



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

07
2019

72. Jahrgang C 3188



BAUSTEIN IM WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

Wilhelmshaven geht strategisch vor

▶ 32

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Das Bauhaus-Erbe:
Zwischen Pflicht und Ehre

▶ 8

ENERGIE + TECHNIK

Test- und Demonstrationszentrum:
AAL-Lösungen selbst erfahren

▶ 42

MARKT + MANAGEMENT

Wohnungstausch:
Wie eine gute Idee verpufft

▶ 60

„Immer effizienter und besser zu sein“, das ist unser Anspruch.

Mit unseren individuellen Systemlösungen unterstützen wir die Wohnungswirtschaft von der Idee bis zur Realisierung anspruchsvoller Projekte.



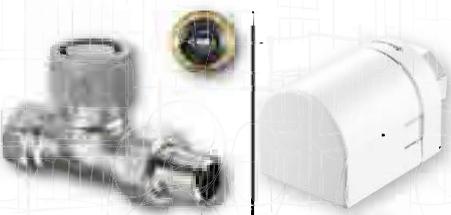
Zuverlässige Trinkwasserhygiene



Die Regudis W-HTE ist Deutschlands erste elektronische Wohnungsstation mit einer Sealix® Vollversiegelung, die Korrosion, Verkalkung und Fouling deutlich reduziert.



Hydraulische Optimierung mit Q-Tech



Automatischer
Hydraulischer Abgleich



Angenehmes Raumklima mit Unidis



Regelbare Flure
Keine Überhitzung

Ulrike Trampe
Chefredakteurin



EDITORIAL

Engpässe im Wohnungsbau

In Deutschland wird zu wenig, zu teuer und an der falschen Stelle das falsche Produkt gebaut. Dazu kommen: Fehlendes Bauland, mangelnde Kapazitäten der Bauwirtschaft und stockende Planungsprozesse in den Baubehörden.

Sind Lösungen in Sicht? Ja, denn wenn es die Politik durch ein kollektives Versagen im Bund und in den Ländern nicht schafft, sich um bezahlbaren Wohnraum durch langfristige und strategische Rahmenbedingungen zu kümmern, müssen es die Unternehmen mit ihren Verbänden halt selbst richten. Diesem Thema - der strategischen Projektentwicklung im Neubau - widmen wir uns in dieser Ausgabe und zeigen Lösungen. Von Unternehmen, die bereit sind, sich weg vom Mainstream mit eigenen Konzepten in den Markt zu wagen (Seite 26). Dem GdW als Verband, der eine international einmalige Lösung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau aus dem „Katalog“ mit einem rechtskonformen europäischen Vergabeverfahren über die Ziellinie gebracht hat (Seite 16). Und Wohnungsunternehmen, die diese Lösungen bereits bauen - um Zeit und Geld zu sparen (Seite 22). Denn laut aktueller Prognos Studie „Inventur zum Bauen und Wohnen 2019“ vom Mai 2019 konnte die Bautätigkeit und der Wohnungsneubau in Deutschland zwischen 2011 und 2017 zwar gesteigert werden. Es reicht aber bei Weitem noch nicht für die - von der Politik - angepeilten 375.000 Wohneinheiten pro Jahr. Der soziale Wohnungsbau erreicht mit 80.000 Wohneinheiten (2017) sogar nur ein Drittel des erforderlichen Bedarfs.

Und dann wundert sich ernsthaft die empörte Öffentlichkeit, dass Wohnen als knappes und zu teures Gut nicht zu bezahlbaren Preisen, sondern - wenn überhaupt - zu Marktmieten zur Verfügung steht? Nur die Steigerung des Angebotes führt zur Entspannung der Märkte - und dafür reicht schon eine kaufmännische Ausbildung!

Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

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

Quelle: Neue GeWoGe

» Inner-
städtische
Nachverdichtung und
Aufwertung: Suchen,
finden und entwickeln
Ihrer stillen Reserven!«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwbl-ingenieure.de
www.iwbl-ingenieure.de



TITEL

▶ 32

Quelle: Spar + Bau

Wohnraumversorgungskonzept

Für 110 Mio. € wird in Wilhelmshaven ein modernes, genossenschaftliches Quartier am Wasser gebaut. Welche Strategie steckt dahinter?



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Quelle: Glück Auf Gera

Zwischen Pflicht und Ehre

Der Umgang mit den Siedlungen des Bauhauses findet im Spannungsfeld von Denkmalschutz und Anpassung statt.



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 36

Quelle: Schiffzimmer-Genossenschaft

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Häufig steht im Alter der Umzug in eine betreute Einrichtung an. Dass es auch Alternativen gibt, zeigt dieses Neubauprojekt.

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT
7|2019

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

8 **Zwischen Pflicht und Ehre**
Umgang mit dem Bauhaus-Erbe

NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

**THEMA DES MONATS:
STRATEGISCHE PROJEKTENTWICKLUNG IM NEUBAU**

Was, wo, wie, in welcher Zeit, mit wem und für wen?
Wenn die Beantwortung dieser so einfach erscheinenden Fragen simpel wäre, bräuchte es keine komplexen Antworten. An diese trauen wir uns ab Seite 16.



▶ 16

Quelle: Spar + Bau

ENERGIE UND TECHNIK

▶ 42



Quelle: Quelle: VSWG, Foto: Tomi Seel

AAL-Lösungen live erleben

Das Erleben in einer flexibel anpassbaren Testumgebung soll helfen, Know-how zu bündeln und Anwendungen zu verbessern.

16 Idee sucht Grundstück sucht Konzept

Thema des Monats:
Strategische Projektentwicklung
im Neubau

18 Ein Weg zum preiswerten Bauen?

Thema des Monats:
Konzeptvergabe

22 Modular und seriell und dennoch keine „Platte“

Thema des Monats:
Modulbauweise in Dresden

26 Typenhäuser mit Individualität: das Bauen vom Ende her gedacht

Thema des Monats:
Systematisches Planen und Bauen

32 Genossenschaftliches Wohnen im 180-m²-Penthouse

Thema des Monats:
Strategischer Baustein im
Wohnraumversorgungskonzept

36 Gemeinsam statt einsam: selbstbestimmt Wohnen im Alter

Innovative Wohnformen

ENERGIE UND TECHNIK

40 Meldungen

42 WohnXperium informiert über technische Assistenzsysteme

Test- und Demonstrationszentrum

45 Produkte und Dienstleistungen

MARKT UND MANAGEMENT

▶ 56



Quelle: mehr als wohnen

Siedlungen für Menschen, nicht für Rendite

Mit welchen Modellen gelingt es unseren Nachbarn in der Schweiz, bezahlbaren Wohnraum zu realisieren?

MARKT UND MANAGEMENT

46 Meldungen

50 Verdeckte Gewinnausschüttung bei Mietenstopp?

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

52 „Nachhaltigkeit gibt es für uns nicht in einer Light-Version“

Interview mit Franz-Bernd Große-Wilde und Florian Ebrecht

56 Siedlungen für Menschen, nicht für die Rendite – das Beispiel Schweiz

Europaserie

60 Wie eine gute Idee verpufft

Wohnungstausch

64 Wohnen als Service

Neue Wohnkonzepte und Geschäftsmodelle

66 Stellenmarkt

RECHT

77 Mietrecht, 78 WEG-Recht

LETZTE SEITE

80 Impressum



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
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



„Unser Fazit nach der Bad- und Strangsanierung: Blome hat alle Versprechen eingehalten. Besonders gut fanden wir den Rundum-Service. Sonst heißt es oft: „Es gibt ein Problem! Sie müssen sofort kommen!“ Hier wurde alles eigenständig vom Blome-Team mit den Mietern geklärt und wir mussten uns um nichts kümmern! Auch die Mieter waren absolut tiefenentspannt. Der Mehrwert ist für uns fast nicht zu beziffern!“



Dirk Reiche,
Vorstand BG Sachsenwald,
Reinbek

Berlin-Marzahn

Bestandserweiterung auf ehemaligen Rückbauflächen

Marzahn ist wieder ein gefragter Wohnstandort in Berlin. Das landeseigene Wohnungsbaunternehmen degewo AG verzeichnet seit Monaten Vollvermietung im Stadtteil. Wo vor rund zehn Jahren noch tausende Wohnungen im Zuge des Stadtumbau Ost in Marzahn zurückgebaut wurden, wirkt sich die steigende Wohnungsnachfrage schon seit längerem auch im östlichsten Stadtbezirk positiv aus. Bis 2021 wird degewo hier nach eigenen Angaben insgesamt rund 1.400 Wohnungen bauen und „damit der steigenden Nachfrage Rechnung tragen“, so Vorstand Sandra Wehrmann. Nun feierte das Wohnungsunternehmen die Fertigstellung von vier neuen 8-geschossigen Punkthäusern mit 126 Mietwohnungen und fast 10.000 m² Wohnfläche am Marzahner Eugen-Roth-Weg. Bei der Neubaufäche handelt es sich um ein Grundstück, das bis zum Stadtumbau Ost bebaut war und nach dem Rückbau als Baulandreserve frei blieb. „Die neue Wohnanlage spiegelt unseren ganzheitlichen Planungsansatz wider. Wir bauen nicht nur Wohnungen, sondern fördern mit der Gestaltung unserer Häuser und Außenanlagen die soziale Interaktion“, so Julia Mieth, Leiterin des degewo-Kundenzentrums in Marzahn. Ziel jeder Planung sei es, funktionierende Quartiere zu schaffen, die einen Beitrag zum urbanen Leben leisten. Deshalb soll der Außenbereich mit Platz und Spielflächen das nachbarschaftliche Miteinander stärken.



Quelle: degewo/Tina Merlau

Die 126 neuen Mietwohnungen am Marzahner Eugen-Roth-Weg wurden mit einem Nachbarschaftsfest eingeweiht

Weitere Informationen:
www.degewo.de



Quelle: BWV zu Köpenick eG

Mehr Natur in der Großstadt: Schautafeln informieren über die Neuanpflanzungen und Bienenhäuser

Artenvielfalt im Quartier

Ein Zuhause für Bienen, Falter und Kleintiere

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG (BWV) fördert in Kooperation mit der Stiftung für Mensch und Umwelt Biodiversität im Bestand. Am „Weltbienentag“ weihte der BWV die in einem ersten Modellvorhaben naturnah umgestaltete Hoffläche einer Wohnanlage ein. Nach der vorausgegangenen Sanierung des Wohngebäudes in der Britzer Rungiusstraße bot sich der ca. 500 m² große, straßenseitig gelegene Vorgarten aufgrund seiner günstigen Gegebenheiten als erste Umgestaltungsfläche an. Unter den Bewohnern fanden sich frühzeitig einige „Kümmerner“, die sich bei der Bewässerung, später ggf. auch bei der Pflege, engagieren möchten. Neben dem Naturschutzaspekt stellt auch das intensivere Naturerlebnis einen Zusatznutzen für die Anwohner dar. Bewachsene Trockenmauern, bewohnte Wildbienen-Nisthilfen, Steinhügel mit Kleintieren, Totholz mit summenden Insekten und Blühflächen mit Findlingen bieten eine belebte Umgebung, in der sich immer wieder etwas Neues entdecken lässt. Ab Herbst 2019 folgt gemeinsam mit den Experten der Stiftung die Umgestaltung einer weiteren genossenschaftlichen Fläche zum artenreichen Lebensraum. Nach Abschluss der beiden Modellvorhaben erwartet die Genossenschaft durch die wissenschaftliche Begleitung neue Erkenntnisse über die Zunahme von Tagfaltern und Wildbienen für zukünftige Neuanpflanzungen.

Weitere Informationen:
www.bwv-zk.de

„Am alten Flughafen“

Wohn- und Arbeitsquartier in Gießen

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt weitet ihr Engagement in der Mitte des Landes aus. Das Wohnungsunternehmen wird künftig auch in der Universitätsstadt Gießen Mietwohnungen anbieten. Vor kurzem wurde einen Vertrag zum schlüsselfertigen Ankauf von 144 z. T. geförderten Wohnungen sowie einer Kita beurkundet. Die 100 frei finanzierten und 44 geförderten Wohnungen sowie die Kita entstehen als Konversionsprojekt auf drei Baufeldern mit insgesamt mehr

als 14.000 m² Fläche. Die Wohnungen entstehen als CO₂-reduziertes Wohngebiet auf dem Gelände eines ehemaligen US-Depots, welches zwei Bau- und Projektentwicklungsunternehmen zum Mischgebiet „Am Alten Flughafen“ umstrukturiert haben. Die Gebäude werden mit Glasfasertechnik ausgestattet – als Vorstufe für Gigabyte-Netzwerk und Smart-Home-Funktionen. Baubeginn ist voraussichtlich im Sommer 2019. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Sommer 2021 geplant.

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

A portrait of Marko Dörsch, a man with short brown hair and a slight smile, wearing a dark suit jacket over a white shirt. The background is a textured, painterly blue. An orange speech bubble is overlaid on the right side of the image.

Unaufdringlich und extrem kompetent!

Marko Dörsch,
Geschäftsführender Vorstand
Baugenossenschaft Selbsthilfe eG

Nachhaltige Mobilitätskonzepte im Quartier

Trend geht zu E-Fahrzeugen, Leihfahrrädern und Carsharing



Quelle: GWW/ESWE

V. l.: GWW-Geschäftsführer Thomas Keller, Marc Rappenecker, Geschäftskundenbetreuer der ESWE und sein Kollege Johannes Kraft, Projektleiter E-Mobilität

Die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) setzt verstärkt auf neue Mobilitätskonzepte. Für ihre neuen Wohnquartiere in Wiesbaden hat sie Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Auftrag gegeben. So sind für die ersten Bauabschnitte, die die GWW derzeit in der Thaerstraße, in der Hermann-Löns-Straße und im Waldviertel in Dotzheim errichtet, insgesamt 32 Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. „Wir stellen fest, dass sich das Mobilitätsverhalten verändert. Gleichzeitig nimmt das Umweltbewusstsein zu. Darauf müssen wir uns einstellen“, so GWW-Geschäftsführer Thomas Keller. Erste Erfahrung mit Ladestationen hat die GWW bereits im Sommer 2018 gemeinsam mit der ESWE Versorgungs AG für die GWW-Wohnhäuser im Weidenborn und in der Dantestraße gemacht. „Darüber hinaus setzen wir auf Leihfahrräder und die Zusammenarbeit mit Carsharing-Anbietern“, sagt Keller. So wurde in diesem Jahr in der Graf-von-Galen-Straße auf dem Grundstück der GWW in Kooperation mit ESWE „meinRad“ eine Station für sieben Leihfahrräder eingerichtet. Auch hier sollen weitere folgen. Zudem bietet sie insgesamt 18 Carsharing-Stellplätze, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Weitere Informationen:
www.gww-wiesbaden.de

Wohnen und Arbeiten am Wasser

Neues Quartier an der Förde gewinnt an Profil

Das Bauprojekt an der Hörn in Kiel hat einen weiteren Meilenstein erreicht. Mit einem Workshop-Verfahren haben die neun beteiligten Unternehmen und die Stadt Kiel gemeinsam mit einer Fachjury die weitere architektonische Ausgestaltung des Areals beschlossen. Ziel des Verfahrens war es, auf Basis einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie die architektonische Gestaltung der drei Baufelder zu entwickeln. „Die vorliegenden Entwürfe und Konzepte für die drei von der Projektgemeinschaft zu bebauenden Areale stehen gleichsam für architektonische Vielfalt wie auch für ein konsistentes und ästhetisches Gesamtbild des neuen Quartiers an der Hörn“, sagt Dr. Ulrik Schlenz, Vorstandsmitglied der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) und Sprecher der Projektgemeinschaft Hörnbebauung.

