift das Schriftstück einzuscannen und in der digitalen Mieterakte im Archiv zu hinterlegen. Hierbei gewährleistet der Barcode die automatische Zuordnung zur richtigen Mieterakte. Eine organisatorische Anpassung kann hier z. B. darin bestehen, den barcodeunterstützten Scanvorgang nach Rücksendung durch den Mieter direkt in der Poststelle vorzunehmen, dabei eventuell einen Workflow anzustoßen und

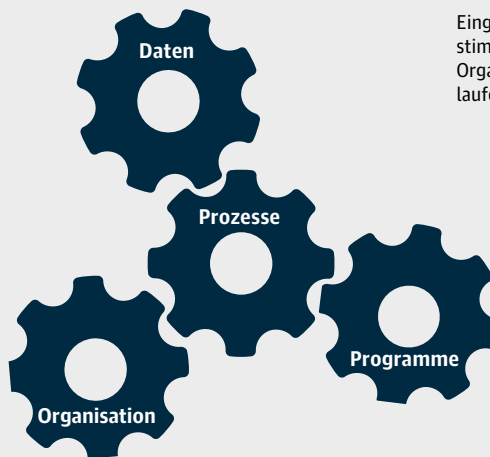
den Mieterbetreuer z. B. von der „Ablagetätigkeit“ im digitalen Archiv zu entlasten.

Diese ausgewählten Beispiele sollen zum Nachdenken über die eigenen Abläufe anregen. Denn nennenswerte Effizienzsteigerungen im eigenen Unternehmen können auch durch das Aneinanderreihen von mehreren kleineren Verbesserungen erzielt werden.

#### Durchgängige Datenpflege

Die benötigte Datenbasis im Unternehmen erweitert sich ständig. Wer eine vom ERP-System unterstützte Verkehrssicherung einführen möchte, muss z. B. Gefahrenpunkte, Begehungsrythmen und Sicherheitsmaßnahmen definieren und diese im IT-System über den ganzen Bestand pflegen. Hat ein Unternehmen diese Datenpflege durchgängig für seine Bestände realisiert und kauft danach die Bestände eines anderen Unternehmens, so sollte diese Datenpflege auch für die gekauf-

### DURCHGÄNGIGE PROZESSGESTALTUNG



Eingebettet in aufeinander abgestimmte Daten, Programme und Organisation ergeben sich rund laufende und effektive Prozesse

Quelle: SVI

ten Bestände mit gleicher Systematik wie beim Stammbestand durchgeführt werden. Das in der Realität manchmal zu beobachtende Beibehalten etablierter Datensystematiken bei Gesellschaftsübernahmen in den zugekauften Teilbeständen ist ineffektiv, da zwei parallel laufende Prozesse i. d. R. mittelfristig nur aufwanderhöhend wirken können.

#### Ungenutzte neue Programmstände

Manche Wohnungsunternehmen ignorieren (teilweise) neue Möglichkeiten ihrer IT-Programme, die vom Hersteller standardmäßig in die Updates der Programme eingebunden werden. Es kommt nicht selten vor, dass die Anwender im Unternehmen nach Möglichkeiten suchen, ein neu entstandenes Aufgabenfeld zu bearbeiten. Sie sind der Ansicht, ihr ERP-System biete hierzu keine Möglichkeiten, und helfen sich, indem sie auf eine Spezialsoftware mit separater Datenhaltung oder zur Stammdatenpflege auf das allseits beliebte Excel ausweichen. Der Dialog mit der IT-Abteilung oder eine präventive Informationsveranstaltung der IT-Abteilung über neue Programmfunktionen würde u. U. eine einfachere und besser in die Gesamtdatenhaltung integrierte Lösung ergeben.

#### Verdachtsmomente für Fehlstellungen

Excel ist gut geeignet, um Daten auszuwerten. Immer, wenn Stammdaten für ein spezifisches Aufgabengebiet exklusiv in Excel gepflegt werden, ist zur Vorsicht zu raten. Dass hier die Datenpflege in Excel vorgenommen wird, legt den Schluss nahe, dass keine für das Aufgabengebiet angemessene ausgereifte IT-Lösung im

Hause vorhanden ist. Somit ist erst einmal eine Unausgewogenheit des Einklangs Daten-Programme-Organisation zu vermuten. Organisatorisch bedenklich ist es auch, wenn der gleiche Vorgang mehrfach angefasst werden muss. Als generelles Beispiel sei hier genannt: Abteilung A erfasst eingehende Rechnungen auf einem Sammelkonto der Buchhaltung und Abteilung B löst die Buchungsbestände auf dem Sammelkonto wieder auf, um die Buchungen ihrer schlussendlich richtigen Kontierung zuzuführen.

Auch kleinere Indikationen wie z. B. die unterschiedliche Ausgestaltung des inhaltlich gleichen Schriftstücks in verschiedenen Niederlassungen des Unternehmens sollten nicht einfach ignoriert werden. Finden sich solche Konstellationen im Unternehmen, kann man sie in Frage stellen und versuchen, eine durchgängigere Lösung zu finden.

#### Lösungsansatz

In anderen Branchen ist es verbreiteter, dass die mittleren und größeren Unternehmen eine eigene Organisationsabteilung unterhalten, die auf die permanente Abstimmung von Daten, Programmen und Organisation achtet. Hier wird das Wissen über den aktuellen Pflegestatus der Daten, die Programmöglichkeiten und die Organisationsabläufe konzentriert bevorratet. Auf der Basis dieses Wissens ist diese Organisationsabteilung auch befugt, nicht nur die Fachabteilungen zu beraten, sondern auch weisungsberechtigt, abteilungsübergreifende Arbeitsabläufe festzulegen und so die unternehmensweite Durchgängigkeit von Arbeitsprozessen sicherstellen zu können.

Bei den meisten Wohnungsunternehmen ist dies aufgrund der vergleichsweise geringeren Anzahl von Beschäftigten vielleicht nicht nötig. Aber ein starker Einfluss einer zentralen Prozesskoordination auf organisatorische Abläufe im Unternehmen ist empfehlenswert. Die Aufgabe könnte z. B. der IT-Abteilung, in der das Wissen um die möglichen Programmfunktionen und die Qualität der aktuellen Datenhaltung und -pflege bereits qua Funktion vorhanden ist, zugeordnet werden; selbstverständlich dann auch mit den benötigten zusätzlichen Personalressourcen. Oder die Aufgabe wird einer Stabsstelle zugeordnet.

#### Fazit

Ein Gleichklang von Daten, Programmen und Organisation ist grundlegend für effiziente Arbeitsprozesse. Er ergibt sich nicht von selbst, sondern muss permanent vom Unternehmen herbeigeführt werden. Es erscheint empfehlenswert, einer zentralen, abteilungsübergreifenden Stelle erhöhten Einfluss zuzubilligen, um durchgängige Abläufe für das Unternehmen sicherstellen zu können. ■



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

WE MANAGE IT FOR YOU

#### DER TIPP AM RANDE: WEITERBILDUNG

Wer an der Weiterbildung der Mitarbeiter der IT-Abteilung spart, spart am falschen Ende. Dort muss stets ein umfassendes Wissen um die aktuellen Möglichkeiten von Technik und Programmen vorhanden sein. Das gilt nicht nur für die allgemeine fachliche Weiterbildung. Wichtig ist auch, dass sich die Mitarbeiter bei Updates der im Unternehmen genutzten Programme umfassend von den Software-Häusern über die neu zur Verfügung stehenden Funktionen informieren lassen und dieses Wissen dann in das Unternehmen weitertragen. Dabei anfallender Beratungsaufwand stellt i. d. R. eine gute Investition dar.



Weitere Informationen:  
[www.s-v-i.de](http://www.s-v-i.de)

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

# Update Grundsteuer – Bundesverfassungsgericht erklärt Einheitswerte für verfassungswidrig

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die derzeitige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die Einheitswerte, für verfassungswidrig und forderte den Gesetzgeber auf, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen. Die seit 20 Jahren andauernden Reformüberlegungen müssen nun in anderthalb Jahren zu Ende gebracht werden. Die Wohnungswirtschaft favorisiert ein wertneutrales, rein flächenorientiertes Verfahren. Die Verfassungsrichter haben den Weg dafür freigemacht.



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



**Antje Große**  
Referentin Steuern  
GdW  
Berlin

Mit dem Urteil des BVerfG vom 10. April 2018<sup>1</sup> findet eine 20-jährige „Reformodyssee“ nun kurzfristig ein Ende. Das BVerfG hat die derzeitige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die Einheitswerte, für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen. Wenn es gelingt, die neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer in dieser Frist in Kraft zu setzen, dürfen die Einheitswerte noch weitere fünf Jahre, maximal bis zum 31. Dezember 2024, der Ermittlung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden. Ansonsten darf die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr erhoben werden. Reformvorschläge gab es in den letzten 20 Jahren viele. Diese reichen von am (Verkehrs-)Wert des Grund und Bodens und/oder der Gebäude orientierten Verfahren bis hin zu wertneutralen, auf den Flächen des Grundstücks und des Gebäudes basierenden Verfahren oder der Kombination aus beidem.

**Eckpunkte für eine Grundsteuerreform aus Sicht des GdW und seiner Regionalverbände**  
Die Reform muss:

- aufkommensneutral erfolgen, d.h. das Gesamtvolumen darf nicht steigen,

- eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird,
  - die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.
- Die Wohnungswirtschaft favorisiert ein wertneutrales, rein flächenorientiertes Verfahren. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen haben mit dem sog. Südländer-Modell auf Grundlage des Äquivalenzprinzips (siehe Exkurs) einen Vorschlag für ein solches wertneutrales Verfahren vorgelegt, das die Grundstücks- und Gebäudeflächen als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer vorsieht. Diese ließen sich schnell ermitteln und wären leicht nachvollziehbar. Aufwändige Aktualisierungen wären überflüssig. Aufgrund der relativen Konstanz der Eingangsgrößen resultiert ein stetiges und damit planbares Grundsteueraufkommen. Ein ständiges Nachjustieren entfiel. Dieser Reformvorschlag sollte daher als Ausgangspunkt für das nun anstehende Gesetzge-

bungsverfahren zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage dienen.

### Entscheidung des BVerfG

Das BVerfG äußert sich nur vage zu dem für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage anzuwendenden Bewertungsverfahren. Das Urteil enthält nur wenige, sehr allgemein formulierte Anhaltspunkte. Insbesondere schreibt das BVerfG nicht den Ansatz des Verkehrswertes des Grundstücks als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer vor. Aber: Sollte der Gesetzgeber auf eine wertorientierte Bemessungsgrundlage jeglicher Art abstellen wollen, ist eine regelmäßige Neubewertung sicherzustellen.

Das BVerfG betont in seinem Urteil an mehreren Stellen, dass der Gesetzgeber sowohl bei der Auswahl des Steuergegenstandes als auch bei der Wahl der Bemessungsgrundlage einen sehr großen Spielraum hätte. Der Spielraum müsse nur prinzipiell geeignet sein, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen. Wenn also das Äquivalenzprinzip den mit der Grundsteuer verfolgten Belastungsgrund vorgibt, wird auch ein reines Flächenverfahren den Maßstäben des BVerfG standhalten. „Einer an der Grundstücks- und Gebäudegröße bemessenen Flächensteuer ... steht das Urteil ... nicht entgegen, wenn der zugrunde gelegte Maßstab konsequent und für alle Grundstücke gleichmäßig zur Anwendung kommt und auf diese Weise Unterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken maßstabs- und realitätsgerecht erfasst werden. Eine rein flächenbezogene Grundsteuer erscheint vor dem



Hintergrund der verhältnismäßig strengen Anforderung, die das Gericht für die Vermeidung von Bewertungsinkonsistenzen aufgestellt hat, weniger angreifbar als ein vereinfachter Wertmaßstab und vor allem innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist umsetzbar“, so eine erste Bewertung der Direktorin des Instituts für Steuerrecht der Universität zu Köln, Prof. Dr. Johanna Hey, gegenüber dem GdW.

#### Kostenwertverfahren

Das bislang von den Ländern mehrheitlich favorisierte Kostenwertverfahren<sup>2</sup> dürfte den Vorgaben des BVerfG – mit Blick auf die Gebäudekomponente – dagegen nicht standhalten, da es diesbezüglich nur historische Herstellungskosten und diese wiederum nur sehr pauschal und ohne weitere Investitionen berücksichtigt.

Mit dem Kostenwert als Bewertungsziel soll laut Gesetzesbegründung<sup>3</sup> (typisiert) der Investitionsaufwand für die Immobilie abgebildet werden. Die Höhe des Investitionsvolumens soll als Indikator für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit dienen. Der Kostenwert führt allerdings zu willkürlichen Ergebnissen. ►

#### EXKURS: GRUNDSTEUER NACH DEM ÄQUIVALENZPRINZIP<sup>1</sup>

Die Kommunen stellen ihren Bürgern und ansässigen Unternehmen die für die Nutzung der Grundstücke notwendige Infrastruktur zur Verfügung. Hieraus entstehende – den Nutzern individuell zuordenbare – Kosten werden über entsprechende Gebühren und Beiträge finanziert. Zur Finanzierung der darüber hinausgehenden Kosten für die allgemeine Bereitstellung von Infrastruktur im Gemeindegebiet wird die Grundsteuer herangezogen. Das Grundsteueraufkommen dient damit allgemein der Deckung des gemeindlichen Haushalts.

Grundsteuer zahlen letztlich alle Nutzer von im Gemeindegebiet gelegenen Grundstücken – ob als Eigentümer oder als Mieter über die Betriebskostenumlage. Entscheidend für die Belastung mit Grundsteuer sind somit die Kosten der Kommune für die vorgenannten Leistungen an Bürger und Unternehmen (Äquivalenzprinzip). Dieses Prinzip hat das BVerfG auch für die Gewerbesteuer bestätigt.<sup>11</sup> Eine Verteilung der Kosten anhand von Grundstückswerten, die mehr oder minder an die Verkehrswerte heranreichen, ist jedoch weder einfach noch sachgerecht. Die kommunalen Infrastrukturkosten fallen zudem unabhängig vom Wert der Grundstücke und der darauf errichteten Gebäude an.