Insgesamt wird die Projektgemeinschaft in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel etwa 440 Wohnungen bauen, 20% davon als öffentlich geförderte Mietwohnungen. Zusätzlich werden Gewerbe- und Gastronomieflächen geschaffen. Durch das neue Quartier direkt an der Förde und die verbindenden Brücken werden zudem Ost- und Westufer noch stärker verknüpft (siehe auch DW 8/2018, S. 8). Der östlich gelegene Teil wird genossenschaftlich bewirtschaftet, hier bauen die GWU Eckernförde eG und die wankendorfer.



Quelle: Timmo Wilke | Fotografie

Modell des Bauprojekts an der Hörn in Kiel

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

Urbane Grünflächengestaltung

„Masterplan Grün“ in Leipzig

Leipzigs Zukunft soll grün sein. Dafür erarbeitet die Stadt gemeinsam mit den Bürgern das stadtweite Konzept „Masterplan Grün“, das Ende 2020 vorliegen soll. Ziel ist: Bäume und Wiesen dauerhaft erhalten und entwickeln - ungeachtet des rasanten Wachstums der Metropole. Ein Balanceakt, in dem sich auch die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG befindet, denn trotz dringend benötigter Wohnungen braucht es auch Parks, Gärten und öffentliches Grün. „Ein verantwortungsvoller Umgang mit diesen Flächen ist unabdingbar. Deshalb denken wir Wohnen stets im Zusam-

menhang mit Grünanlagen“, sagt Lipsia-Vorstandsvorsitzende Dr. Kristina Fleischer. So spielt auch beim derzeitigen Neubau-Projekt die Balance von Natur und Urbanität eine große Rolle: Rund 2.000 m² Grünfläche sollen den 13-geschossigen „Lipsia-Turm“ im Stadtteil Grünau umgeben. Der nordöstlich angrenzende Parkplatz wird mit wasserdurchlässigem Pflaster versehen, für jeden vierten Stellplatz ist ein Baum als Neupflanzung ange-dacht. Der „Masterplan Grün“ sei, lobt die Lipsia, ein guter Ansatz für den Erhalt und die Förderung der biologischen Vielfalt.

Weitere Informationen:
www.wg-lipsia.de

Wettbewerb

Preis Soziale Stadt 2019 und Deutscher Nachbarschaftspreis

Soziale Quartiersentwicklung, nachbarschaftlicher Zusammenhalt, Integration und ein gutes Miteinander – das sind Themen, die für viele Akteure der Stadtentwicklung von hoher Relevanz sind und deshalb durch spezielle Projekte gestärkt werden. Beim Preis Soziale Stadt 2019 werden solche Projekte ausgezeichnet. „Der Preis Soziale Stadt leistet einen wichtigen Beitrag dazu, vorbildliche Projekte der Öffentlichkeit bekanntzumachen und soziale Stadtentwicklung nachhaltig zu fördern“, erklärt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Der GdW ruft gemeinsam mit dem vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, dem Deutschen Städtetag, dem AWO Bundesverband und dem Deutschen Mieterbund alle Akteure auf, sich mit ihren Projekten zu bewerben. Kleinteilige Initiativen können sich ebenso beteiligen wie große, komplexe Quartiersprojekte. Bewertet wird in den Kategorien „Bündelung von Ressourcen“, „Beteiligung der Betroffenen“ und „Nachhaltigkeit“. Einsendeschluss ist der **29. Juli 2019**.

Das Ziel, Nachbarschaftsprojekte und Initiativen der sozialen Stadtentwicklung zu stärken und so deren Nachahmung zu unterstützen, verfolgt der Preis Soziale Stadt dieses Jahr in Kooperation mit dem Deutschen Nachbarschaftspreis. Auf einer gemeinsamen Preisverleihung in Berlin werden am 24. Oktober 2019 die Gewinner beider Preise bekannt gegeben.



Quelle: GdW

Weitere Informationen:
www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt

LITERATURTIPP

Make City – Stadt anders machen



Quelle: JOVIS Verlag GmbH

Städte sind heute weltweit explodierenden Immobilienpreisen, den Folgen des Klimawandels und einem scheinbar unaufhörlichen Wachstum unterworfen. „Make City“ versammelt unterschiedliche Perspektiven auf den urbanen Wandel und lässt Akteure der Bereiche Architektur, Stadtplanung und Landschaftsgestaltung, aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und der Zivilgesellschaft zu Wort kommen. Die Positionen machen deutlich, welche Strategien und Bündnisse notwendig sind, um neue Geschäftsverträge auf allen Ebenen zu schmieden. In den Beiträgen zeigen die Autoren, wie man Stadt anders machen kann. Sie bieten Alternativen: neue Architekturen, Typologien, Materialflüsse, integrative und gemeinschaftliche Planung, basierend auf den Grundgedanken der Wiederverwendung, der Verdichtung und Optimierung bestehender Strukturen.

Die Positionen machen deutlich, welche Strategien und Bündnisse notwendig sind, um neue Geschäftsverträge auf allen Ebenen zu schmieden. In den Beiträgen zeigen die Autoren, wie man Stadt anders machen kann. Sie bieten Alternativen: neue Architekturen, Typologien, Materialflüsse, integrative und gemeinschaftliche Planung, basierend auf den Grundgedanken der Wiederverwendung, der Verdichtung und Optimierung bestehender Strukturen.

„Make City. A Compendium of Urban Alternatives. Stadt anders machen.“ Francesca Ferguson, MAKE_SHIFT (Hrsg.), Jovis Verlag GmbH, 352 Seiten, Deutsch/Englisch, ISBN 978-3-86859-567-3 32,- €, www.jovis.de



Unaufdringlich und extrem kompetent!

Wir haben ehrgeizige Ziele: Neubau, Modernisierungen und Vergrößerung unseres Bestandes. Dr. Klein ist für uns ein exzellenter Dienstleister und Berater, bei dem Individualität und unser Bedarf im Vordergrund stehen. Eine umfangreiche Darlehens-/Sicherheitenanalyse sowie die Bewertung haben uns unsere Risikostreuung erkennen lassen. Klumpenrisiken konnten wir dadurch vermeiden, indem wir neue Finanzierungsansätze nutzen. Gegenüber Kreditinstituten haben wir uns mit Unterstützung von Dr. Klein hervorragend positionieren und neue Bankpartner gewinnen können.

Dr. Klein ist schnell, dabei unaufdringlich und ungemein kompetent. Wir schätzen die Zusammenarbeit sehr.“

Marko Dörsch,

Geschäftsführender Vorstand
Baugenossenschaft Selbsthilfe eG

DR. KLEIN

Umgang mit dem Bauhaus-Erbe

Zwischen Pflicht und Ehre

Um das gebaute Erbe der Ära Bauhaus kümmern sich bundesweit zahlreiche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Gerade abseits der Schlaglichter bedeuten diese Siedlungen Ehre und Verpflichtung zugleich. Das Ausloten zwischen zeitgemäßen Wohnansprüchen und den Anforderungen des Denkmalschutzes bleibt ein Spannungsfeld.



Quelle beider Fotos: LEUWO

Durchdacht bis ins Detail - bis heute genutzt: Auch die Wäschestangen hatte der Architekt damals mitgeplant. Die Balkone verlaufen an der Rückseite des Gebäuderiegels, sodass das Fassadenbild geschlossen bleibt. Bauhaus-Bestand der LEUWO in Bad Dürrenberg



Kristina Pezzei
freie Journalistin
Berlin

Tanztheater, Rauminstallationen, Kunstausstellungen - beim Eröffnungsfestival zum 100-jährigen Bauhaus-Jubiläum im Januar in Berlin standen zahlreiche Facetten der weltweit renommierten Schule im Vordergrund. Nur das Wohnen selbst, Aspekte des im Alltag gelebten Bauhauses, spielten eine Nebenrolle. Dabei gibt es mehrere Siedlungen direkt aus der Bauhaus-Schule oder aus ihrem Umfeld, in denen nach wie vor Mieter das berühmte Erbe täglich leben. Sie stehen vornehmlich in Ostdeutschland, wo das Bauhaus mit seinen drei Standorten Weimar, Dessau und Berlin die größten Wirkungskreise entfaltete, aber etwa auch in Stuttgart und Karlsruhe, Celle und Oldenburg. Bewirtschaftet werden sie zumeist von Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, die im Spannungsfeld von Denkmalschutz, Sanierungserfordernissen und den Wohnbedürfnissen von Bewohnern versuchen, ihr architektonisches Kulturgut weiterzuentwickeln.

Eine der klassischen Siedlungen steht in Dessau. Hannes Meyer, der Walter Gropius als Bauhaus-Direktor nachgefolgt war, entwarf Ende der 1920er Jahre fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohnungen als Laubenganghäuser: Die Eingangstüren mehrerer Einheiten liegen an einem gemeinsamen, offenen Gang, der zu einer Treppe führt. Die 3- bis 4-geschossigen Gebäuderiegel gingen direkt aus der Architekturabteilung des Bauhauses hervor. Bis heute sind sie baulich weitgehend im Originalzustand, sie gehören der Wohnungsgenossenschaft Dessau eG. Im Rahmen von Führungen der Stiftung

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG bewirtschaftet dem Bauhaus zugeschriebene Bestände aus den 1920er Jahren. Die Anlage in der Geraer Uhlstraße 14-18 besticht durch die aufgelockerte Bebauung und die großzügigen Grün- und Freiräume



Quelle: „Glück Auf“ Gera

Bauhaus Dessau können Interessierte eine Musterwohnung besichtigen – was während des Jubiläumsjahrs für einigen Trubel in den ansonsten eher ruhigen Siedlungsstraßen sorgen dürfte.

Licht, Luft und Sonne als Ziele

Eine solche Wohnung als museale Blaupause hat auch die LEUWO Leuna-Wohnungsgesellschaft mbH eingerichtet. In Bad Dürrenberg, einer Kleinstadt südöstlich von Leipzig, hält das Unternehmen mit der „Alten Siedlung“ ein baugeschichtliches Juwel im Bestand (siehe Kasten auf Seite 10). Auch dort prägen Laubenganghäuser das Quartier, neben Reihenhauszeilen und Wohngebäuden mit Wohnzimmerfenstern über Eck. Das Ensemble besticht auch durch die besondere Freiflächengestaltung, von der Konzeption von Wiesenflächen bis hin zur Auswahl der Baumarten ist alles durchdacht. Als Architekt wirkte Alexander Klein, der mit Gropius zusammengearbeitet hatte und in Wohnungsfragen als ein Vordenker der 1920er Jahre gilt.

Während die LEUWO ihre Siedlung eher als Einzeljuwel pflegt, fügen sich die noch bewohnten Baudenkmäler in Gera in einen ganzen Kanon von Bauhaus-Erbstücken ein: Immerhin bezeichnet sich die gut 95.000-Einwohner-Stadt als die „mit den meisten Baudenkmälern des Neuen Bauens in

Thüringen“. Dort verwaltet die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG Gebäudeblöcke, die in den 1920er Jahren im gedanklichen Umfeld des Bauhauses entstanden sind.

Gropius selbst entwarf neben zahlreichen Einzelhäusern und Villen für private Auftraggeber auch Gebäudeblöcke und Siedlungen, in denen er

Leitprinzipien des Bauhauses auf die damaligen Anforderungen des Wohnungsbaus übertrug, beispielsweise in der Berliner Siemensstadt und in Karlsruhe. Die Siemensstadt befindet sich im Besitz des Wohnungskonzerns Deutsche Wohnen SE und steht als eine von sechs Berliner „Siedlungen der Moderne“ unter UNESCO-Welterbe- ▶



Quelle: LASA, 1525, FS Nr. G 17654

In Bad Dürrenberg bewahrt die LEUWO ein besonderes baugeschichtliches Juwel: die Bauhaus-Siedlung Dürrenberg des Architekten Alexander Klein – hier ein Foto der Bauten in der Rudolf-Breitscheid-Straße vom 30. Juli 1929



Bei den Bauhaus-Bauten in der Gerarer Brehmstraße (L.) sorgt die terrassenartige Anlage am Hang - verstärkt durch Fensterlösungen über Eck - für optimale Lichtverhältnisse. Die Kombination aufgelockerter, durchgrünter Bauweisen und das einheitliche Erscheinungsbild - wie in der Laasener Straße in Gera (r.) - ist kennzeichnend für die Bauten der Bauhauszeit

Quelle: „Glück Auf“ Gera



schutz - mit dem Titel würdigt die internationale Kulturorganisation die Errungenschaften des damaligen großflächigen, menschenwürdigen Bauens als Antwort auf massive Bevölkerungszuwächse in Berlin: Raus aus dem Mief der Hinterhöfe, hin zu Licht, Luft und Sonne für alle. In der Siemensstadt wirkte Gropius in den späten 1920ern neben Koryphäen wie Hans Scharoun, Otto Bartning und Hugo Häring. Als prägend erwies sich in diesem Ensemble vor allem Gropius' Idee, mit kleinen Ladenflächen statt Wohnungen die lichttechnisch ungünstigen Ecksituationen in Blockbauten zu vermeiden. Bundesweit kopier-

zahlreiche Bauherren diese Lösung nach dem Zweiten Weltkrieg. Hunderte Kilometer in Richtung Südwesten entfernt hat Gropius in Karlsruhe kurz nach seiner Zeit als Bauhaus-Direktor maßgeblich an Planung und Bau der sog. Dammerstocksiedlung mitgewirkt. Auch dort ermöglichte er ideale Lichtverhältnisse in den Wohnungen, indem er auf Zeilenbau statt Blockrandbebauung setzte; als international wegweisend gilt das Ensemble darüber hinaus wegen des konsequent auf Funktionalität und Sparsamkeit ausgerichteten Bauens. Ein Großteil der Siedlung wird heute von der Baugenossenschaft

Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG verwaltet, ein Teil gehört darüber hinaus dem maßgeblichen kommunalen Wohnungsanbieter der Stadt, der Volkswohnung GmbH.

Unterschiedliche Herausforderungen

Während die Nachfrage in angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin oder auch Karlsruhe so ist, dass jede Wohnung zu rentablen Preisen Mieter findet, stellen sich im Schatten von Ballungsräumen andere Herausforderungen. Angesichts des jahrelangen Schrumpfens von Gera beispielsweise, verbunden mit einem massiven Rückbau von

DIE „ALTE SIEDLUNG“ IN BAD DÜRRENBURG

1929 erhielten der Architekt Alexander Klein und der Gartenarchitekt Harry Maasz von der damals existierenden gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft des Landkreises Merseburg den Auftrag zum Bau einer Wohnsiedlung auf einem Gelände am Bahn-Haltepunkt Dürrenberg und damit in der Nähe der expandierenden Leuna-Werke. Die Architekten gehörten zu den fortschrittlichsten und bekanntesten ihrer Zeit. Sie planten die

Siedlung als Gartenstadt und versuchten, für verschiedene Familiensituationen und Haushaltsbudgets Wohnungen zu errichten, die den neuesten Erkenntnissen der Wissenschaft und Technik entsprachen. Dabei musste mit Material, Wohnfläche und Bauzeit gespart werden. In nur zwei Jahren wurden deshalb ca. 500 Wohnungen in einem Schüttbetonverfahren der Berliner Firma Sommerfeld errichtet.

Alle Wohnungen erhielten Arbeitsküchen und Bäder mit eingebauten Schränken, um den Platz in den ohnehin nicht großen Räumen optimal auszunutzen. Die Wohnzimmer mit Terrassen und Balkonen sind immer auf der besonnten Gebäudeseite zu finden, die Schlafräume dementsprechend auf der anderen. Außerdem waren alle Wohnungen von Anfang an zentral beheizt und an eine Warmwasserversorgung angeschlossen. Das bedeutete im Vergleich zu vorhandenen städtischen Wohnbedingungen der 1920er Jahre einen enormen Fortschritt.