Ein sachgerechtes Indiz für die Intensität der Nutzung kommunaler Infrastruktur und die hieraus entstehenden Kosten können auch die Flächenmerkmale von Grundstücken und Gebäuden bieten. Das heißt: Zwei Grundstücke mit gleicher Nutzungsart und identischen Flächenmerkmalen würden innerhalb der Gemeinde somit in gleicher Höhe mit Grundsteuer belastet, weil beide Grundstücke vergleichbare finanzielle Leistungen der Gemeinde verursachen.

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch die Ausführungen in „Eckpunkte für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip“, Reformvorschlag der Arbeitsgruppe der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen, August 2010.

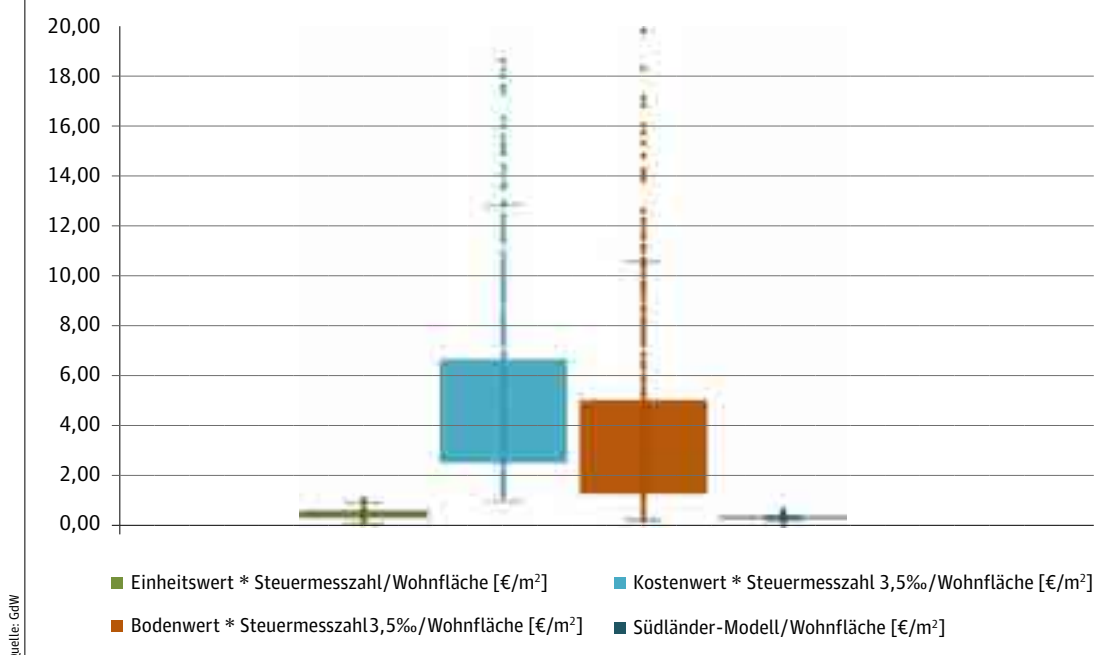
<sup>11</sup> vgl. Beschluss vom 15.1.2008, 1 BvL 2/04.

HAUFE.

## HAUFE KONGRESS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**Stärken verbinden. Zukunft gestalten.**

13. bis 15. Juni 2018 in Dresden | Jetzt informieren & anmelden unter [www.haufe-kongress.de](http://www.haufe-kongress.de)

**WERTEVERTEILUNGEN AUSGEWÄHLTER GRUNDSTEUERMODELLE  
IM VERGLEICH ZU DEN EINHEITSWERTEN**


Von einer sachgerechten Typisierung kann ebenfalls keine Rede sein.

Frau Prof. Dr. Hey hatte bereits im Sommer 2017 in einem im Auftrag der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland verfassten Gutachten<sup>4</sup> zur Verfassungsmäßigkeit der Reform der Grundsteuer auf Grundlage des Kostenwertverfahrens verfassungsrechtliche Bedenken gegen den Ansatz des Kostenwertes geäußert, die das Urteil des BVerfG nun bekräftigt. Aktuelle Pressemeldungen aus Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen ist zudem zu entnehmen, dass die Front der Unterstützer für dieses Modell bei den Ländern bröckelt.

### Ergebnis der Stichprobenuntersuchung der jeweiligen Reformmodelle

Der GdW hat seine Erhebungen zu den Auswirkungen der unterschiedlichen Reformmodelle fortgeschrieben. Die oben stehende Abbildung zeigt die Verteilung der Werte ausgewählter Reformmodelle bei der untersuchten Stichprobe<sup>5</sup> im Vergleich.

Die Kosten- und Bodenwerte liegen erheblich über den derzeitigen Einheitswerten. Im Unterschied dazu liegt die Bemessungsgrundlage des Südländer-Modells in etwa auf dem Niveau der Einheitswerte. Gleichzeitig weist diese Bemessungsgrundlage nicht nur im Vergleich zu den Kosten- und Bodenwerten, sondern auch gegenüber den Einheitswerten eine erheblich geringere Streuung auf.

### Kritik an den Boden(richt)werten

Das Abstellen auf Bodenrichtwerte als Grundlage der Bemessung für die Grundsteuer – wie sie bei der Bodenwertsteuer und auch bei anderen wertorientierten Verfahren wie dem Kostenwertverfahren zur Ermittlung des Bodenwerts vorgenommen wird – wird generell kritisch gesehen. Insbesondere die beiden Umweltverbände NABU und BUND, aber auch der Deutsche Mieterbund unterstützen eine Grundsteuerreform in Form einer Bodenwertsteuer.

Die Bodenrichtwerte sind in den vergangenen Jahren flächendeckend (und in den Ballungsräumen sogar massiv) angestiegen – eine Entwicklung, die sich auch so fortsetzen wird. Bodenrichtwerte weisen insbesondere in den Ballungsräumen zunehmend auch spekulative Elemente auf und sind durch das derzeitige Zinsniveau am Kapitalmarkt beeinflusst. Als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer hätten diese Bodenrichtwerte eine stark mietpreistreibende Wirkung.

Angesichts der zu Tage getretenen großen Unterschiede der Bodenrichtwerte innerhalb einer Kommune, vor allem in den „Hotspots“, wäre die Vermeidung eines unerwünschten Grundsteueranstiegs – gerade mit Blick auf das politisch gewünschte Ziel des bezahlbaren Wohnens – lediglich durch die Senkung der landeseinheitlichen Steuermesszahl und/oder des für das gesamte Gemeindegebiet geltenden einheitlichen Hebesatzes nicht möglich. Es wären vielmehr kleinteilige Anpassungen erforderlich, die gesetzlich nicht möglich sind.

### Fazit

Das BVerfG hat den Weg für eine wertneutrale Bemessungsgrundlage freigemacht. Ein Flächenverfahren auf der Grundlage des Äquivalenzprinzips wird den Anforderungen der Wohnungswirtschaft an eine Reform der Grundsteuer am ehesten gerecht. Das vorliegende Südländer-Modell könnte daher als Ausgangspunkt für die Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer dienen. Die Zeit läuft! Ein solches Flächenverfahren wäre innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist umsetzbar und würde zudem keine mietpreistreibende Wirkung entfalten, wie dies bei wertorientierten Verfahren insbesondere in den „Hotspots“ der Fall wäre. ■

<sup>1</sup> Urteil des BVerfG vom 10.4.2018, Az.: 1 BvL11/14 u. a., [http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410\\_1bvl001114.html](http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1s20180410_1bvl001114.html)

<sup>2</sup> Zum Kostenwertverfahren siehe im Detail Esser/Große, Aktuelles zur Grundsteuerreform, DW 3/2017, S. 56 ff.

<sup>3</sup> BT-Drs. 18/10753 vom 21.12.2016

<sup>4</sup> Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Reform der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer und der Entwicklung der Grundsteuerhebesätze vor dem Hintergrund des Entwurfs eines zweiten Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 22.7.2016 und der geplanten Länderautonomie zur Festsetzung eigener Grundsteuermesszahlen, Juni 2017, <http://www.bid.info/positions-papiere/>

<sup>5</sup> Wohnungsbestände von GdW-Mitgliedsunternehmen in ausgewählten Modellstädten verschiedener Bundesländer (Stichprobenumfang 26.166 WE).



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

**Buchungsschluss** für die nächste Ausgabe ist am **08.06.2018**

**Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?**

Tel. 0931 2791-777

## BEKANNTMACHUNG

### Bekanntmachung

Die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG gibt gemäß § 43 Abs. 2 der Satzung folgende Meldung bekannt:

In der Geschäftsstelle der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, Am Schallacker 23, 44263 Dortmund (Hörde) liegt zur Einsicht der Mitglieder die Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter vom 01.06.2018 bis 30.06.2018 aus.

Jedem Mitglied wird auf Wunsch eine Abschrift der Liste ausgehändigt.

**gws-Wohnen Dortmund-Süd eG**  
**Am Schallacker 23**  
**44263 Dortmund (Hörde)**



## STELLENANGEBOTE

Wir sind das Wohnungsunternehmen der Stadt Friedrichshafen mit rund 1.200 Mietwohnungen. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

### Leiter Mietwohnungsverwaltung (m/w)

Sie übernehmen, zusammen mit Ihren Kolleginnen und Kollegen, die Verantwortung für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung unseres Mietwohnungsbestandes. Weitere Aufgabenschwerpunkte sind die strategische Entwicklung unserer Wohnungsbestände, die Kommunikation mit Behörden, Mietern und Hausmeistern sowie die Bearbeitung von Rechts- und Vertragsangelegenheiten.

#### Sie bringen mit:

- Studium Immobilienwirtschaft oder vergleichbare Ausbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise in der Immobilienwirtschaft
- Sicherer Umgang mit dem MS-Office-Paket sowie den wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen (GES, WODIS)
- Betriebswirtschaftliches Denken
- Gute und verhandlungssichere Kommunikationsfähigkeit
- Hohe Einsatzbereitschaft und eigenverantwortliches Arbeiten

#### Wir bieten Ihnen:

- Interessante Tätigkeit und sicheren Arbeitsplatz
- Sehr gute Entwicklungsperspektiven
- Leistungsgerechte Vergütung mit attraktiven Sozialleistungen

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen kurzfristig an

**Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH**  
**Heinrich-Heine-Str.9**  
**88045 Friedrichshafen**  
**personal@swg-friedrichshafen.de**



Wir sind das älteste Wohnungsunternehmen in Freiburg i. Br. und mit über 22.000 Mitgliedern und rund 5.000 Wohnungen die größte Baugenossenschaft in Südbaden. Die WEG-Verwaltung für ca. 3.400 Wohnungen sowie die eigene Spareinrichtung mit einem Einlagenbestand von über 106 Mio. EUR runden das breite Leistungsspektrum ab. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

## Abteilungsleiter/-in Finanz- und Rechnungswesen

#### Ihr Aufgabengebiet:

- Führung und Entwicklung des Teams mit insgesamt 11 Mitarbeitenden
- Inklusive der Bereiche Finanz- und Mietbuchhaltung, Mitgliederverwaltung sowie Tochtergesellschaft EVB
- Erstellung von Jahresabschlüssen sowie der Wirtschafts- und Liquiditätsplanung
- Erstellung der Umsatzsteuererklärung und Vorbereitung der jährlichen Steuererklärungen
- Weiterentwicklung der kennzahlenorientierten Berichterstattung
- Kontinuierliche Impulsgebung und Optimierung im Verantwortungsbereich

#### Ihr Profil:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter (IHK) oder durch Studium bzw. Berufser-

fahrung vergleichbare Kenntnisse, idealerweise in der Immobilienwirtschaft

- Fundierte Kenntnisse im Bereich Finanz- und Rechnungswesen, abschlussicher nach dem Handels- und Steuerrecht
- Sicherer Umgang mit MS-Office-Anwendungen, idealerweise Erfahrung mit wowinex
- Belastbarkeit, Führungs- und Sozialkompetenz

#### Unser Angebot:

- Eine langfristige berufliche Perspektive in einem Traditionsunternehmen mit angenehmer Arbeitsatmosphäre, flachen Hierarchien und schnellen Entscheidungswegen
- Eine vielseitige Aufgabe mit hoher Eigenverantwortung und Gestaltungsspielraum
- Eine leistungsgerechte Vergütung auf Basis des Tarifvertrages
- Flexible Arbeitszeiten und Weiterbildungsmöglichkeiten

Ihre aussagekräftige Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und eines möglichen Eintrittstermins richten Sie bitte an:

#### Bauverein Breisgau eG - Personalabteilung - Frau Feser

Postfach 153, 79001 Freiburg; Zähringer Straße 48, 79108 Freiburg

Telefon 0761/51044-0, gudrun.feser@bauverein-breisgau.de

Sie finden uns auch im Internet: [www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)

Für erste Informationen steht Ihnen gerne Herr Straub, Tel. 0761/51044-96, zur Verfügung.



## KARRIERECHANCE FÜR AMBITIONIERTE/N WOHNUNGSWIRTSCHAFTLER/-IN

Unser 100-prozentiges Tochterunternehmen, die GEWOGЕ Bauträger GmbH, stellt u.a. den Mitgliedern der Genossenschaft modernen und bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung, bewirtschaftet rund 2.700 Wohnungen und betreibt das Bauträgersgeschäft.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum frühestmöglichen Termin eine/n erfahrene/n Bilanzbuchhalter/-in bzw. eine/n erfahrene/n Immobilienkauffrau/-mann als

## LEITER/-IN DES BEREICHES RECHNUNGSWESEN

Die ausgeschriebene Position untersteht direkt dem Vorstand. Ab der tatsächlichen Übernahme des Bereiches ist die Erteilung von Handlungsvollmacht vorgesehen.

Zu Ihren Aufgaben zählen u.a. die Erstellung von Jahresabschlüssen nebst Lagebericht/Anhang, Geschäftskurzbericht und Wirtschaftsplänen für die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG und die GEWOGЕ Bauträger GmbH. Darüber hinaus erstellen Sie sämtliche Steuererklärungen für unsere Unternehmen.

Sie zeichnen zudem verantwortlich für die Rechtsabteilung mit dem Mahn- und Klagewesen, die vollständige Umlagenabrechnung sowie die Wohnungseigentums- und Fremdverwaltung.