Aus zeitgenössischen Presseberichten und Erzählungen älterer Bewohner ist zu erfahren, dass 1930 in der Lützener Straße sogar Musterwohnungen eingerichtet waren, um das geplante Konzept der Architekten den Dürrenbergern vorzustellen.



Die Museumswohnung besticht mit Haushaltsgeräten und Möbeln aus der damaligen Zeit - was vor allem bei Schulklassen gut ankommt

Quelle: LEUWO



Quelle: allround-publication

DAS BAUHAUS - EINE IDEENSCHULE

Das Bauhaus war ein Experimentierfeld der freien und angewandten Kunst, der Gestaltung, der Pädagogik und der Architektur. In den knapp 14 Jahren seines Bestehens führte es innovatives Denken und Schaffen auch im Bauen ein und setzte weltweit Impulse.

Mit Walter Gropius, Hannes Meyer und Ludwig Mies van der Rohe wirkten führende Architekten der Zeit als Bauhaus-Direktoren. Sie standen in engem Kontakt mit weiteren prominenten Vertretern des Neuen Bauens wie etwa Bruno Taut und Hans Scharoun.

Denkmalbestände im Jahr 2015 von der früheren Geraer Baugenossenschaft GWG eG übernommen, und zwar im Zuge einer Verschmelzung mit dieser kleinsten Genossenschaft der Stadt - aus wirtschaftlichen Gründen.

Die Bauhaus-Schule hat sich in einigen Wohnquartieren direkt baulich niedergeschlagen. Ihre Ideen und Prinzipien haben das Bauen seit den 1920er Jahren und insbesondere in der Nachkriegszeit nachhaltig geprägt. In Bad Dürrenberg, Gera oder Karlsruhe und in vielen anderen Städten leben bis heute Mieter in diesen „originalen“ Bauhausbeständen. Die bewirtschaftenden Wohnungsunternehmen bewegen sich dabei im Spannungsfeld zwischen der Pflege der historischen Objekte und der Anpassung an heutige Bedürfnisse während sie versuchen, einen wirtschaftlichen tragfähigen Weg im Umgang mit dem Bauhaus-Erbe zu finden. Die DW wird darüber berichten. ■

Wohnungen und einem nach wie vor hohen Leerstand, kristallisieren sich hier Hürden im Umgang mit dem Bauerbe heraus.

Einerseits stehen die Siedlungen unter Denkmalschutz und dürfen nur behutsam verändert werden, umreißt „Glück Auf“-Vorstandsvorsitzender

Uwe Klinger das Spannungsfeld. Andererseits geht es so mit den Wohnungen umzugehen, dass sie sich vermarkten lassen. „Wir brauchen ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis“, sagt er. „Man muss sich Mühe geben, auf die heutigen Bedürfnisse von Mitgliedern einzugehen.“ Die „Glück Auf“ hat die



Weitere Informationen:
www.welterbesiedlungen-berlin.de,
www.glueckaufgera.de,
www.leuwo.de,
www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de
und www.deutsche-wohnen.com

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



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

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

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 DZ HYP

Quelle: Winking Froh Architekten



Die ersten Wohnungen sind fertig: So soll das Pergolenviertel in Hamburg aussehen

Pergolenviertel in Hamburg SAGA baut 280 geförderte Wohnungen

Anfang Juni 2019 hat die SAGA Unternehmensgruppe Richtfest für die ersten 280 von insgesamt 1.700 geplanten Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Hamburger Stadtpark zwischen Barmbek-Nord und City-Nord gefeiert. Das neue Pergolenviertel mit einer Gesamtfläche von 38,6 ha soll mit Arkadengängen, grünen Innenhöfen, integrierten Kleingärten und typischer Backsteinarchitektur an die Bauweise der benachbarten Quartiere aus den 1920er Jahren anknüpfen. Die Wohnungen mit 1,5 bis 5 Zimmern eignen sich nach SAGA-Darstellung sowohl für Singles, Paare und Familien als auch für Menschen mit Assistenzbedarf. Geplant sind deshalb u. a. auch fünf Assistenz- und Pflege-Wohngemeinschaften. Die Nettokaltmiete wird 6,30 €/m² betragen.

Neben großzügigen Innenhöfen und Gründächern sieht ein Mobilitätskonzept Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätze sowie Ladestationen für E-Autos vor. Ferner entstehen drei Kitas und wohnungsnaher Gewerbeeinheiten.

Weitere Informationen:
www.saga.hamburg

WBG Südharz mit einem Novum Neubau mit begrünter Fassade



Quelle: WBG Südharz

Der Neubau GreenOne mit 14 Wohnungen erhält eine begrünte Fassade

Unter der Überschrift „WBG GreenOne“ setzt die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG) einen besonderen ökologischen Akzent: Ab September 2019 wird sie erstmals ein Mehrfamilienhaus bauen, dessen Fassade begrünt sein wird. Mitten in der Nordhäuser Innenstadt entstehen nach den Plänen des Architekten

Weitere Informationen:
www.wbg-suedharz.de

Ersatzneubau GEBAG baut in Duisburg-Großenbaum

Neuer Glanz auf altem Grundstück: Nach dem Abriss von 26 Wohnungen, die lange Zeit leer standen und 2015 nur kurz als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurden, baut die kommunale GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH im Stadtteil Duisburg-Großenbaum jetzt für etwa 6,3 Mio. € zwei Mehrfamilienhäuser mit 33 Wohnungen. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden 52 bis 100 m² groß sein und sind überwiegend öffentlich gefördert. Die Nettokaltmiete soll bei 5,55 €/m² liegen, die acht freifinanzierten Wohnungen werden für rund 9 €/m² angeboten. Die Fertigstellung der Häuser ist bis Ende 2020 vorgesehen. Insgesamt plant die GEBAG in den nächsten Jahren etwa 1.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 80% als Sozialwohnungen.



Quelle: GEBAG

33 Wohnungen auf zwei bzw. drei Etagen plus einem Staffelgeschoss baut die Duisburger GEBAG im Stadtteil Großenbaum

Weitere Informationen:
www.gebag.de

Dr. Michael Flagmeyer 14 barrierefreie und teilweise behindertengerechte Wohnungen. Die 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 75 bis 105 m² sollen ab dem vierten Quartal 2020 für eine Nettokaltmiete von 5,65 €/m² angeboten werden. In das „WBG GreenOne“ genannte Gebäude mit Tiefgarage und der begrünter Fassade investiert die WBG 3,5 Mio. €. Das Projekt wird gefördert mit Geldern aus dem neuen Thüringer Programm zur Förderung des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus. Ferner setzt die Genossenschaft die Sanierung ihres Bestandes fort. Die Häuser im Ensemble Bochumer Hof erhalten neue Dächer und sanierte Fassaden, in der Weberstraße werden u. a. neue Balkone angebaut und bei etwa 300 Wohnungen die Sanitärleitungen gewechselt.



Quelle: Stadtbau Aschaffenburg
Abschied mit Lichtershow: Nach dem Abriss entstehen in Aschaffenburg zentrumsnah 57 neue Wohnungen



Quelle: Stadtbau Aschaffenburg
So werden die Liebighöfe ab 2021 aussehen

Ersatzneubau

Aus dem Hefner-Alteneck-Quartier werden die neuen Liebighöfe

Insgesamt 16 Mio. € investiert die Stadtbau Aschaffenburg GmbH in mehreren Bauabschnitten in die Neustrukturierung des Hefner-Alteneck-Quartiers. Anfang dieses Jahres wurde unter dem Motto „Altes vergeht, Neues entsteht“ mit einer großen Lichtershow Abschied von der verbrauchten Bausubstanz aus den 1950er Jahren gefeiert. Danach fiel umgehend der Startschuss für den zweiten Bauabschnitt der neuen Liebighöfe, die das Berliner Architekturbüro Bruno Fioretti Marquez konzipierte.

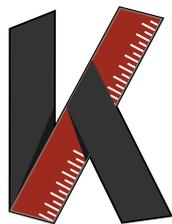
Bis zum ersten Quartal 2021 entstehen auf dem freigeräumten Grundstück - in Fortführung der im Jahr 2017 fertiggestellten Wohngebäude des ersten Bauabschnitts - 57 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und einer Wohnfläche von 54 bis 104 m². Eine Tiefgarage weist 50 Stellplätze

auf. Der Bau wird mit öffentlichen Mitteln nach der einkommensorientierten Förderung (EOF) finanziert, sodass sich die Nettokaltmiete je nach Einkommensgruppe zwischen 5 und 7 €/m² bewegt.

Die Wohnungen sind energieeffizient, barrierefrei und teilweise behindertengerecht ausgeführt und verfügen über großzügige Loggien, die sich überwiegend zum begrünten Innenhofbereich orientieren. Die Energieversorgung erfolgt wie im 1. Bauabschnitt durch ein Blockheizkraftwerk, welches im Rahmen eines Wärme-Contractings von den Stadtwerken der Stadt Aschaffenburg erstellt und später betrieben werden wird. Ferner wird durch Photovoltaikanlagen regenerativer Strom erzeugt, der den Bewohnern als Mieterstrom zur Verfügung gestellt wird.



Weitere Informationen:
www.stadtbau-aschaffenburg.de



KÜCHENTHAL
IMMOBILIENCONSULTING
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Rahmenvertragspartner großer Wohnungsbaugesellschaften

Bauleitung/ Projektleitung Ihrer Projekte - gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere

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

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

KÜCHENTHAL IMMOBILIENCONSULTING . PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Geschwister-Scholl-Str. 9 • 04828 Wurzen • Tel.: +49 (3425) 82 39 100 • E-Mail: wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de • www.kuechenthalconsult.de

Kooperation beim Neubau

Zossener Höfe in 18 Monaten
Bauzeit fertiggestellt

Quelle: STADT UND LAND, Foto: Andreas Schwarz

40 Mio. € haben die 215 Wohnungen im Quartier Zossener Höfe in Berlin gekostet

In Berlin ist das Wohnquartier Zossener Höfe fertiggestellt worden. Projektentwickler und Bauträger der zwei U-förmigen Hofhäuser und der zwei Stadtvillen war die Berliner KW-Development GmbH, die fertiggestellten Wohnungen wurden dann von der städtischen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH erworben. 50% der 215 neuen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen wurden mit Wohnberechtigungsschein mit einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m² vermietet, während für die frei finanzierten Wohnungen 10 €/m² zu zahlen sind. Alle Wohnungen, die vom Berliner Architekturbüro Archecon geplant wurden, verfügen über großzügige Balkone, Terrassen oder Privatgärten. Zusätzlich sind die Erdgeschosswohnungen komplett barrierefrei, alle Etagen sind zudem bequem per Fahrstuhl erschlossen. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet worden und erfüllen die aktuellen Anforderungen an Dämmung und Heizung. Ferner wurde eine gute und einfache Möblierbarkeit bei der Gestaltung der Grundrisse bedacht. Separat nutzbare Abstellräume im Keller, Fahrradabstellplätze für jede Wohnung und Pkw-Stellplätze vor der Tür ergänzen das Angebot.



Weitere Informationen:
www.stadtundland.de

Familienfreundliches Wohnen

UNITAS Leipzig investiert
in City-Lage

Bis April 2020 baut die Leipziger Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG ein Mehrfamilienhaus mit 41 Wohnungen in zentraler Lage. Insgesamt investiert die Genossenschaft etwa 12,5 Mio. € an der Salomonstraße und bietet dann vor allem Familien mit 19 4- und sieben 5-Wohnungen sowie einer 6-Raum-Einheit ein neues Zuhause. Weitere 14 3- und 2-Raum-Wohnungen runden das Angebot ab. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen mit Fußbodenheizung, Bädern mit Dusche und Wanne, je nach Wohnungsgröße einem Gäste-WC sowie Balkon oder Terrasse über eine moderne Ausstattung. Die Nettokaltmiete ist mit durchschnittlich 10,60 €/m² kalkuliert.

Die Ausrichtung auf große Familien mit Kindern wird untermauert durch einen etwa 1.500 m² großen Innenhof, der – eingebettet in viele Bäume und Gehölze – mit Spielplatz, Sportgeräten und Ruheazonen zum generationsübergreifenden Treffpunkt werden soll. Eine Tiefgarage mit 55 Stellplätzen und ca. 50 Fahrradabstellplätze runden das Konzept ab. Vor dem Baubeginn hatte die UNITAS zudem das Nachbarhaus mit 40 Wohnungen für etwa 650.000 € komplett saniert.



Zielgruppe Familien: 41 vor allem größere Wohnungen baut UNITAS Leipzig

Quelle: UNITAS Leipzig



Weitere Informationen:
www.wg-unitas.de

LINCOLN-SIEDLUNG DARMSTADT

Bauverein AG stellt erste Wohnungen fertig

Die Bauverein AG Darmstadt hat im Juni die ersten 189 von insgesamt etwa 500 Wohnungen in der Lincoln-Siedlung termingerech fertiggestellt. Entstanden sind drei Wohnkomplexe: eine Anlage mit 96 Wohnungen – darunter zehn geförderte 1-Zimmer-Appartements für die Caritas –, zwei Gebäude mit 77 freifinanzierten Wohnungen und ein Objekt mit weiteren 16 Wohnungen. Bis September 2019 sollen noch einmal 146 Wohnungen folgen, von denen die Hälfte für Empfänger mittlerer Einkommen und acht für ein Wohnprojekt der Nieder-Ramstädter Diakonie vorgesehen sind. Den Abschluss der Bauaktivitäten in dem

Quartier bilden drei weitere Häuser mit 146 geförderten Wohnungen. Neben den Wohnungen wird in der autoarm geplanten Siedlung, die das neue Zuhause für etwa 5.000 Menschen aller Alters- und Einkommensklassen werden soll, auch ein Mehrgenerationenwohnprojekt („ZusammenHaus Lincoln“) realisiert. Das 244.000 m² große Quartier war bis 2008 Heimat für US-Soldaten und deren Angehörige.



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de

Seniorengerechtes Wohnen in Eberswalde Letzte „Platte“ wird saniert

Bis Ende 2020 will die WHG Wohnungs- und Hausverwaltungs GmbH Eberswalde den letzten unsanierten Plattenbau im Leibnizviertel der Stadt auf Vordermann bringen. Nach Darstellung der WHG ist ein „einzigartiger Relaunch für Architektur, Design und Technik“ des Hauses mit seinen 50 Wohnungen, von denen aktuell 20 leerstehen, vorgesehen. Geplant ist, das Objekt durch den Bau von fünf vorgesetzten Aufzugsanlagen mit einer Stahl-Glas-Beton-Konstruktion barrierefrei zu machen, Grundrissänderungen mit dem Umbau zu 2-Zimmer-Wohnungen vorzunehmen und im obersten Geschoss durch Neugestaltung zwei seniorengerechte Wohngemeinschaften zu ermöglichen. Alle Wohnungen in dem Haus, das dann den Namen „Virchow 17/25“ tragen wird, erhalten zudem neue Bäder und neue Balkone.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 6 Mio. €. Erstmals wird die WHG wieder Fördermittel für sozialen Wohnungsbau in Anspruch nehmen, so dass 50% der Wohnungen 20 Jahre der Mietpreis- und Belegungsbindung (ab 4,90 €/m²) unterliegen. Verantwortlich für die Sanierung ist das Angermünder Planungsbüro Agora + Projektentwicklungsgesellschaft mbH.



Quelle: WHG Eberswalde

Vor der Sanierung: die letzte alte „Platte“ der WHG in Eberswalde



Quelle: WHG Eberswalde

Nach der Sanierung: die „Platte Virchow 17/25“ soll sich farbenfroh und dank neuer Außenaufzüge auch barrierefrei präsentieren

Weitere Informationen:
www.whg-ebw.de

recycling ausbauen!



zukunft einbauen!



Als Recycling-Service der führenden deutschen Kunststofffenster-Profilhersteller ist Rewindo Partner von VinylPlus®, der freiwilligen Selbstverpflichtung zur nachhaltigen Entwicklung der europäischen PVC-Branche. Rewindo sorgt für die Wiederverwertung des aus alten Kunststofffenstern, -rollläden und -türen gewonnenen Recyclats und fördert einen geschlossenen Materialkreislauf. Das neue VinylPlus®-Produktlabel steht für nachhaltige und verantwortungsbewusst hergestellte PVC-Profile und -Bauprodukte. www.rewindo.de

Rewindo ist Partner von



Rewindo
Fenster-Recycling-Service

Strategische Projektentwicklung im Neubau

Idee sucht Grundstück sucht Konzept

Die Wohnungswirtschaft steht in Deutschland vor vielfältigen Herausforderungen. In den Wachstumsregionen und Ballungsgebieten gilt es, ein enormes Neubauvolumen anzuschieben bzw. umzusetzen. Das schließt die Umlandgemeinden als Entlastungsräume ausdrücklich mit ein. In Schrumpfungregionen, insbesondere in den ländlichen Räumen, stehen vielmehr Rückbau und Konzentration auf Innenbereiche der Städte im Vordergrund. Aber auch dort wird maßvoller und qualitativ hochwertiger Neubau gebraucht.

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.
Berlin

Die Wohnungswirtschaft muss sich aus unterschiedlichem Antrieb heraus mit der strategischen Projektentwicklung befassen. Zwei Startpunkte für eine Projektentwicklung sind zweifelsohne Pflichtprogramm. Wir suchen einerseits Grundstücke für den Wohnungsneubau. Dabei hat ein Wohnungsunternehmen i. d. R. eine ungefähre Vorstellung davon, was es bauen möchte. Gerade in den Ballungsregionen stellt dieser Fall die allergrößte Herausforderung dar. In den ballungsfernen Städten wartet nicht selten ein innerstädtisches Grundstück auf seine Nutzung. Hier ist häufig die kommunale Gesellschaft als Projektentwickler gefragt, eine Nutzung herbeizuführen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. versucht gemeinsam mit seinen Regionalverbänden in der interessenpolitischen Arbeit die Weichen auf „Bauen“ zu stellen, damit sich die Wohnungswirtschaft wieder stärker als in der Vergangenheit mit der Projektentwicklung befassen kann. Zumindest für einen Teilbereich stellt der GdW bereits Lösungen zur Verfügung.

Rahmenvereinbarung

Die „Rahmenvereinbarung serielle und modulare Bauen“ ist nun rund ein Jahr alt. Neun Bieter und Bietergemeinschaften hatten im Mai 2018 den Zuschlag erhalten und sind durch die Rahmenvereinbarung Vertragspartner des GdW geworden. Grundlage der Rahmenvereinbarung war die

Aufforderung der Baukostensenkungskommission an die Branche, das modulare und serielle Bauen voranzubringen.

Die Vertragspartner bieten Planungs- und Bauleistungen für die schlüsselfertige Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Angebote definieren Rahmendaten und Preise für ein Mustergebäude. Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens wird mittels Einzelauftrag auf Grundlage des Rahmenvertrags durch das Wohnungsunternehmen selbst erfolgen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle realen Bausituationen kalkulierbar sind. Insofern ist der Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind beispielweise einzelvertraglich zu regeln.

Im hessischen Idstein (Taunus) wurde von Dezember 2018 bis April 2019 der erste Wohnungsbau auf Grundlage der Rahmenvereinbarung erstellt. Die Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus (KWB) errichtete in einem Wohnquartier in Idstein im Zuge der Nachverdichtung neun Wohneinheiten, weitere zehn Wohneinheiten sind an anderer Stelle in Planung (siehe DW 6/2019, S. 22 ff.). Die Projekte sind Teil einer größer angelegten Wohnraumoffensive in der Region, bei der die KWB insgesamt fast 200 neue Sozialwohnungen schafft. Derzeit befinden sich etwa zehn ganz unterschiedliche Projekte in konkreter Realisierungsabsicht.

„Haute Couture“ vom Band

Zielsetzung der Rahmenvereinbarung war es, qualitätsvollen, bezahlbaren und schnellen Wohnungsbau und dessen Planung, zumindest für geeignete Lagen, zu ermöglichen, bei dem die bei öffentlichen Auftraggebern erforderliche europaweite Ausschreibung schon vorweggenommen war und für den fünf Jahre Preisstabilität garan-

tiert ist. Langfristig, auch im Zusammenhang mit der Digitalisierung von Planung und Bau, wird sich der modulare und serielle Wohnungsbau als Bestandteil des Wohnbausektors weiter etablieren, auch im konventionellen Wohnungsbau.

Die Rahmenvereinbarung folgt eher der Leitlinie „Idee sucht Grundstück“. Leider zeigen viele Rückmeldungen aus den Wohnungsunternehmen, dass es aber an Grundstücken fehlt. Der GdW tritt daher insbesondere dafür ein, mehr Bauland auszuweisen und innerstädtische Brachflächen nutzbar zu machen.

Baulandmobilisierung

Vor dem Hintergrund, dass 140.000 Mietwohnungen pro Jahr gebaut werden müssten, davon 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 im bezahlbaren Segment, wird dringend Wohnbauland benötigt. Baulandmobilisierung ist deshalb zum prioritären Thema geworden, um Grundstückspreise zu dämpfen und damit die Grundlage für bezahlbaren Wohnungsbau zu tragbaren Kosten zu schaffen.

Um dieses Ziel zu erreichen, gibt es eine Vielzahl an Instrumenten. Neben planungsrechtlichen Wegen, einer verstärkten Innenentwicklung, indem der Bestand besser ausgenutzt wird, und einer Stärkung des ländlichen Raumes zur Dämpfung des Nachfragedrucks auf die Metropolregionen, stellt die Vergabe von Grundstücken auf Grundlage von sozial nachhaltigen Konzepten statt nach Höchstpreis eine Lösung dar. Grundprinzip der Konzeptvergabe ist es, dass nicht diejenigen ein Grundstück bekommen, die am meisten bezahlen, sondern diejenigen, die das beste Nutzungskonzept vorlegen und umsetzen können.

Der Grundstückspreis ist ein beachtlicher Kostenfaktor beim Bau von bezahlbaren Wohnungen. Bei

dem derzeitigen geringen Angebot an Bauland wird es immer schwieriger, durch Bieterverfahren einen Grundstückspreis zu erzielen, der preisgünstigen Wohnraum zulässt. Die Vergabe von Grundstücken nach Höchstgebot führt zu hohen Mieten.

Neben Quoten für den Anteil geförderten oder preislimitierten Wohnungsbaus können im Rahmen der Grundstücksvergabe nach Konzeptwettbewerben auch weitere Kriterien für die Quartiersentwicklung festgelegt werden. Die Abkehr von Höchstgebotsverfahren hin zu konzeptorientierten Ausschreibungen bewirkt, dass soziale und städtebauliche Ziele nicht mehr durch fiskalische Anforderungen konterkariert werden. Der GdW und seine Regionalverbände fordern deshalb bereits seit Jahren die verstärkte Anwendung dieses Instrumentes.

Grundstück sucht Idee

Konzeptvergaben von Grundstücken werden so deutschlandweit zunehmend auch häufiger eingesetzt und gewinnen an Aufmerksamkeit. Immer öfter werden Grundstücke nicht zum höchsten Preis vergeben, sondern zur Umsetzung von sozialverantwortlichen Projekten. Beispiele für den Einsatz dieses kommunalpolitischen Steuerungsinstrumentes gibt es bereits in vielen Städten. Auch die GdW-Mitgliedsunternehmen sind in Konzeptverfahren eingebunden, insbesondere wenn es um Ideen für den sozialen Wohnungsbau geht, aber auch für das bezahlbare Segment, für das auch die Wohnungsgenossenschaften bereits durch ihren Förderauftrag stehen.

Neben der Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum besteht die Möglichkeit, weitere wichtige Ziele einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung im Rahmen von Konzeptverfahren zu erfüllen, wie z. B. ökologische Zielsetzungen, Aufbau sozialer und kultureller Infrastruktur, Sicherung von architektonischen Qualitäten, Förderung von bürgerschaftlichem Engagement und Innovationen, Lösungen für Mobilitätsfragen sowie Nachbarschaft und einer sozialen Mischung und entsprechenden Wohnungsmix. Die Herangehensweisen der Kommunen sind je nach Situation und Akteurslage unterschiedlich. Entscheidend ist ein Projektmanagement unter Einbeziehung aller betroffenen Akteure, eine klare Zielvorstellung für die Ausrichtung der Stadtentwicklung und ein transparenter Prozess.

Bauland- und Liegenschaftspolitik

Damit dauerhaft Bauland für den bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung steht, bedarf es einer aktiven vorausschauenden kommunalen Liegenschaftspolitik. Voraussetzung dafür ist eine langfristige Bodenbevorratung durch die Kommu-



Quelle: GdW

nen, um somit eine strategische Flächenreserve aufzubauen. Vor dem Hintergrund des aktuell angespannten Wohnungsmarktes stellt das viele Kommunen allerdings vor eine große Herausforderung. Ein weiteres Instrument stellt deshalb die vergünstigte Direktvergabe an gemeinwohlorientierte Bestandhalter dar. Diese erfolgt dann mit der Auflage, einen bestimmten Anteil von geförderten oder preisgedämpften Wohnungen zu errichten. Intensiv diskutiert wird darüber hinaus das Erbbaurecht, wobei das nicht alle Probleme der Baulandpolitik lösen kann, sondern allenfalls als ein Instrument zur Verfügung steht.

Aber auch der Mitarbeiterwohnungsbau kann zur Entspannung in den Märkten beitragen, vor allem dort, wo Unternehmen kaum noch geeignete Arbeitnehmer finden, ohne die Wohnungsfrage zu lösen. Und manchmal kommen dann auch zusätzli-

che Grundstücke in die Bebauung, die ursprünglich für betriebliche Zwecke vorgesehen waren und jetzt für die Wohnraumversorgung der Arbeitnehmer genutzt werden können.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum stellt eine Daueraufgabe dar. Nur mit einem geeigneten Mix der Instrumente und langfristiger Strategien ist dies zu bewältigen. Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verfolgen mit ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell als Bestandhalter diese dauerhafte Strategie und sind deshalb vor Ort Partner der Kommunen. ■



Weitere Informationen sowie eine Informationsbroschüre unter: <https://web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen>

Hofsituation: Visualisierung des Objekts
der dhu im Barmbeker Schlicksweg



THEMA DES MONATS

Konzeptvergabe

Ein Weg zum preiswerten Bauen?

Die Baugenossenschaft dhu eG ist einer der Bauherren, die im Hamburger Stadtteil Barmbek ein neues Quartier errichten, das bestimmte wohnungspolitische Ziele der Stadt Hamburg erreichen soll. Das Grundstück hat die Stadt der dhu nach der sog. Konzeptvergabe an die Hand gegeben. Was die Eckpfeiler des Konzeptes sind und was die zeitlichen Abläufe betrifft, wird hier vorgestellt.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Im Hamburger Stadtteil Barmbek soll nach den Wünschen der Stadt ein neues Quartier mit bezahlbarem Wohnraum, Büroräumen und Nahversorgungsangeboten entstehen. Es soll dabei einem hohen sozialen und ökologischen Anspruch gerecht werden und einen Mehrwert für das ganze Viertel schaffen. Auf dem Gelände einer ehemaligen

Schiffbauversuchsanstalt und angrenzenden Flächen werden hier Wohnungen für rund 1.700 Menschen in einem Mix verschiedener Wohnformen geschaffen. Dazu zählen öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung ebenso wie frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Grundstücke für Baugemeinschaften. Die Mischung soll sowohl Singles als auch Familien ansprechen. Viele Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein, Parkplätze werden weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht. Geplant ist, dieses Wohnquartier durch ein Nahversorgungszentrum sowie eine Kindertagesstätte zu ergänzen. Die dort vorhandenen

Kleingärten sollen in der „grünen Mitte“ eine neue Heimat erhalten und dauerhaft gesichert werden. Das Ziel der verschiedenen Bauherren ist es, sich gegenseitig zu unterstützen und zu ergänzen. Zum einen durch Wohnkonzepte, die unterschiedliche Schwerpunkte setzen und jeweils an besondere Zielgruppen gerichtet sind, zum anderen durch die Erstellung eines gemeinsamen, nachhaltigen und grundstücksübergreifenden Mobilitätskonzepts mit Carsharing-Angeboten, eine Infrastruktur für Elektromobilität und bequemen, gut dimensionierten Radabstellanlagen. Die meisten Flächen gehören zurzeit noch der Stadt Hamburg, sollen aber im Zuge der Entwicklung verkauft

werden. Dazu werden die Grundstücke Abschnitt für Abschnitt ausgeschrieben und auf Grundlage von Anforderungen der Stadt vergeben. Für das Baufeld 4a, ein 6.154 m² großes Grundstück, hat die Baugenossenschaft dhu eG im Juni 2018 den Zuschlag von der Stadt bekommen. Im November 2018 wurde als Teil der Ausschreibung ein Architekturwettbewerb ausgelobt und sechs Büros eingeladen. Am 26. März 2019 wurde der Siegerentwurf in der Preisgerichtssitzung prämiert – er stammt vom Hamburger Büro knbk Architekten, die dafür ein Preisgeld von 30.000 € erhielten.

Mischung aus Gewerbe und Wohnen

In einem 4- bis 5-geschossigen U-förmigen Gebäuderiegel will die Genossenschaft eine vielseitige Mischung aus Wohnen (35%) sowie Büro und Gewerbe (65%) im KfW-40-Standard errichten. Geplant sind 40 barrierefreie Wohnungen, zumeist mit 2 bis 3 Zimmern, 57% davon sollen öffentlich gefördert und mit einer Mietpreisbindung von 30 Jahren erstellt werden. Jede Wohnung soll mit Balkon, Loggia oder Terrasse sowie einem Kellerraum ausgestattet werden. Für die geförderten Wohnungen kalkuliert die dhu 6,50 €/m², die frei finanzierten nach aktueller Planung mit 8,50 €/m².

Darüber hinaus plant die dhu mit ihrem Kooperationspartner Arbeiterwohlfahrt (AWO) zehn Cluster-Wohnungen für junge Ein-Eltern-Familien. Hier werden schwangere Frauen, junge Mütter

Straßenansicht in der Visualisierung: Zum Konzept der dhu gehört eine Mischnutzung aus 35% Wohnen und 65% Gewerbe



Quelle der Abbildungen: dhu

und Väter ab 16 Jahren bei der Versorgung und Erziehung ihrer Kinder sozialpädagogisch betreut. Die Wohnungen sind mit einer Pantryküche ausgestattet, die Bewohner können aber auch eine Gemeinschaftsküche sowie einen Aufenthaltsraum für das gemeinsame Essen nutzen. Im ersten Obergeschoss gibt es einen Zugang auf das begrünte Dach mit der Kinderspiel- und Freizeitfläche.