Sie verfügen nachweisbar über

- eine solide und fundierte Aus- und Weiterbildung in der Wohnungswirtschaft mit ausgeprägten betriebswirtschaftlichen und buchhalterischen Kenntnissen, evtl. durch ein zusätzliches Studium unterlegt?
- ausgezeichnete Kenntnisse im Bereich des Bilanz- und Steuerrechts?
- erste Führungserfahrung im Bereich des Rechnungswesens und möchten für ein engagiertes und motiviertes Team Verantwortung übernehmen?
- Erfahrungen im Umgang mit der branchenspezifischen Software Wodis Sigma sowie der GES?
- eine positive Einstellung zum Genossenschaftsgedanken?

Wenn Sie diese attraktive Position anspricht, dann freuen wir uns über die Zusendung Ihrer vollständigen und **schriftlichen** Bewerbung bis zum **06.07.2018** mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins.

Unser Geschäftsgebiet befindet sich in schöner Lage an den Ausläufern des Sauerlandes mit verkehrsnaher Anbindung an das Ruhrgebiet. Die kreisangehörige Stadt Menden ist für Familien dank guter schulischer und sonstiger Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort.

Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG, **persönlich/vertraulich**, Lendringser Platz 1, 58710 Menden, [www.gewoge-menden.de](http://www.gewoge-menden.de)



Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Salzgitter und seit über 90 Jahren erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Salzgitter, Peine und Umgebung tätig. Wir bewirtschaften rd. 6.500 eigene und fremdverwaltete Wohnungen sowie gewerbliche Einheiten und Garagen. Engagement, Leistungsstärke und gegenseitiges Vertrauen prägen unseren Umgang mit unseren Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir suchen zu Ende 2018 im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung eine/n

## Dip.-Ing. Architektur oder Bauingenieurwesen für die

### Leitung unserer technischen Abteilung einschließlich des Regiebetriebes mit den Bereichen Handwerk und Grünpflege

#### Aufgabenschwerpunkte sind

- Verantwortliche Betreuung und Vertretung des Unternehmens in allen technischen Fragen,
- Planung und Überwachung von Unterhalts-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen unserer Objekte (Bauvorlagenberechtigung erforderlich),
- Betreuung von Neubauten als Bauherrenvertreter,
- Aufstellung der jährlichen Etatplanung für alle Baumaßnahmen,
- Technische Beratung der Wohnungseigentümergebietverwaltung.

#### Sie verfügen über

- mehrjährige praxisnahe Führungsverantwortung in der Wohnungswirtschaft,
- fundierte Kenntnisse auf den Gebieten Ausschreibung, Auftragsvergabe und Bauüberwachung,
- sichere EDV-Anwenderkenntnisse,
- ausgeprägtes wirtschaftliches Denken und Handeln sowie Fortbildungsbereitschaft auch in kaufmännischen Fragestellungen,
- kundenorientiertes Handeln, überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Teamfähigkeit.

#### Wir bieten Ihnen

- einen attraktiven Arbeitsplatz, Gestellung eines Dienstwagens,
- eine vielseitige und verantwortungsvolle Tätigkeit,
- leistungsgerechte Vergütung sowie zusätzliche Altersversorgung.

In dieser Position unterstehen Sie direkt der Geschäftsführung.

#### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Foto, bisheriger Tätigkeitsbeschreibung, Gehaltsvorstellungen und frühestem Eintrittstermin senden Sie bitte **bis Ende Juli** an die

**Wohnungsbaugesellschaft  
mbH Salzgitter  
Personalabteilung  
Windmühlenbergstraße 9-11  
38259 Salzgitter  
[schneider@wohnbau-salzgitter.de](mailto:schneider@wohnbau-salzgitter.de)**



# HOWOGE

Die HOWOGE ist ein leistungsstarkes kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und zählt mit rund 60.000 Wohnungen zu den zehn größten Bestandhaltern in Deutschland. Seit 1990 steht die HOWOGE für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte sowie gesellschaftliches Engagement. Rund 700 Mitarbeitende stellen täglich Mieternähe, Service, Qualitäts- und Kostenbewusstsein sowie Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt ihres Handelns, gemäß dem Motto "Mehr als gewohnt". Ein umfangreiches Neubauprogramm für die kommenden Jahre unterstreicht den Anspruch, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen. Darüber hinaus wird die HOWOGE künftig das Land Berlin in seiner umfassenden Schulbauoffensive mit Neubau- sowie Sanierungsmaßnahmen unterstützen. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine starke Führungspersönlichkeit (m/w).

## Technische Geschäftsführung

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen übernehmen Sie die strategische und operative Gesamtverantwortung für das Unternehmen. Mit einer effizienten Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie sowie gezielten Neubaumaßnahmen und Ankäufen sichern Sie die langfristige und marktorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Durch eine kontinuierliche Optimierung des umfassenden Leistungsangebots für die Mieterinnen und Mieter stellen Sie die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens, die Kundenbindung sowie die Mitarbeiterzufriedenheit sicher und tragen zu einer konsequenten Fortschreibung des Unternehmenserfolges bei. Darüber hinaus gestalten Sie die Weiterentwicklung des Marketingkonzeptes. Nicht zuletzt repräsentieren Sie die HOWOGE in der Öffentlichkeit und pflegen Kontakte zu Politik, Kommunen, Verbänden, Presse und Wirtschaft sowie zu den Mieterinnen und Mietern.

Auf Basis eines abgeschlossenen Hochschulstudiums, bevorzugt mit technischem Hintergrund, blicken Sie auf eine mehrjährige Erfahrung in führender Position eines größeren Wohnungsunternehmens zurück, wo Sie einschlägige Berufspraxis hinsichtlich Neubau, Modernisierung und Quartiersmanagement sammeln konnten. Persönlich zeichnen Sie sich durch eine unternehmerische Grundhaltung, technischen Sachverstand sowie ein hohes soziales Verantwortungsbewusstsein aus. Darüber hinaus überzeugen Sie mit Ihrem souveränen Auftreten und Organisationsvermögen sowie Ihrer Innovationskraft. Ferner ist Ihnen ein ausgeprägtes Verhandlungsgeschick sowie eine hohe Sensibilität für soziale, politische und öffentliche Belange zu eigen. Ihr Profil wird durch die Fähigkeit abgerundet, Mitarbeitende zielorientiert zu führen und nachhaltig zu motivieren.

Sollten Sie sich in dem beschriebenen Profil wiederfinden und von der verantwortungsvollen und spannenden Aufgabe angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir begrüßen alle Bewerbungen, unabhängig von Geschlecht, kultureller und sozialer Herkunft, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexueller Identität. Senden Sie Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.705 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.

## Abteilungsleiter/-in für unsere Abteilung Technische Bestandsbewirtschaftung

Wir suchen ab **1.9.2018** einen/e Abteilungsleiter/-in für unsere Abteilung Technische Bestandsbewirtschaftung.

Als Leiter/-in der Abteilung verantworten Sie die technische Pflege sowie die nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes bei hoher Gestaltungsqualität in allen Geschäftsfeldern der technischen Bestandsbewirtschaftung unter wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten.