Neue Geschäftsstelle

Auf dem Baufeld 4a wird auch die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft entstehen. Neben den Geschäftsräumen ist im 3. Obergeschoss des Mittelflügels ein Gemeinschaftsbüro für kleinere Unternehmen, Vereine und Existenzgründer vorgese-

hen. Diese können in dieser Sharing-Office-Etage einen oder mehrere Büroräume anmieten und sich die Infrastruktur, Küche, Sanitärräume, Besprechungsräume sowie Bürotechnik, nach Bedarf teilen. Erste potenzielle Nutzer für die Gemeinschaftsbüros sind die Interessengemeinschaft Fuhsbütteler Straße als Partner und Schnittstelle im Quartier und der Nachbarschaftsverein e-Mobilität. Das Deutsche Rote Kreuz e. V. möchte in Kooperation mit der dhu Diensträume für einen ambulanten Pflegedienst im Gewerbebau einrichten. Auf 100 m² sollen die Mitarbeiterbüros für die ambulante Pflege von Klienten aus dem Umfeld untergebracht werden. Die Genossenschaft plant hier einen Veranstaltungsraum mit Pantryküche und WC-Räumen für die eigenen Gremiensitzungen, der auch von Mietern der Gemeinschaftsbüros und den umliegenden Nachbarschaften genutzt werden kann. Damit will die Genossenschaft die Vernetzung im Quartier fördern.

Für die Gewerbeflächen sieht das Nutzungskonzept im Erdgeschoss Flächen für einen Supermarkt, einen Drogeriemarkt, einen Bäcker mit Sitzbereich und einen Kiosk vor. Als Kooperationspartner wurden bereits ein Rewe Supermarkt und ein Drogeriemarkt gewonnen. Für die Gewerbeflächen hat die dhu eine durchschnittliche Miete von 14 €/m² angesetzt. Nach Ende des 1-jährigen Anhandgabezeitraums soll das Projekt von der dhu so weit entwickelt sein, dass der Grundstückskaufvertrag geschlossen wird. „Einiges muss noch nachgearbeitet werden, da der Entwurf der Architekten in Teilen von unserer Auslobung abweicht“, erklärt Frank Seeger, Vorstand der dhu. Im Frühjahr 2020 soll Baustart sein, in vier Jahren soll das Projekt dann stehen.

Grundstückspreis fließt nur zu 30% ein

Das Grundstück hat die Stadt Hamburg der dhu nach der sog. Konzeptvergabe an die Hand gegeben. Nach dieser Matrix sollten Architektur ►

KONZEPTVERGABE: ALTERNATIVE ZUM BIETERVERFAHREN

Die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum stellt in vielen Kommunen eine der größten und schwierigsten Aufgaben dar. Dabei sind die explodierenden Baulandpreise eine der größten Hürden für den bezahlbaren Wohnungsneubau.

Bei dem derzeitigen geringen Angebot an Bauflächen wird es immer schwieriger, durch Bieterverfahren einen Grundstückspreis zu erzielen, der preisgünstigen Wohnraum überhaupt zulässt. Meist können aufgrund des Überbietungswettbewerbs der Käufer von Grundstücken nur hochpreisige (Eigentums-)Wohnungen entstehen.

Im Zuge des Drucks auf die Wohnungsmärkte haben sich bei der Vergabe kommunaler Grundstücke in den letzten Jahren Alternativen zum Bieterverfahren entwickelt. Dabei wird die Liegenschaft nicht nach dem Höchstpreis vergeben, sondern nach dem Konzept, das die nachhaltigsten Ansätze zur Weiterentwicklung des Quartiers anbietet.

Mit der sog. Konzeptvergabe können unterschiedliche Ziele befördert werden. Zum einen kann mit der Vergabe der Grundstücke nach diesem Verfahren ein Bieterwettbewerb ausgeschlossen werden. Damit wird verhindert, dass die Interessenten sich in einem Preiskampf überbieten und somit den Grundstückspreis in die Höhe treiben. Zum anderen können die Zielsetzungen der Gemeinden insbesondere im Hinblick auf bezahlbares bzw. gefördertes Wohnen, aber auch auf andere Themen wie Nachhaltigkeit, Mobilität, soziale Mischung, Architektur und örtliche Belange langfristig gesichert werden. Mit der Konzeptausschreibung erhalten auch kleinere Akteure am Wohnungsmarkt eine Chance zur Baulandentwicklung, die sich den Gemeinwohlzielen der Kommunen verpflichtet fühlen und in einem Bieterverfahren keine Chance hätten.



Interview mit Frank Seeger

„Eine Art Pokerspiel mit verkapptem Höchstpreisverfahren“

Im Interview mit dem dhu-Vorstand geht es um Vorschläge, das Konzeptverfahren zu verbessern, um u. a. Bauherren bessere Planungssicherheit in der Konzepterarbeitung und der notwendigen Wirtschaftlichkeitsprüfung zu geben.

Ist die Konzeptvergabe ein erfolversprechender Weg für die Schaffung preiswerten Wohnraums?

Kostengünstiges Bauen funktioniert meiner Ansicht nach mit der aktuellen Form der Konzeptvergabe nicht. Einerseits, weil wir den Preis, den die Stadt haben will, nicht kennen und auch nicht wissen, was die anderen Interessenten bieten. Deshalb müssen wir taktieren. Bieten wir zu wenig, bekommen wir zu wenig Punkte, die wir dann über den Konzeptentwurf aufholen müssten. Das ist aber ebenfalls eine Unbekannte. Gehen wir zu hoch ran, gefährden wir den wirtschaftlichen Erfolg des Projekts bzw. bauen zu teuer. Letztlich läuft es dann doch auf eine Art Pokerspiel mit verkapptem Höchstpreisverfahren hinaus.

Kritiker bemängeln, dass es keine eindeutigen Kriterien für die inhaltliche Qualität gibt und das ganze Verfahren intransparent ist.

und Nutzungskonzept zu 70% und der gebotene Kaufpreis zu 30% in die Bewertung einfließen. Das Punktesystem, nach dem letztendlich verfahren wird, ist allerdings etwas komplizierter:

Laut Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gab es in Hamburg 2017 und 2018 über 40 Konzeptausschreibungen für ca. 3.600 Wohnungen. Damit soll Hamburg bundesweit Vorreiter sein.

„In Hamburg kann man insgesamt 1.000 Punkte bekommen, bis zu 700 für inhaltliche Kriterien des Konzepts, etwa soziale und energetische Qualitäten, und bis zu 300 Punkte für den Preis“, erklärt Seeger.

Das ist richtig. Wer bauen will, braucht die Karten auf dem Tisch. Bauen ist ohnehin unheimlich kompliziert geworden, die Verfahren langwierig. Dazu kommen Baupreissteigerungen, steigende Erschließungskosten, zahllose Auflagen für Brandschutz, Lärmschutz und die energetischen Vorgaben, die ja auch für das preiswerte Segment gelten.

Wie müsste das Verfahren denn ausgestattet sein, um zu funktionieren?

Wir haben der Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, vorgeschlagen, das Konzept nachzuarbeiten. Wenn man weiß, was das Grundstück kostet, kann man rechnen, ob man zu dem Preis einsteigen kann.

Dann könnten Bauherren auch viel mehr Wert auf die Konzeptqualität legen, den Nutzen für die Bewohner und das Quartier. Denn dafür sind Ge-

Und woher wissen Interessenten, wie viel sie bieten müssen, um den Zuschlag zu bekommen? „Den Preis kennt kein Bieter“, erklärt Seeger. „Wir haben uns vor der Bewerbung schlicht zu-

sammengesetzt und gerechnet, was wir uns leisten können, die öffentlichen Bodenrichtwertkarten angesehen, unsere Gewerkepartner gefragt, wie viel Miete sie nach heutigem Stand für die Fläche bezahlen wollen. Dann haben wir die wahrscheinlichen Erträge bei den Wohnungsmieten dazugezählt und die geplanten Baukosten gegengerechnet. Das haben wir dann in einer Art vereinfachten Ertragswertrechnung hochgerech-

nossenschaften ja prädestiniert. Preiswert baut man dann aber noch lange nicht.

Wie viel regiert die Stadt bei der Konzeptvergabe in die Planungen hinein?

Genau genommen will da jeder mitreden. Die Behörde will das Verfahren und nennt sofort eine Reihe von Vorgaben. Dann kommt der Bezirk und hat Wünsche, die zur Bezirkspolitik passen. Weitere Protagonisten haben gute Gründe, dies und das zu fordern, und wenn es die Außenwand mit vertikaler Begrünung ist. Dieses „Wünsch Dir was“, so legitim es sein mag, steht aber dem kostengünstigen Bauen entgegen. Gefühlt ist bei jeder Konzeptvergabe dann doch der Leuchtturm gewollt und nicht das preiswerte Modell.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Fragen stellte Sabine Richter.

net – die Basis für die Abgabe des Kaufpreisangebots an die Stadt“, so Seeger.

Fazit und Ausblick

Derzeit befinden sich über 120 Wohnungen bei der dhu im Bau. Dazu kommt ein Projekt mit 109 geförderten Wohnungen im Stadtteil Lokstedt, das nach den Kriterien der Hamburger Konzeptvergabe, mit dem die Stadt seit 2010 arbeitet, entsteht. „Die Erfahrungen haben gezeigt, dass mit der Abkehr vom Höchstgebotsverfahren die wohnungspolitischen Ziele besser erreicht werden können. Die architektonischen, städtebaulichen und sozialen Anforderungen können passgenau für das jeweilige Grundstück erstellt werden“, so Barbara Ketelhut, Sprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. ■

GLASFASER

IST MAGENTA

70 %

mehr Datenverbrauch in den letzten zwei Jahren pro Breitbandanschluss. Der Bedarf an Bandbreite wächst weiter.

Quelle: Cisco Visual Networking Index 2017, Cisco Systems, Juni 2017

Damit Sie und Ihre Mieter von den leistungsfähigsten Breitbandanschlüssen profitieren können, investieren wir massiv in den Glasfaserausbau in Ihrer Region.

Setzen Sie bereits heute auf die zukunftsstärkste Infrastruktur. Schreiben Sie uns, unsere Kollegen vor Ort beraten Sie gerne: wohnungswirtschaft@telekom.de

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

THEMA DES MONATS

Modulbauweise in Dresden

Modular und seriell und dennoch keine „Platte“

Wie schon in anderen deutschen Städten realisiert die VONOVIA SE nun auch in Dresden Wohngebäude in Modulbauweise. Das Architekturbüro legte beim Entwurfsprozess großen Wert auf die stimmige Einbindung der Bauten in den städtebaulichen Kontext. Entstanden ist eine Architektursprache mit Satteldächern und Grundrissen auch mal abseits des rechten Winkels.



Iris Darstein-Ebner
Ruess Public B GmbH,
Stuttgart

In ihrem Bemühen, möglichst schnell kostengünstige und dennoch qualitativ hochwertige Wohngebäude zu realisieren, hat VONOVIA die Modulbauweise für sich entdeckt. Zusammen mit dem Hersteller Alho sind bereits mehrere Projekte realisiert worden, bei denen das Wohnungsunternehmen vorhandene Standorte erfolgreich nachverdichten oder Quartiere komplett neu errichten konnte – immer individuell gestaltet und auf den Wohnbedarf zugeschnitten.

Nachverdichtung auf innerstädtischen Brachflächen

In Dresden besitzt das Wohnungsunternehmen bereits rund 38.500 Wohnungen. 74 neue zusätzliche Einheiten werden derzeit im Umfeld der Reicker/Prohliser Straße im Süden der Stadt errichtet. Das Unternehmen belebt damit im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung eine 10.000 m² große Grundstücks-Brache neu. Im Rahmen des Bund- und Länderförderprogram-



mes „Stadtumbau Ost“ war diese bereits im Jahr 2003 nach dem Rückbau mehrerer Plattenbauten entstanden und seither ungenutzt geblieben. Nach der Bereinigung der Fläche von Kellerresten im Erdreich konnte die Firma Alho als Generalunternehmer im Juli 2018 mit der Erstellung von zwei Punkthäusern und einer Häuserzeile beginnen. Lorenzen Mayer Architekten übernahmen die architektonische Begleitung des Projektes. Dazu gehört auch die Einbindung in den städtebaulichen Kontext, wie z. B. das mit dem Stadtplanungsamt abgestimmte Farb- und Gestaltungskonzept für die Fassaden. „Normalerweise geht die Modulbauweise im Entwurfsprozess von der kleinsten skalierbaren Einheit, also vom Modul, aus - in Dresden haben wir uns der Aufgabe anders genähert und die Wohnanlage aus den örtlichen räumlichen Gegebenheiten heraus entwickelt. Die so entstandene Gebäudefigur zusammen mit dem Generalunternehmer zu gestalten, war ein sehr spannender Prozess“, erläutert der Architekt Reinhard Mayer.

Zwei Punkthäuser und eine „Schlange“

In der Zusammenarbeit zwischen Architekten und Modulbauer ist ein Gebäudeensemble mit insgesamt 6.500 m² Wohnfläche entstanden, die mit



Mit den Satteldächern und differenziert gestalteten Putzfassaden stellen die Gebäude eine stimmige Verbindung zur historischen, denkmalgeschützten Nachbarbebauung her



Eine Architektursprache zu finden, die vom bekannten Bild der Plattenbauten aus DDR-Zeiten deutlich abrückt, war in Hinblick auf die Modulbau-Akzeptanz der Bürger in Dresden wichtig. Geplant wurde mit neun Monaten Bauzeit



Wie schon in anderen deutschen Städten realisiert VONOVIA nun auch in Dresden Wohngebäude in Modulbauweise

Satteldächern und gestalteten Putzfassaden zu der historischen, denkmalgeschützten Nachbarbebauung passen. Zwei 3-geschossige Punkthäuser in der Prohliser Straße mit insgesamt zwölf 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind bereits bezogen. Diese beiden Gebäude vermitteln mit ihrem Raumvolumen maßstäblich zwischen der anschließenden gründerzeitlichen Einzelhausbebauung und der VONOVIA-Bebauung entlang der Reicker Straße. Die dort platzierte 4-geschossige Wohnzeile mit insgesamt sieben separat erschlossenen Einheiten sind seit April bezogen. Unterschiedliche Trauf- und Sockelhöhen lassen die einzelnen Gebäudeeinheiten wie aneinandergereihte ►



Helle Treppenhäuser erschließen die Wohnebenen der Gebäude



Bereits ab Werk waren die Einzelmodule mit Fenstern, Türen, Bodenbelägen und der Sanitärausstattung ausgerüstet



Die Wohnungen orientieren sich am derzeitigen Wohnungsbedarf in Dresden und bieten unterschiedliche Wohnungsgrößen passend für Familien, Singles und Senioren

Einzelhäuser wirken und die rund 130 m lange Häuserzeile somit kleinteiliger erscheinen. Hier sind 62 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen untergebracht. 29 Einheiten sind barrierefrei konzipiert.

Kiste mit Flachdach?