### Ihr Aufgabenbereich

#### Leitung des Teams

- Fachliche, personelle, organisatorische und wirtschaftliche Führung der Abteilung, insbesondere
  - Erarbeitung und Umsetzung einer strategischen und operativen Ausrichtung der Abteilung in Abstimmung mit der zuständigen Geschäftsführung
  - Strategische Ausrichtung der Instandhaltungsprogramme
  - Mitwirkung bei der Erstellung der jährlichen Wirtschaftsplanung
  - Optimierung von Arbeitsprozessen und Arbeitsvorgängen
- Vertretung der zu leitenden Abteilung nach innen und außen
- Unterstützung der zuständigen Geschäftsführung sowohl bei der Erarbeitung als auch bei der Umsetzung der strategischen Ausrichtung des Unternehmens
- Erstellen von Berichten und deren Auswertung einschließlich dynamischer Risikobetrachtung, Abteilungscontrolling und Qualitätssicherung
- Steuerung der planerischen und konstruktiven Bearbeitung, Kostenberechnung und Terminplanung von Bauvorhaben (Multiprojektmanagement)
- Erarbeitung von Konzepten für Projekte und deren Umsetzung
- Technische Bewertung des Immobilienbestandes im Einzelfall

### Ihre Qualifikationen

- Abgeschlossene wissenschaftliche Hochschulbildung (Fachrichtung Bauingenieurwesen oder Architektur) oder eine vergleichbare Qualifikation
- Kaufmännische Zusatzqualifikation im Bereich der Immobilienwirtschaft
- Erfahrungen im Property-, Facility- und Asset-Management
- Erfahrung im Projektmanagement
- Berufserfahrung in allen Leitungsphasen der HOAI sowie Kenntnis der GEFMA-Richtlinien
- Umfassende Kenntnisse bzgl. Gebäudebewertung, Baurecht, Regeln der Technik
- Gute IT-Kenntnisse in SAP, MS-Office
- Führungserfahrung verbunden mit hoher Team- und Kommunikationsfähigkeit
- Strukturierte Arbeitsweise, unternehmerisches Denken und Handeln sowie Durchsetzungs- und Organisationsvermögen

### Wer wir sind

Als Wohnungsunternehmen der Stadt München spielt die GWG München mit ihren rund 28.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten eine wichtige Rolle bei der Schaffung und Vermietung von bezahlbarem Wohnraum in München.

### Was wir bieten

- Bezahlung und Sozialleistungen nach dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes
- gute Work-Life-Balance
- familienfreundliche Arbeitszeiten durch flexible Arbeitszeitregelung
- gute Fortbildungsmöglichkeiten
- europäisches Austauschprogramm über unser Partnernetzwerk EURHONET
- Unterstützung bei der Erlangung von Zusatzqualifikationen
- Gesundheitsmanagement

#### Ihre Ansprechpartnerin

GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH  
Personalmanagement  
Frau Susanna Skalli  
Heimeranstraße 31, 80339 München  
gwg-bewerbermanagement@gwg-muenchen.de

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

Die GWG München fördert aktiv die Gleichstellung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und begrüßt deshalb Bewerbungen von Frauen und Männern, unabhängig von deren kultureller und sozialer Herkunft, Alter, Religion, Weltanschauung, Behinderung oder sexueller Identität.

Schwerbehinderte Bewerberinnen und Bewerber werden bei gleicher Eignung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls bevorzugt.



Zertifiziert für  
berufundfamilie



Mitglied der  
Wohnungswirtschaft  
München

## MIETRECHT

**BGB § 366 Abs. 2, ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2****Saldoklage und Bestimmung des Klagebegehrens**

Hinsichtlich der Bestimmtheit seines Klagebegehrens kann vom Vermieter nicht verlangt werden, dass er die aus seiner Sicht maßgebliche Verrechnungsreihenfolge darlegt.

**BGH, Urteil vom 21.3.2018, VIII ZR 84/17**

**Bedeutung für die Praxis**

Sind Einzelforderungen nach Inhalt und Höhe konkret bezeichnet, ist es i. d. R. im Hinblick darauf, dass das Gesetz eine subsidiäre Verrechnungsreihenfolge bei nicht ausreichenden Teilleistungen des Schuldners auf eine Forderungsmehrheit vorsieht, unschädlich, wenn ein Vermieter sich nicht ausdrücklich oder nicht vollständig über die Anrechnung erfolgter Zahlungen oder erteilter Gutschriften erklärt. Da dem Vermieter – abgesehen vom Fall einer Aufrechnung (§ 396 BGB) – materiell kein Bestimmungsrecht bezüglich einer Anrechnung unzureichender Zahlungen des Mieters auf die geltend gemachten Außenstände zusteht, sondern sich die Verrechnung bei einer fehlenden Tilgungsbestimmung des Mieters direkt aus dem Gesetz (§ 366 Abs. 2 BGB) ergibt, dessen Anwendung dem Gericht von Amts wegen obliegt, kann von ihm auch hinsichtlich der Bestimmtheit seines Klagebegehrens nicht verlangt werden, dass er die aus seiner Sicht maßgebliche Verrechnungsreihenfolge im Einzelnen darlegt.

Erfolgen solche Darlegungen, sind diese im Rahmen der Schlüssigkeitsprüfung ohne Bedeutung, wenn sie im Widerspruch zu § 366 Abs. 2 BGB stehen, da bei einer fehlenden Tilgungsbestimmung des Schuldners regelmäßig das vom Gericht auszulegende Gesetz die Rangfolge der Verrechnung vorgibt. Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn es nicht um Zahlungen des Mieters geht, sondern der Vermieter Gutschriften (etwa wegen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen oder wegen unstreitiger Mietminderungen) erteilt und gegen diese Forderungen des Mieters mit Mietforderungen aufrechnet, ohne zu bestimmen, welche Forderungen gegeneinander aufgerechnet werden sollen. § 366 Abs. 2 BGB ist (analog) zur Festlegung heranzuziehen, auf welchen Bestandteil der jeweiligen Bruttomiete (Nettomiete oder geschuldete Nebenkostenvorauszahlung) die Zahlungen oder Gutschriften zu verrechnen sind. Dabei ist nicht das Auffangkriterium „anteilige Verrechnung“, sondern das Kriterium der „geringeren Sicherheit“ maßgebend. Dieses führt dazu, dass für die Tilgung der jeweiligen Bruttomiete unzureichende Zahlungen oder Gutschriften zunächst auf die darin enthaltene Forderung auf Erbringung von Nebenkostenvorauszahlungen anzurechnen sind, weil diese nach Eintritt der Abrechnungsreife oder erfolgter Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden kann und daher weniger sicher ist als die Nettomietforderung. Wird nicht nur eine offenstehende Bruttomiete, sondern werden Bruttomietrückstände aus verschiedenen Jahren oder mehreren Monaten geltend gemacht, sind die Kriterien des § 366 Abs. 2 BGB ein weiteres Mal heranzuziehen. Dabei ist stets eine Anrechnung auf die ältesten Rückstände vorzunehmen. Im Ergebnis stärkt der BGH mit diesem Urteil also die sog. Saldoklage.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## INHALT

## MIETRECHT

- 77 BGB § 366 Abs. 2, ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2  
**Saldoklage und Bestimmung des Klagebegehrens**
- 78 BGB § 550  
**Gesetzliche Schriftform**
- 78 BGB §§ 823, 254  
**Wasserschaden bei längerer Abwesenheit des Wohnungsinhabers**
- 78 BGB §§ 242, 259, 556  
**Betriebskostenabrechnung und Belegeinsicht**



## WEG-RECHT

- 79 WEG §§ 28, 43 Nr. 4  
**Behandlung von (Nach)zahlungen auf Hausgelder in den Einzelabrechnungen**
- 79 WEG §§ 21 Abs. 7, 43 Nr. 4  
**Angemessenheit einer verschuldensunabhängig geschuldeten Umzugskostenpauschale**
- 79 WEG §§ 12, 23 Abs. 4, 25, 26 Abs. 3  
**Bloße Anfechtbarkeit der auf einer Eventualversammlung gefassten Beschlüsse**
- 79 WEG § 23 ff.  
**Die Waschküche ist kein geeigneter Versammlungsort**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

**BGB § 550****Gesetzliche Schriftform**

Der Schriftform des § 550 BGB ist genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

BGH, Urteil vom 7.3.2018, XII ZR 129/16

**Bedeutung für die Praxis**

Die gesetzliche Schriftform kann nicht nur eingehalten werden, indem Vertragsparteien dieselbe Urkunde unterzeichnen. Es reicht aus, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet. Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, wonach die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sog. äußere Form) zur Wahrung der Schriftform genügt. Ein Mietvertrag entspricht also auch dann dem Formzwang, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen ist.

Die Auslegung von § 550 BGB führt unter Berücksichtigung seines Schutzzwecks und seiner Rechtsfolge zu dem Ergebnis, dass diese Vorschrift über die Einhaltung der äußeren Form hinaus nicht das Zustandekommen des Vertrags durch die schriftlich abgegebenen Erklärungen voraussetzt. Für die Einhaltung der Schriftform genügt es, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es hingegen nicht. Da es also allein auf die äußere Form ankommt, ist nur die Existenz der die vertraglichen Regelungen dokumentierenden und unterzeichneten Urkunden entscheidend.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 242, 259, 556****Betriebskostenabrechnung und Belegeinsicht**

Ein Mieter kann vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen.

BGH, Urteil vom 7.2.2018, VIII ZR 189/17

**Bedeutung für die Praxis**

Eine vom Vermieter vorzunehmende Betriebskostenabrechnung dient dazu, die hierzu anstehenden Kosten des jeweiligen Abrechnungsjahres zu erfassen, zusammenzustellen und unter Abzug der jeweils geleisteten Vorauszahlungen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Dazu muss die Abrechnung eine aus sich heraus verständliche, geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil der Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Darin erschöpft sich die zu erteilende Abrechnung indes nicht. Es gehört auch noch zu der vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss an die Mitteilung dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen

**BGB §§ 823, 254****Wasserschaden bei längerer Abwesenheit des Wohnungsinhabers**

Eine Verpflichtung des Wohnungsinhabers, bei Abwesenheit für wöchentlich mehrfache Kontrollen in der Wohnung zur Abwendung eines Wasserschadens zu sorgen, besteht nicht.

BGH, Urteil vom 25.1.2018, VII ZR 74/15

**Bedeutung für die Praxis**

Welche Maßnahmen zur Verhinderung eines Wasserschadens ein Eigentümer einer unbewohnten Wohnung bei einer längeren Abwesenheit zu treffen hat, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, z.B. nach dem Alter des Anwesens und seiner Versorgungsleitungen, nach der Aufteilung der Wohneinheiten, nach der Umgebung des Hauses sowie nach der jeweiligen jahreszeitlichen Witterung. In diesem Zusammenhang trat der BGH ausdrücklich der Auffassung der Vorinstanz entgegen, wonach in einer unbewohnten Wohnung wöchentlich mehrmalige Kontrollen geboten und üblich seien. Diese Anforderung an die Schutz- und Obhutspflichten eines Eigentümers hielt der BGH für überspannt. Richtigerweise seien solche Maßnahmen weder üblich noch können sie von einem vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Menschen nach Treu und Glauben verlangt werden. Kontrollen im Hinblick auf die Abwendung eines Wasserschadens in einer unbewohnten Wohnung können nur in dem Maß verlangt werden, wie sie im Einzelfall dem Rechtsinhaber auch zumutbar sind. Wöchentlich mehrmalige Kontrollen einer unbewohnten Wohnung sind es jedenfalls nicht.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

durch deren Vorlage ermöglicht, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. In diesem Zusammenhang kann ein Mieter auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen, um sich Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnung übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Hierfür bedarf es keiner Darlegung eines besonderen Interesses an einer Belegeinsicht in die Verbrauchswerte der anderen im Haus befindlichen Mietwohnungen. Es ist gerade Zweck einer Belegvorlagepflicht, die Ausführung der abzurechnenden Geschäfte umfassend nachprüfbar zu gestalten und es dem Einsichtsberechtigten zu ermöglichen, sich durch Nachfrage bei den in den Belegen genannten Dritten über die Richtigkeit der daraus hervorgehenden Umstände zu vergewissern oder weitere Aufklärung einzuholen. Es genügt das allgemeine Interesse des Berechtigten, die Tätigkeit des Abrechnungspflichtigen zu kontrollieren.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg



## WEG §§ 28, 43 Nr. 4

**Behandlung von (Nach)zahlungen auf Hausgelder in den Einzelabrechnungen**

(Nach)Zahlungen auf Hausgelder sind nicht in den Einzelabrechnungen der anderen Wohnungseigentümer als Einnahmen zu verteilen.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 29.1.2018, 2-13 S 72/17

**Bedeutung für die Praxis**

Während in der Gesamtabrechnung alle Einnahmen und Ausgaben unabhängig von ihrer Berechtigung aufgeführt werden müssen, sind in den Einzelabrechnungen nur die verteilungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben zu erwähnen. Durch Ansetzen der Soll-Hausgeldzahlungen und Abgleich mit dem Wirtschaftsplan lässt sich so die Abrechnungsspitze ermitteln. Abrechnungsperiodenfremde Nachzahlungen auf Hausgeld sind nie verteilungsrelevant.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 21 Abs. 7, 43 Nr. 4

**Angemessenheit einer verschuldensunabhängig geschuldeten Umzugskostenpauschale**

Ein Beschluss über eine verschuldensunabhängig geschuldete Umzugskostenpauschale von 100 € entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 1.11.2017, 2-13 S 69/16

**Bedeutung für die Praxis**

Das Verwaltungsermessen wird hier stark eingeeengt vom Landgericht. Zielführender wäre es, zwei verschiedenen hohe Pauschalen anzusetzen, je nachdem, ob nur ein Kurzzeitmieter seine wenigen Sachen packt oder ein kompletter Wohnungsumzug erfolgt. Eine qua Beschluss auf 500 € pro Umzug festgelegte Umzugspauschale ist selbst in Luxusanlagen übersetzt (AG Hamburg-St. Georg ZMR 2015, 968).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 12, 23 Abs. 4, 25, 26 Abs. 3

**Bloße Anfechtbarkeit der auf einer Eventualversammlung gefassten Beschlüsse**

1. Wird für den Fall der Beschlussunfähigkeit in der Erstversammlung schon im Einladungsschreiben im Wege der Eventualeinberufung eine Zweitversammlung einberufen, obwohl es eine diesbezügliche Vereinbarung der Eigentümer nicht gibt, sind die auf der Zweitversammlung gefassten Beschlüsse nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.
2. Auch wenn sich aus den vorgelegten Unterlagen ergibt, dass der Beschluss über die Bestellung des Verwalters anfechtbar ist, kann das Grundbuchamt regelmäßig vom Bestand der Verwalterbestellung ausgehen.