Wann immer Gebäude mit vielen identischen Nutzungseinheiten erstellt werden, macht der Einsatz von Moduleinheiten wegen ihrer seriellen Reproduzierbarkeit Sinn. Bislang konnte man modular

ermöglichen und mit Satteldächern versehen sein können, beweisen nun die neuen Häuser in Dresden. Insgesamt wurden 183 Module vorgefertigt. 16 davon wurden parallel zum „normalen“ Herstellungsprozess als Sondermodule hergestellt. Diese effizient und für den Schwerlast-Transport tauglich herzustellen, war eine Herausforderung. Die Satteldächer errichtete ein ortsansässiger Zimmermannsbetrieb als Nachunternehmer. Er ergänzte die Gebäude nach der Modulmontage fachmännisch mit einer Holzkonstruktion aus teilweise vorgefertigten Elementen. Unter den Dachschrägen konnten so großzügige Abstellräume für die Mieter entstehen, die einen Keller entbehrlich machen. Die Treppenhäuser wurden bereits zuvor bis unter das Dach ausgeführt. ■

„Insgesamt wurden 183 Module vorgefertigt. 16 davon wurden parallel zum normalen Herstellungsprozess als Sondermodule hergestellt. Diese effizient und für den Schwerlast-Transport tauglich herzustellen, war eine Herausforderung.“

Im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen über Gärten, alle anderen haben Balkone mit Blick ins Grüne. Spielflächen sowie Stellplätze für Fahrräder und Pkws befinden sich in den mieterfreundlich gestalteten Außenanlagen.

errichtete Gebäude meist als kubische Punkthäuser mit flachem Dach, als langgestreckte Flachdachriegel entlang der Straße oder um einen Innenhof herum gruppiert. Dass Stahlmodulbauten auch Grundrisse außerhalb des orthogonalen Rasters

BEWEGLICHE GLASFASSADEN

FÜR BALKONE MIT MEHRWERT

Effektiver Schall- und Wetterschutz · raumhoch oder auf Brüstung
komplett zu öffnen · individuelle Projektlösungen

Systematisches Planen und Bauen

Typenhäuser mit Individualität: das Bauen vom Ende her gedacht

Viele Wohnungsunternehmen suchen nach Lösungen für das rasche und preiswerte Bauen. Typenbauten scheinen dabei eine der bevorzugten Lösungen zu sein. Wie diese individualisiert errichtet werden können, zeigen Beispiele aus Norddeutschland. Der Clou dabei: systematisches Planen und Bauen, eingespielte Prozesse, ein großes Netzwerk von Bau- und Handwerkerfirmen und gewachsenes Vertrauen.



Holger Hartwig
Agentur Hartwig3c
Hamburg/Papenburg

Eine der aktuell größten Herausforderungen für Wohnungsunternehmen lautet: Bei steigenden Baupreisen und immer komplexeren Genehmigungsverfahren muss es gelingen, zügig neue Wohnungen zu bezahlbaren Preisen zu bauen. Ein Ansatz, diese Herausforderung zu meistern, bietet ein Unternehmen aus dem niedersächsischen Rotenburg (Wümme). Es baut seit über 20 Jahren für eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen und Investoren Typenhäuser mit vier bis 30 Wohneinheiten in systematischer Plan- und Bauweise. Beim Bau wird auf die Einbindung eines Netzwerkes von Handwerkspartnern gesetzt – mit dem Vorteil, dass dank „gelernter“ Abläufe und u.a. Kostenvorteilen im Einkauf der Baustoffe die Typenhäuser bezahlbar bleiben.

Wiederholung und Typisierung

Das bedeutet, bei diesen Gebäuden wird nicht auf eine serielle Bauweise klassischer Form mit vorgefertigten Teilen gesetzt. Vielmehr entwickelte sich die ständige Wiederholung von Planungs- und Bauabläufen mit bekannten Partnern immer mehr zu einem erfolgreichen Modell. Mit ihrem „Rundum-Service“ der systematischen Plan- und Bauweise hat das Bau- und Projektentwicklungsunternehmen Planungsgemeinschaft Nord GmbH (PGN) mittlerweile etwa 5.000 Wohneinheiten in Norddeutschland errichtet. Dabei wurden und werden die Häuser, bevor sie angeboten werden,



Quelle aller Fotos und Abbildungen: PGN

Das als Typenhaus erstellte Stadthaus Hemphöfen in Rotenburg (Wümme): Es weist zehn Wohneinheiten und ca. 600 m² Wohnfläche auf. Oben: Grundriss des EG

als Muster gebaut, um Erfahrungen zu sammeln und Interessenten das fertige Produkt präsentieren zu können. Vor allem für kleine Wohnungsunternehmen, die keine eigene technische Abteilung haben, ist dieses Angebot attraktiv. Wichtiger Faktor dabei: Die PGN sichert die Einhaltung der Kosten und des Fertigstellungstermins.

Für Michael Otten, seit 16 Jahren geschäftsführender Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG (WBG), ist die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen „seit etwa fünf Jahren ein wichtiger Baustein bei unseren Neubauaktivitäten“. Mit nicht einmal 500 Wohnungen sei seine Genossenschaft ein kleines Wohnungsunternehmen, das sich vor allem auf die gute Bewirtschaftung des Bestandes konzentriere. Die Genossenschaft hat keine technische Abteilung. Da sei es wichtig, einen Partner zu haben, „der sich mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern gut auskennt, gemeinsam ein hochwertiges Produkt entwickelt und dann passgenau und pünktlich für unsere Bedürfnisse umsetzt“. Die Genossenschaft hat vor zwei Jahren einen Neubau mit 13 Wohnungen mit dem Planungsbüro umgesetzt, aktuell sind weitere Gebäude mit 28 Wohnungen in der Realisierung.

Nachdem man ein vorhandenes Grundstück durch Zukauf vergrößern konnte, war es für die WBG wichtig, von der Schaffung des Baurechts bis zur



In Soltau entstehen Typenbauten für verschiedene Bauherren - u.a. diese Stadtvilla für die WGS mit Walmdach und sechs Wohnungen mit ca. 67 bis 91 m² Wohnfläche. Die Bauten weisen eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung, einen Aufzug sowie Carports auf

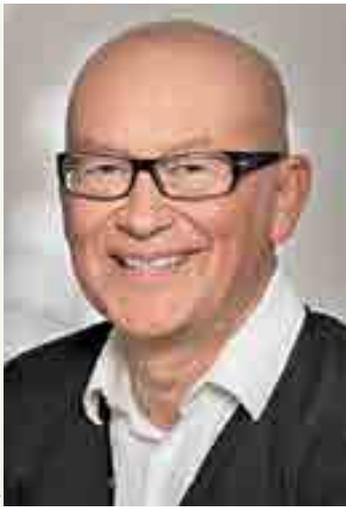


Das Leistungspaket bei der systematischen Bau- und Planungsweise reicht von der Schaffung des Baurechts - oben ein Bebauungsplanentwurf für Soltau - bis zur Schlüsselübergabe

Fertigstellung - voraussichtlich im Jahr 2020 - unterstützt zu werden, erklärt der geschäftsführende WBG-Vorstand Michael Otten. Für ihn ist von großer Bedeutung, dass die Zusammenarbeit durch hohe Flexibilität, Souveränität und Professionalität gekennzeichnet ist. Auch bei der Einbindung örtlicher Handwerker bzw. langjähriger Partner der Genossenschaft sei ein offener Dialog möglich gewesen. „Wir profitieren an vielen Stellen von dem Ansatz der seriellen Bauweise und den guten Netzwerken, die unser Partner hat - auch wenn wir letztlich entschieden haben, wer zu welchen Bedingungen für uns arbeitet“, so Otten. „Mit unserem ersten Neubau nach vielen Jahren sind wir im geplanten Kosten- und Zeitrahmen geblieben und das Resultat kann sich sehen lassen.“ Alle neuen Wohnungen seien zügig vermietet worden und bei den Nutzern gebe es eine hohe Zufriedenheit.

Beispiele aus der Heide ...

Ein stimmiges Leistungspaket auf Seiten der beauftragten Planungs- und Bauunternehmen sieht auch Ralf Gattermann, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG (WGS) als große Entlastung: „Nachdem wir in den vergangenen Jahren kleine Einhei- ▶



Quelle: PGN

Interview mit Norbert Behrens

„Honorarvereinbarungen auf der Basis von €/m² Wohnfläche sind transparenter“

Eine Harmonisierung der Landesbauordnungen sowie Typengenehmigungen gelten neuerdings als Allheilmittel für schnelles und preiswertes Bauen. Doch auch eine systematische Planung und der Bau von Typenhäusern können dies leisten. Der Architekt und geschäftsführende Gesellschafter der Planungsgemeinschaft Nord GmbH (PGN) erklärt, wie das funktionieren kann.

Seit vielen Jahren bieten Sie ein Bausystem für den mehrgeschossigen Wohnungsbau an, das Sie ab 100 Wohneinheiten als Generalplaner in der Wohnungswirtschaft umsetzen. Was macht Ihre Leistung so erfolgreich?

Wir sind seit mittlerweile drei Jahrzehnten für die Wohnungswirtschaft Norddeutschlands tätig und haben demgemäß ausreichend Erfahrung darüber sammeln können, was die Wohnungswirtschaft, insbesondere im Segment des kostengünstigen und qualitätsvollen Bauens, erwartet und benötigt. Das von Ihnen angesprochene „Bausystem“ basiert bei uns weniger auf einer Vorfertigung von Elementen als vielmehr auf einer ständigen Wiederholung von Planungs- und Bauabläufen, die durchgängig überprüft, verfeinert und optimiert werden. Selbstverständlich kommen in den Bereich der Erschließung, der Haustechnik,

bei den Bädern, der Metallbauarbeiten oder der Balkone auch vorgefertigte Bauteile zum Einsatz. Begünstigt durch den Umstand, dass wir sämtliche Architekten und Fachplaner unter einem Dach vereinen, werden alle Planungen optimal aufeinander abgestimmt. Eventuell notwendige Problemlösungen auf der Baustelle – die grundsätzlich zu den größten Kostentreibern zählen – fallen damit weg. Ausgelöst durch die anhaltende Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum können wir seit einiger Zeit den Wohnungsunternehmen die schlüsselfertige Erstellung von mehrgeschossigen Wohnhäusern zum Festpreis anbieten.

Sie definieren Ihren Ansatz mit der „Planung vom Ende her“. Welche Phasen umfasst das und welche Beratung gehört dazu?

Nach unserer Überzeugung ist die Konzeption für ein Wohnprojekt umso erfolgreicher, je mehr Informationen über die späteren Nutzer frühzeitig zur Verfügung stehen. Vor Planungsbeginn erörtern wir deshalb eine Vielzahl von Fragen mit dem Wohnungsunternehmen bzw. dessen Mitarbeitern: Welcher Wohnungstyp, welcher Wohnungsmix ist nachgefragt? Welche Altersgruppen treten in welcher Größenordnung als Bewerber auf? Welcher Mietzins ist gewollt oder durchsetzbar? Soll ein neues Quartier entstehen oder werden Baulücken geschlossen?

Die Beantwortung dieser und vieler anderer Fragen legt die Grundlage für den städtebaulichen Planungsansatz. Im Bebauungsentwurf wird neben der städtebaulichen Qualität größter Wert auf eine kostengünstige, bedarfsgerechte Erschließung gelegt, die schon in dieser Phase



Auch in Rotenburg (Wümme) am Ammerländer Weg sind zehn Wohneinheiten mit etwa 720 m² Wohnfläche in Typenbauweise entstanden

DAS QUARTIER SOL-TAU 22

Ein ganz neues Quartier wird ab Herbst 2019 in Soltau entstehen. Das Quartier an der Winsener Straße, das verkehrsgünstig am Bahnhof Soltau-Ost liegt, ist eine Antwort auf die seit einigen Jahren steigende Zahl an Arbeitsplätzen und Einwohnern. Auf einer Fläche von etwa 40.000 m² an der Winsener Straße lassen insgesamt fünf Investoren – darunter die WGS, die PGN und ein Tochterunternehmen der örtlichen Sparkasse – 243 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 8 bis 18 Einheiten bauen. Die Stadtvillen und Stadthäuser werden dabei ausschließlich als Typenhäuser errichtet.

Etwa 90% der Wohnungen, die eine Größe von etwa 55 bis 92 m² aufweisen werden, sollen nach der Fertigstellung zur Vermietung angeboten werden.

Das Quartier SOL-TAU 22 soll Ende 2023 fertiggestellt sein.

detailliert mit der Verwaltung abgestimmt wird. Ein maßgeblicher Parameter für die späteren Gesamtkosten liegt in eben diesem Kostenanteil aus dem Grundstück inkl. Erschließung pro Quadratmeter vermietbarer Wohnfläche.

Ein besonderer Engpass ist bei vielen Baumaßnahmen zurzeit das ausführende Handwerk. Wie haben Sie es geschafft, aus acht Schlüsselgewerken mindestens drei Unternehmen in langfristige Planungen zu binden?

In den letzten Jahren sind mehrere hundert Wohnungen in Norddeutschland, überwiegend für die Wohnungswirtschaft, von uns errichtet worden. Dadurch haben wir uns ein weitreichendes, überregionales Netz von Handwerksunternehmen aufgebaut, mit denen wir vertrauensvoll und zuverlässig zusammenarbeiten. Mit diesen Firmen veranstalten wir im halbjährigen Rhythmus ein zwangloses Treffen, in dem wir die Unternehmen über die anstehenden Aufgaben in den nächsten Monaten informieren. Aus der langjährigen Zusammenarbeit wissen beide Seiten einerseits um die verlässliche Planungs- und Zahlungssicherheit. Auf der anderen Seite existieren indexierte Gewerkepreise für die mehrgeschossigen Typenwohnhäuser, die regional fest vereinbart sind. Dieser Umstand führt bei den Handwerksfirmen zu einer großen Bereitschaft, eher für unsere Auftraggeber zu arbeiten, als Ausschreibungen von unbekanntem Planern anzunehmen.

Das Wissen um die auskömmlichen Gewerkepreise bietet außerdem die Chance, den Kreis der Handwerksfirmen ständig zu erweitern, um so auch regionale Unternehmen in die Bauprojekte einzubinden. Die aktuelle Diskussion um eine serielle, industrielle Fertigung von Systemhauskonzepten mit einer Typenbaugenehmigung ist nach unserer Einschätzung eher nicht die Lösung für den derzeitigen Wohnraummangel. Die Ursachen für langwierige Genehmigungsverfahren liegen i. d. R. eher in planungsrechtlichen Belangen als in Gründen, die das Gebäude selbst betreffen. Außerdem findet das örtliche Handwerk bei einer seriellen Fertigung keine Berücksichtigung, was insbesondere bei den lokal sehr verankerten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen schwer umsetzbar sein wird.

Nach welchem Schlüssel rechnen Sie ab? Nach HOAI? Oder haben Sie einen anderen Weg entwickelt?

Wie in allen Bereichen von Immobilieninvestitionen basieren die wirtschaftlichen Rahmendaten in letzter Konsequenz auf der erzielbaren Jahresmiete bzw. der Miete pro Quadratmeter vermietbarer Fläche. Folgerichtig haben wir bereits seit vielen Jahren mit unseren Geschäftspartnern Honorarvereinbarungen getroffen, die sich auf €/m² Wohnfläche beziehen. Selbstverständlich dient als Grundlage die HOAI, diese Form der Anwendung ist unseres Erachtens aber leichter nachvollziehbar und ausgesprochen transparent.

Mit Ihren Angeboten bis hin zum schlüsselfertigen Objekt gehen Sie nicht nur Gewährleistungspflichten ein, sondern auch eine zeitliche Verpflichtung. Wie kalkulieren Sie Ihre Zeitschiene? Denn bis zur Baugenehmigung kann es auch bei Ihnen dauern.

Sofern von unseren Auftraggebern gewünscht, bieten wir die schlüsselfertige Erstellung von mehrgeschossigen Typenhäusern durch ein Tochterunternehmen an. Bei den Gebäuden handelt es sich um Baukonzepte, die bereits mehrfach in Norddeutschland errichtet wurden und die sowohl in konstruktiver als auch gestalterischer Hinsicht höchste Standards erfüllen. Allein durch ständige Wiederholungen der Baukonzepte werden bauliche Details, Planungs- und Bauabläufe immer wieder überprüft, optimiert und dabei natürlich den jeweiligen Wünschen der Auftraggeber angepasst. Allein daraus entstehen nicht nur Kosten-, sondern auch Zeitvorteile. Dies bildet eine gute Basis für eine solide Terminplanung.

Die Gebäude werden zudem auf bereitgestellten Grundstücken schlüsselfertig erstellt. Der Kaufpreis wird erst bei Fertigstellung in einer Summe fällig. Der Zeithorizont für die Erstellung eines Wohnhauses – beispielsweise mit zehn Wohneinheiten – beträgt zwölf Monate, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Ulrike Trampe.

ten als Verdichtung großer Grundstücke gebaut haben, werden wir in den kommenden Jahren in drei Bauabschnitten mit 60 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von über 13 Mio. € das größte Neubauprojekt in der Geschichte unserer Genossenschaft beginnen. Für uns war schnell klar: Das können wir mit unseren Strukturen nicht allein stemmen“, sagt er. Die Genossenschaft hat bisher 750 Wohnungen in Soltau, Munster und Walsrode im Bestand.

Bei diesem neuen und großen Projekt – dem Quartier SOL-TAU 22 (siehe Kasten) – ist die WGS neben der Stadt Soltau, der Sparkasse und Privatinvestoren einer von mehreren Partnern. „Dieses Projekt wird komplett von der PGN gemanagt und wir sind froh, dass auch die Außendarstellung und Vermarktung unserer Mietwohnungen und der Angebote der übrigen Partner ebenfalls über sie gesteuert und umgesetzt werden“, erläutert

Gattermann. Eine Art Rundum-Paket von der Planung bis zur Fertigstellung, wie es die PGN anbietet, scheint in der Region sonst kein Unternehmen im Portfolio zu haben. Man habe sich daher entschlossen, die PGN die Neubauten als Generalübernehmer realisieren zu lassen. Das habe für die Genossenschaft den zusätzlichen Vorteil, dass „wir erst bezahlen, wenn wir die Neubauten schlüsselfertig übernommen haben“, erklärt er. Ihn überzeugen das Preis-Leistungs-Verhältnis, die Erfahrungen mit der seriellen Bauweise und die Spezialisten der PGN. „Wir haben uns fertige Objekte angesehen und freuen uns, dass wir Neubauten mit modernsten Standards zu Bruttokosten von 2.550 €/m² erhalten.“ Zu diesem Preis und in der Qualität „könnten wir das in Eigenregie nicht bewerkstelligen“. Ein Pfund sei ferner, dass bei der Realisierung der Bauleistungen sowohl Handwerksbetriebe beauftragt würden, mit de-

nen schon lange zusammengearbeitet werde, als auch das Ziel bestehe, (neue) Betriebe vor Ort für einzelne Gewerke einzubinden.

„Wir gehen mit diesem Projekt neue Wege und sind überzeugt, dass wir als Genossenschaft unsere Attraktivität als Wohnungsanbieter auch mit Blick auf neue Zielgruppen steigern.“ Gebaut werde für die WGS ohne Fördermittel, die Kaltmiete soll zwischen 9 und 10 €/m² liegen. Gattermann betont: Die Genossenschaft habe keine strukturellen Leerstände und „wir sind sicher, dass auch das neue moderne Angebot angenommen wird“.

... und der Geist

Seit fast zehn Jahren setzt auch die Sparkasse Rotenburg Osterholz mit Sitz in Zeven auf die Erfahrungen bei der Entwicklung von Flächen und auf die Kompetenzen des Generalplaners ►



Die Stadthäuser in Zeven sind ein Beispiel für die gestalterische Bandbreite der von der PGN errichteten Typenhäuser. In Rotenburg (Wümme) sind sie in ähnlicher Form mit roter Klinkerfassade umgesetzt worden



Die Neubauten in Zeven wurden auf der Basis bereits gebauter Typenhäuser entwickelt

beim Wohnungs- und Typenbau. „Wir greifen bei eigenen Projekten auf die PGN zurück und sprechen Investoren, die über uns ihre Vorhaben finanzieren, bei Bedarf eine Empfehlung aus“, sagt Stefan Kalt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Kreditinstituts. Die Möglichkeiten des systematischen Bauens seien vielfältig und die Typenhäuser funktionierten. Er unterstreicht, dass es nicht um die Suche nach einem Partner für „billiges Bauen“ gehe. Vielmehr sei es für Bauherren wichtig, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis gut sei, im Umgang mit Genehmigungsbehörden oder den Handwerkern „das offene Wort nicht gescheut und dabei immer im Lösungsmodus agiert“ werde. Zudem könne man als Investor auch Anregungen und Anpassungswünsche einbringen. „Das ist schon eine gelungene Mischung aus Typenangeboten und Individualität.“ Die Grundrisse seien gut durchdacht, die gewählten

Materialien überzeugend und das Netzwerk der eingebundenen Handwerker „liefert eine gute Qualität ab“. Bisher seien ferner alle Preis- und Fertigstellungsabsprachen eingehalten worden, so Kalt.

Aktuell lässt die Sparkassentochter den Bau eines 10-Parteien-Hauses in Rotenburg durchführen und treibt die Nachnutzung einer alten Postimmobilie im Zentrum Rotenburgs voran - Projekte im 2-stelligen Millionenbereich. Die PGN fungiert dabei als Generalplaner für die HOAI-Leistungsphasen 1 bis 8. „Das Angebot der PGN mit Lösungen vom kleinen Mehrfamilienhaus bis hin zum Großprojekt ist ein Modell“, so Kalt, „das sehr nah dran ist an verfügbaren Baukapazitäten mit Blick auf Preise und Materialien.“ ■



Weitere Informationen:

www.wbg-rotenburg.de,
www.wgs-soltau.de,
www.spk-row-ohz.de und
www.pgn-architekten.de



Das Konzept des systematischen Typenbaus wurde auch an anderen Orten angewandt, wie hier im Wohnquartier Gifhorn-Lindenhof



Miele

Küchenlösungen! Miele Projektgeschäft für die Immobilienwirtschaft

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig. Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.





Umgeben von Wasser baut die Wilhelmshavener Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau bis 2025 etwa 300 hochwertige Wohnungen

THEMA DES MONATS

Strategischer Baustein im Wohnraumversorgungskonzept Genossenschaftliches Wohnen im 180-m²-Penthouse

Genossenschaftliches Wohnen im Penthouse in bester Lage? Das klingt nach einem Widerspruch. Genossenschaften stehen eher für bezahlbares und funktionales Wohnen. Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (Spar + Bau) geht aber einen neuen Weg: Für 110 Mio. € wird ein modernes Quartier am Wasser gebaut. Ist alles fertig, hat die Genossenschaft ganz nebenbei ihre Bilanzsumme fast verdoppelt. Ist das ein kalkulierbares Risiko und welche Strategie steckt dahinter?



Holger Hartwig
Agentur Hartwig3c
Hamburg/Papenburg

Bis 2025 entstehen auf dem jahrzehntelang militärisch genutzten und bis zum Neubau teilweise kontaminierten Grundstück „Wiesbadenbrücke“ etwa 300 Wohnungen: von der 2-Zimmer-Wohnung mit 39 m² bis zum ca. 180 m² großen Penthouse mit Dachterrasse. Für das Großprojekt hat sich das Traditionsunternehmen aufgrund strategischer Überlegungen zur Ausrichtung des Portfolios und

der guten Erfahrungen mit ähnlichen Planungen entschieden. Vorstand Dieter Wohler: „Wir haben in den vergangenen Jahrzehnten immer neu gebaut und dabei auf hochwertige Wohnungen gesetzt.“ Das habe funktioniert. Bei der Anlage „Am Parkgarten“ seien die 122 Wohnungen „wie warme Semmeln weggegangen“. Schon kurz nach Baubeginn hätten sich über 600 Interessenten gemeldet. „Bis heute ist diese Wohnanlage voll vermietet. Diese guten Erfahrungen sind der Motor für die Überlegungen bei der Wiesbadenbrücke gewesen.“

Moderner Wohnraum wird benötigt

Rückenwind kommt für die Genossenschaft von der Stadt Wilhelmshaven. Stadtbaurat Oliver

Leinert zum Plan der Stadt: „Unser Wohnraumversorgungskonzept hat bestätigt: Wir benötigen modernen Wohnraum mit Qualität. Günstige Wohnungen gibt es in ausreichender Zahl.“ Insofern sei die Spar + Bau auf dem richtigen Kurs. Denn der Umstand, dass ein Unternehmen aus der Stadt den Zuschlag für die Bebauung der Halbinsel bekommen hat, „ist ein großer Glücksfall für die Stadt“. Die Genossenschaft habe eine professionelle Expertise und die Zusammenarbeit laufe vorbildlich. Im partnerschaftlichen Miteinander werde nicht nur mit Blick auf zusätzlichen attraktiven Wohnraum, sondern im gesamtstädtischen Kontext „ein Meilenstein für die Entwicklung der Stadt gesetzt“, so Leinert.

Der Weg bis zum Beginn der Bauarbeiten mit Gründungsarbeiten im April dieses Jahres war ein langer (siehe Kasten auf S. 35). Die Stadt hatte das Grundstück vor vielen Jahren von der Bundesimmobilienagentur (BImA) gekauft und dann europaweit ausgeschrieben. Am Ende gab es neben der Spar + Bau nur einen weiteren ernstzunehmenden Interessenten für die Grundstücke mit insgesamt etwa 35.000 m² Fläche. Leinert: „Damals standen die Investoren in unserer Stadt noch nicht so Schlange, wie es heute bei einem solchen Filetgrundstück am Wasser der Fall wäre.“ Die Stadt habe eindeutige Prämissen von der Art der Bebauung mit öffentlichem Wasserzugang und Bauhöhen bis zur Vorgabe eines kontinentalen Architektenwettbewerbs gemacht. „Wir wollten keinen privaten Wohnpark. Das, was die Spar + Bau nun in den kommenden Jahren baut, ist genau das, was wir uns vorgestellt haben“, so der Baurat.

Penthouse-Wohnungen schon vermietet

Aktuell läuft die Ausschreibung der Arbeiten für den ersten von insgesamt drei geplanten Bauabschnitten. Hier entstehen 136 Wohnungen. „Wir setzen eines der exklusivsten Wohnprojekte in der Jadestadt um. Die Wohnungen bieten Barrierefreiheit, Licht und Leichtigkeit durch bodengleiche Fenster, eine hochwertige Innenausstattung von der Fußbodenheizung in Kombination mit kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen bis zum Designbad sowie einen großzügigen Balkon mit Blick auf das Wasser“, erklärt Genossenschaftsvorstand Wohler. Für ein solches Objekt gelte der alte Grundsatz: Es zählt die Lage, die Lage und noch einmal die Lage. „Wir haben auf beiden Seiten Wasser und der Weg in die Innenstadt ist kurz. In einer anderen Lage bzw. in einem anderen Stadtteil würden wir so niemals bauen.“ Es seien vor allem die großen Penthouse-Wohnungen, die fast schon komplett seien. ▶



Einen einzigartigen Ausblick auf den Hafen bieten die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, die die Spar + Bau auf einem ehemaligen militärisch genutzten Hafengelände baut



55 bis 180 m² groß sind die Einheiten der 36 Wohnungstypen, die die Genossenschaft bis 2025 fertigstellen will. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über Balkone oder Dachterrassen

Grundrissbeispiele: 3-Zimmer-Wohnung mit 87 m² Wohnfläche (1), 4-Zimmer-Wohnung mit 100 m² Wohnfläche (2) und 3-Zimmer-Penthouse (Typ A) mit 112 m² Wohnfläche und fast 85 m² Dachterrasse (3)





So sah das Grundstück Wiesbadenbrücke bis vor wenigen Jahren aus: Weite Teile des Areals wurden von der Bundeswehr genutzt



In unmittelbarer Nähe der ersten Bauabschnitte befindet sich das Kulturzentrum „Pumpwerk“. Auch das Naherholungsgebiet „Banter See“, Cafés, Restaurants, eine Bäckerei und ein Supermarkt sind fußläufig erreichbar; über die Jadeallee ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt oder am beliebten Südstrand

Nach der Fertigstellung des ersten Abschnitts Ende 2021 soll es an der Jadeallee weitergehen. Spar + Bau-Vorstand Peter Krupinski betont: „Dort denken wir vor allem an seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen.“ Ziel sei es, ein Wohnungsangebot mit frei wählbaren Dienstleistungen bis hin zur Tagepflege zu schaffen. Auch eine Begegnungsstätte ist angedacht. Dabei soll die schon heute gute Zusammenarbeit mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) fortgesetzt werden. Im dritten Bauabschnitt sind dann wieder Mietwohnungen vorgesehen. Eigentumswohnungen sind nicht angedacht. Wohler: „Natürlich würden sich die Wohnungen auch zum Verkauf anbieten. Wir haben aber uns dagegen entschieden.“ Die Genossenschaft sei seit über 125 Jahren als Vermieter erfolgreich. Krupinski: „Wir konzentrieren uns auf unseren satzungsgemäßen Auftrag und das, was wir am besten können. Deshalb haben wir uns bereits vor Jahren vom Bauträgergeschäft und der WEG-Verwaltung verabschiedet.“

Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank

In den nächsten Jahren wird die Spar + Bau für das Gesamtvorhaben „Wiesbadenbrücke“ etwa 110 Mio. € in die Hand nehmen. Der erste Bauab-

schnitt wird mit Kosten von etwa 40 Mio. € kalkuliert. Abschnitt 2 und 3 werden bei jeweils etwa 35 Mio. € liegen. Kosten für die Beseitigung von Kontaminationen im Boden oder andere außergewöhnliche Faktoren, die bei der Erneuerung von Spundwänden und Kaimauern auftreten könnten, seien dabei berücksichtigt. Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt ohne öffentliche Fördermittel, „wir greifen lediglich auf KfW-Darlehen zurück, sodass am Ende eine Nettokaltmiete von etwa 10 €/m² steht“, erläutert Krupinski. Damit liege das Preisniveau für das neue maritime und urbane Wohnen mitten in Wilhelmshaven „deutlich über unserer Durchschnittsmiete von 5,63 €/m²“.

Den beiden Vorständen ist anzumerken, mit welchem Elan und Mut sie das Projekt voranbringen. Stolz macht sie die Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank (EIB). „Normalerweise investiert die EIB nur in kommunale oder ganz große Unternehmen. Wir sind deutschlandweit die erste Genossenschaft, die eine Finanzierung bekommen hat“, betont Wohler. Das Besondere der Partnerschaft mit der EIB sei aus wirtschaftlicher Sicht, dass das Geldhaus aus Luxemburg den Kredit über

SPAR + BAU - SEIT ÜBER 125 JAHREN

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG bietet seit ihrer Gründung im Jahr 1893 für die Menschen in der Stadt am Jadebusen eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Mit 9.167 Mitgliedern und 3.475 Wohnungen ist die Spar + Bau heute die größte Wohnungsgenossenschaft im nordwestlichen Niedersachsen. Insgesamt vermietet sie etwa 236.000 m² Wohnfläche, die Nettokaltmiete liegt im Durchschnitt bei 5,63 €/m². Die Leerstandsquote liegt bei 0,2%. In den Wohnungsbestand des Traditionsunternehmens werden jährlich 7 bis 8 Mio. € für Modernisierungen und Instandhaltungen investiert. Ende 2018 hatte die Spar + Bau, die ihren Mietern umfangreiche Dienstleistungen und Nachbarschaftsaktivitäten bietet, eine Bilanzsumme von 120 Mio. € bei einer Eigenkapitalquote von 67,8%.