OLG München, Beschluss vom 26.1.2018, 34 Wx 304/17

**Bedeutung für die Praxis**

§ 25 Abs. 4 WEG bedeutet, dass die mangelnde Beschlussfähigkeit der Erstversammlung feststehen muss, bevor (!) eine Zweitversammlung einberufen werden kann. Dies kann nicht durch Beschluss geändert werden, es sei denn, es bestünde eine (generelle oder diesbezügliche) Öffnungsklausel. Das OLG München folgert nun aus der Möglichkeit, die Zulässigkeit einer Eventualeinberufung zu vereinbaren, dass in einer vorsorglichen Einberufung einer Zweitversammlung zugleich mit der Einladung zur Erstversammlung nicht ohne Weiteres ein Fall der Umgehung der Einladung von Eigentümern gesehen werden kann.

Eine moderne Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) sollte allerdings keine Zulässigkeit der Eventualeinberufung konstituieren, sondern einfach regeln, dass jede Versammlung beschlussfähig ist.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG § 23 ff.

**Die Waschküche ist kein geeigneter Versammlungsort**

1. Versammlungsort und Versammlungsstätte einer Wohnungseigentümerversammlung müssen so beschaffen sein, dass eine ordnungsmäßige Durchführung der Eigentümerversammlung gewährleistet und allen Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Versammlung möglich ist.
2. Versammlungsort und Versammlungsstätte müssen also frei zugänglich sein. Dafür hat der Verwalter zu sorgen.
3. Eine Versammlung in der Waschküche ist zumindest bei solch strittigen Punkten, bei denen eine Diskussion ggf. zu erwarten ist, rechtswidrig.
4. Ein Beschluss, „kurze Versammlungen“ in der Waschküche abzuhalten, ist nichtig, weil völlig unbestimmt.

AG Dortmund, Urteil vom 27.3.2018, 512 C 31/17

**Bedeutung für die Praxis**

Der Begriff „kurze Versammlungen“ verstößt gegen den Bestimmtheitsgrundsatz (vgl. dazu Riecke, ZMR 2018, 173 - 180) und bewirkt die Nichtigkeit eines so formulierten Beschlusses. Die gegenteilige Entscheidung des OLG Düsseldorf (WuM 1993, 305) überzeugt nicht. Dort heißt es: „Eine Wohnungseigentümerversammlung kann bei kurzer Tagesordnung auch in den Räumen einer Waschküche der Gemeinschaft, insbesondere zur Vermeidung von Kosten der Anmietung eines Versammlungsraumes, abgehalten werden.“ Dann muss zumindest der Zugang für alle Teilnehmer (auch deren Vertreter) möglich sein.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

# 79%

## Digitale Aufrüstung von Wohnungen

Wie wird sich die fortschreitende Digitalisierung auf die Wohnungswirtschaft auswirken? Dies ist eine der Fragen, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte in seiner Studie „Digitale Agenda 2025“ Wohnungsunternehmen gestellt hat. Beauftragt wurde die Untersuchung vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. 79% der Befragten gehen davon aus, dass die digitale Auf- und Ausrüstung der Wohnungen weiter voranschreiten wird. Hierzu können z. B. Smart-Home-Anwendungen gehören, aber auch digitale Assistenten, die auf Zuruf reagieren. Für ebenfalls sehr wahrscheinlich halten es die meisten Wohnungsunternehmen (65%), dass die benötigte Energie zunehmend im Quartier gewonnen wird.

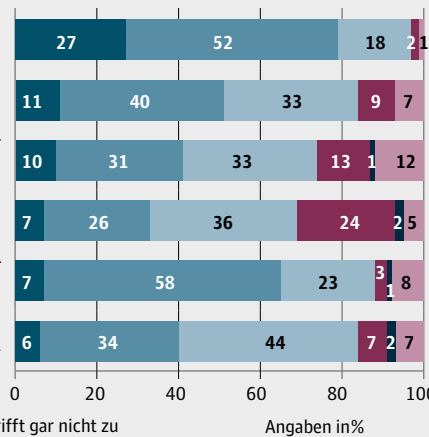
Weniger zwingend erscheint der Zusammenhang zwischen Digitalisierung und Wohnungsgrößen. Nur ein Drittel der befragten Unternehmen geht davon aus, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße schrumpfen wird. 40% erwarten, dass Wohnungsunternehmen zunehmend datenbasierte Zusatzleistungen anbieten werden. Den Wettbewerb durch neue Marktteilnehmer fürchten die

Wohnungsunternehmen eher nicht. Lediglich 41% erwarten, dass branchenferne Marktteilnehmer immer öfter als Wettbewerber auftreten werden.

### AUSWIRKUNGEN DER DIGITALISIERUNG

#### Wie bewerten Sie die folgenden Aussagen vor dem Hintergrund einer fortschreitenden Digitalisierung?

- Die Aus- und Aufrüstung der Wohnung mit digitaler Technologie wird voranschreiten.
- E-Mobilität (Verkehr) wächst mit intelligenter, dezentraler Energieversorgung und dem Wohnquartier zusammen.
- Branchenferne Marktteilnehmer treten immer öfter als Wettbewerber von Wohnungsunternehmen auf.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird schrumpfen.
- Die lokale Verknüpfung von Energieproduzenten und -verbrauchern wird sich ausweiten.
- Wohnungsunternehmen bieten neben Wohnraum zunehmend datenbasierte Zusatzdienstleistungen an.



■ Trifft voll zu ■ Trifft zu ■ Teils/teils ■ Trifft gar nicht zu ■ Kann ich nicht beurteilen

Angaben in%

Quelle: vww/vdw Unternehmensbefragung 2017

### 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

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, Telefon: 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.

**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 1.1.2018.

www.mediacenter.haufe.de

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 138,40 €, 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 1.1.2018).

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

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



**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



**Jana Schulz**  
Redaktionsassistentin  
jana.schulz@diwohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-32



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



**Monika Glüeck**  
Grafikerin  
monika.gluock@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 2018

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau des Schul- und Ausbildungszentrums der DESWOS in Tansania.

Freuen Sie sich auf einen schönen Golftag in netter Atmosphäre zum guten Zweck.

- Hamburg 30.06.2018
- Niederkassel 14.09.2018
- Östringen 13.10.2018

Weitere Infos und Anmeldung unter [www.haufe.de/golf](http://www.haufe.de/golf).

Helfen Sie mit!



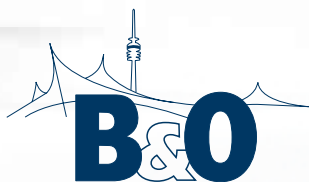
DESWOS

HAUFE.



DR. KLEIN





Besuchen Sie uns auf dem Aareon Kongress  
06.06.- 08.06.2018 in Garmisch-Partenkirchen

## Auf der (Bau-)Stelle alles auf dem Schirm.

Mit der Produktionssoftware bo.om liefert B&O die vollständige digitale Abbildung der Wohnungsmodernisierung.

B&O vereint mit bo.om erstmalig seine bei über 250.000 modernisierten Wohnungen bewiesene **Baukompetenz** und die **Digital-Expertise** der App magicplan, mit welcher schon mehr als zehn Millionen Grundrisse erstellt wurden.

**Erfahren Sie mehr über bo.om:**  
[www.bo-gruppe.de/boom](http://www.bo-gruppe.de/boom)