Weitere Informationen:
www.spar-und-bau.de

35 Mio. € ohne grundbuchliche Absicherung gewährt. Krupinski: „Das gibt uns bei der weiteren Finanzierung bessere Möglichkeiten.“

Investitionen in den Altbestand

Bei aller Freude könnte diese Millioneninvestition auch zu Verunsicherungen bei Bestandsmiethern führen und Vorwürfe laut werden, man baue nur noch für die Schönen und Reichen. Wohler: „Das ist uns durchaus bewusst. Deshalb ist es umso wichtiger, dass wir bei den Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen in unserem Wohnungsbestand keine Abstriche machen.“ Krupinski ergänzt, dass kontinuierlich wie bisher etwa 8 Mio. € pro Jahr in die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung investiert werden, „damit auch dieses Angebot zeitgemäß und wettbewerbsfähig bleibt“.

Inseheim hoffen Wohler und Krupinski, dass es noch einen vierten Bauabschnitt geben wird. Dafür müsste es gelingen, auch die Fläche an der Spitze der Halbinsel zu kaufen. Wohler: „Das ist Zukunftsmusik, denn sie wird weiterhin von der Bundeswehr genutzt. Wenn sich die Möglichkeit ergibt, ist es unser Ziel, auch hier Eigentümer zu werden und dann diese Fläche mit ihrem freien Blick auf den Hafen sinnvoll zu bebauen.“ Auch

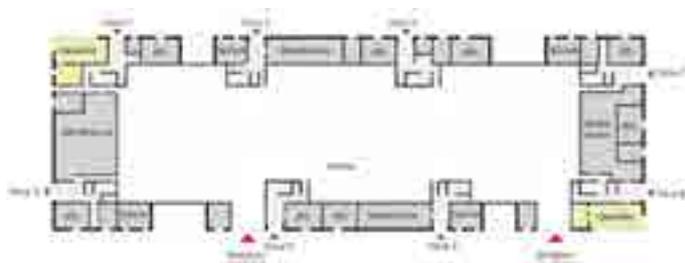
DIE HALBINSEL WIESBADENBRÜCKE

Von der Kohlenzunge zum attraktiven Wohnquartier:

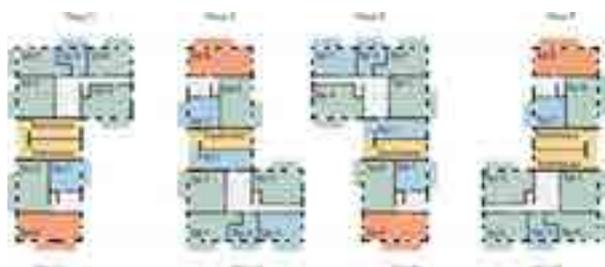
Die Wiesbadenbrücke ist eine zentrumsnahe künstliche Halbinsel im Westen des Großen Hafens von Wilhelmshaven. Die 380 m lange und 125 m breite Insel wurde 1909 als sog. Kohlenzunge gebaut und mit einer Bekohlungsanlage, Lagern, Gleisen und Magazinen für die Schiffe der Kaiserlichen Marine ausgestattet. Ihren Namen erhielt sie zu Ehren des 1916 gesunkenen Kleinen Kreuzers Wiesbaden. Die Insel diente viele Jahre als Stützpunkt für Schnell- und Räumboote und für die Bundeswehr.

Im Jahr 1962 wurde der vordere Teil der Insel bedeutend ausgebaut. Neben Stabs- und Sozialgebäuden, sanitären Anlagen, Magazinen und einem Kesselhaus entstand am Kopfende die Magnetische Messstelle zur Überprüfung und Regulierung des magnetischen Eigenschutzes (MES) von Schiffen, d. h. der Verringerung der magnetischen Signatur eines Schiffes, um die Auslösung von Zündmechanismen von Seeminen und Torpedos zu verringern. Während die Messstelle bis heute weiter betrieben wird, wurde die militärische Nutzung der übrigen Flächen im Jahr 2000 aufgegeben. Zunächst erwarb die Stadt Wilhelmshaven 2013 etwa 30.000 m² vom Bund, die dann zusammen mit drei 1969 angelegten Schwimminseln nach einer europaweiten Ausschreibung im Mai 2014 an die Spar + Bau verkauft wurden. Anfang 2017 gelang es der Spar + Bau, den bis 2040 mit der Firma Linde bestehenden Erbbaurechtsvertrag aufzulösen und eine weitere Teilfläche zu erwerben, sodass bis 2026 in drei Abschnitten nun eine Fläche von etwa 35.000 m² mit modernem Wohnraum bebaut werden kann.

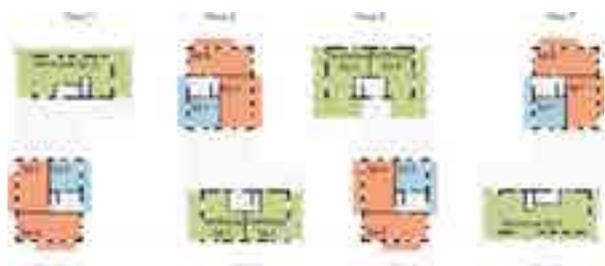
Für die städtebauliche Entwicklung wurde 2015 ein Wettbewerb ausgeschrieben, den die Architekten Peer Möckel und Susanne Kiegelmann aus Recklinghausen gewannen. Bereits 2017 wurde mit dem Abbruch bestehender Gebäude begonnen und nach Räumung von Kontaminationen und den notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurde im April 2019 mit ersten Gründungsarbeiten begonnen.



Clevere Lösung: Statt aufwendig eine Tiefgarage zu bauen, wird das Erdgeschoss bei allen Gebäuden als Parkhaus genutzt. Die um die Abstellflächen liegenden Räume dienen als Fahrrad-, Technik- und Abstellräume. An zwei Ecken sind zudem kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen



In den darüber liegenden Geschossen befinden sich gestaffelt die Wohnungen: Schnitt durch das EG, das 2., 4. und 6. OG



das würde dann ein Vorhaben, dass nach Wohlers Worten „nicht unbedingt mit einer Wohnungsgenossenschaft verbunden wird“ und der man eher Häuser mit drei Etagen, Satteldach und quadratischen Fenstern zuschreibe.

Mitgliederzuwachs

Bei der Spar + Bau habe man sich aber nun einmal bewusst entschieden, „sich nicht zurückzulehnen, Mut zu haben und nicht nur eine Grundversorgung mit Wohnungen, sondern auf Basis des genossenschaftlichen Gedankens alle modernen Wohnformen anzubieten.“ Ein Ansatz, der ganz offensichtlich erfolgreich ist. Wohler: „Wir haben seit 2012 über 1.000 neue Mitglieder gewonnen.“ Der weitaus größte Teil habe sich parallel mit dem Beitritt zur Spar + Bau gleich in die Interessenlisten für die modernen und hochwertigen Wohnungen eintragen lassen. ■



Quelle: ppp.architekten + stadtplaner gmbh

Die Visualisierung zeigt die Neubauten der Schiffszimmerer-Genossenschaft auf den Grünflächen zwischen den Bestandsgebäuden

Innovative Wohnformen

Gemeinsam statt einsam: selbstbestimmt Wohnen im Alter

Das eigene Zuhause ist ein Ort der Geborgenheit und zur freien Entfaltung. Doch im Alter oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung ist dies nicht mehr selbstverständlich. Häufig ist der Umzug in eine betreute Einrichtung der letzte Ausweg. Dass es auch Alternativen gibt, zeigt ein Neubauprojekt der Schiffszimmerer-Genossenschaft in Hamburg.



Juliane Stockel
Kommunikation und
Öffentlichkeitsarbeit
Allg. Deutsche Schiffszimmerer-
Genossenschaft eG
Hamburg

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG ist das älteste genossenschaftliche

Wohnungsunternehmen in Hamburg. Jetzt hat die Genossenschaft zum ersten Mal besondere Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter gebaut. Im Quartier Spannskamp im Stadtteil Stellingen sind die Bewohner bereits eingezogen: in eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft für körperlich eingeschränkte Menschen, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenzialen Erkrankung und eine Pflegewohnung auf Zeit.

Wer hat Platz für neuen Wohnraum?

Bis vor kurzem lebten im Quartier Spannskamp rund 900 Mitglieder der Schiffszimmerer in knapp 340 Bestandswohnungen der 1960er Jahre. Zwischen den Bestandsgebäuden sind bis Ende 2018 neben dem neuen Wohnungsangebot für ältere Mieter zwei weitere moderne und barrierearme Neubauten entstanden. Auf einer Gesamtfläche von über 5.000 m² hat die Genossenschaft 68

Wohnungen, zwei Tiefgaragen mit 38 Parkplätzen, einen Quartierstreff und die besonderen Wohnformen gebaut. Die neuen Gebäude fügen sich mit ihrem für die Hansestadt typischen dunkelroten Klinker in das Stadtbild ein. Gut ein Drittel der entstandenen Wohnungen ist öffentlich gefördert. Alle verfügen über barrierearme Grundrisse.

Den Anstoß für den Neubau gab ein Gutachten des Bezirks Hamburg-Eimsbüttel. Auf der Suche nach möglichen Standorten für neuen Wohnraum in der wachsenden Metropole geriet auch das Quartier Spannskamp in den Fokus. „In den vergangenen Jahren sind die Preise für Grundstücke und Immobilien weiter gestiegen. Auch die Baukosten sind hoch. Deshalb wird es immer schwieriger, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum anzubieten“, erläutert Thomas Speeth, Vorstandsmitglied der Schiffszimmerer-Genossenschaft. „Möglich ist dies, wenn wir auf unseren vorhandenen Grundstücken weitere Wohnhäuser errichten. Deshalb haben wir uns für eine Nachverdichtung entschieden.“

Mut zur Veränderung

Die Altersstruktur zeigt den bereits stattfindenden Generationenwechsel im Quartier: Mehr als jeder Dritte hatte das 65. Lebensjahr bereits erreicht oder überschritten. Viele Spannskamper wohnen seit den 1960er Jahren in der Wohnanlage und schätzen die weitläufige Anlage mit vielen Grünflächen und Bäumen. Im Zentrum befand sich eine große Wiese mit einer alten Buche und einem Spielplatz. Hier feierten die Nachbarn gemeinsame Quartiersfeste. Auf dieser Fläche plante die

Genossenschaft die neuen Gebäude - und stieß damit zunächst auf Widerstand (siehe Kasten auf S. 38). „Der Start für unser Neubauprojekt war nicht ganz einfach. An die Veränderungen in ihrem direkten Wohnumfeld mussten sich unsere Mitglieder im Spannskamp erstmal gewöhnen. Umso mehr freuen wir uns heute, dass über 20 Bewohner aus ihren alten Wohnungen in die neuen Gebäude umgezogen sind, weil diese modern und barrierearm sind“, sagt Christina Wittneben, Abteilungsleiterin der Vermietung.

Wohngemeinschaft mal anders?

Während mit zwei der drei Neubauten bezahlbare Wohnungen für alle Mieter der Genossenschaft entstanden sind, stehen bei dem dritten Gebäude die Bedürfnisse älterer Menschen im Vordergrund: Gemeinsam mit der Martha Stiftung betreibt die Schiffszimmerer-Genossenschaft dort eine Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen, eine Pflegewohnung auf Zeit sowie eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft für körperlich eingeschränkte Menschen. Auf ▶

BAUTAFEL

Gebäude: 3 Mehrfamilienhäuser

Spatenstich: April 2017

Fertigstellung: Dezember 2018

Investitionsvolumen: rund 16 Mio. €

Überbaute Grundfläche: 3.466 m²

Wohneinheiten: 69

Wohnformen: 1 Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft für körperlich Eingeschränkte, 1 Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte, 1 Pflegewohnung auf Zeit

Angebote: 1 Quartierstreff, 1 Büro für engagierte Mitglieder

Wohnfläche gesamt: 5.078 m² (Quartierstreff und Freiwilligenbüro: 138 m²)

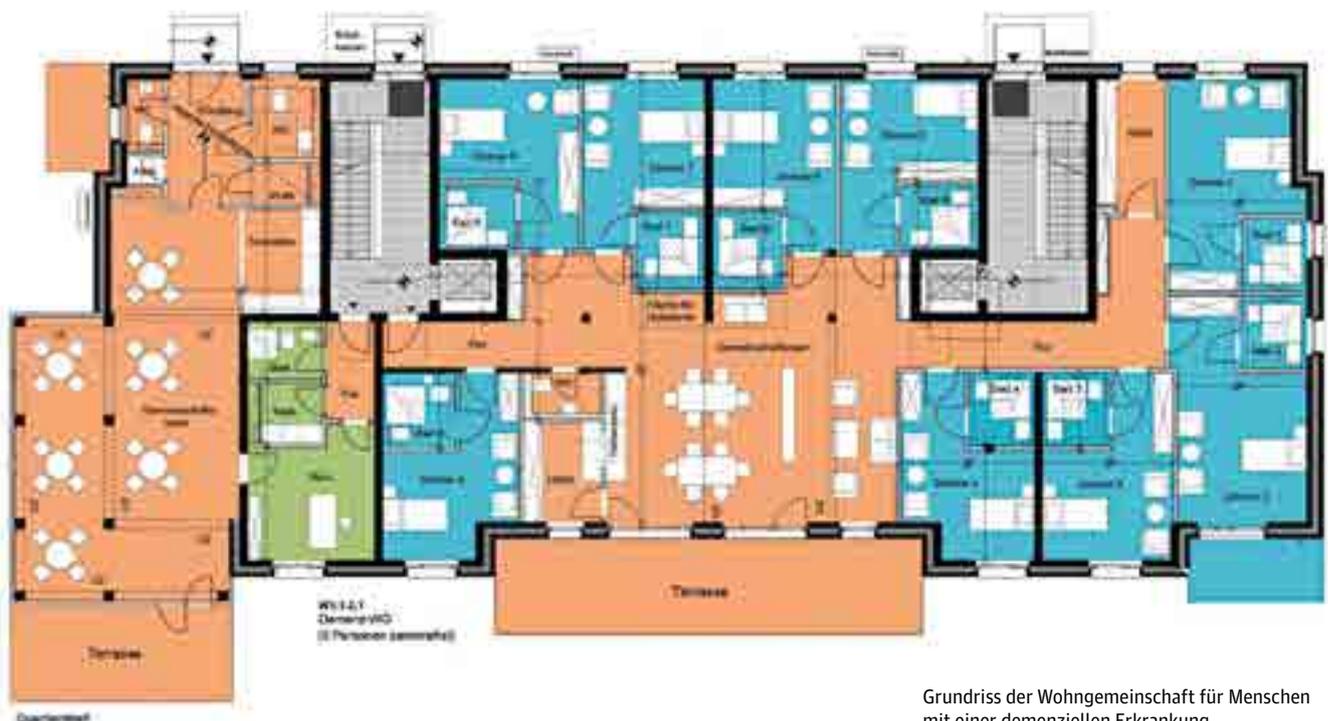
Technik: Solarthermie für die Trinkwassererwärmung, Gasbrennwertheizung mit elektronischer Regelungstechnik für die Versorgung mit Wärme, elektrisch höhenverstellbare Küchenschränke in der Pflegewohnung auf Zeit

Nutzungsgebühr: 6,50 €/m² (öffentlich gefördert)/11,28 €/m² (frei finanziert), zzgl. Heizkosten (0,90 €/m²) und Betriebskosten (1,95 €/m²)

Finanzierung: Eigenmittel sowie Bankdarlehen inkl. IFB-Darlehen

Architekten: ppp architekten + stadtplaner gmbh

Kooperationspartner: Martha Stiftung



Grundriss der Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung

Quelle: Schiffszimmerer-Genossenschaft/ppp architekten + stadtplaner gmbh

diese WG für vier Personen mit Unterstützungsbedarf ist Sabine Brahmns besonders stolz: „Das ist in dieser Form in Hamburg bisher einzigartig“, betont die Abteilungsleiterin des Quartiers- und Freiwilligenmanagements. Ein neuer Gemeinschaftsraum, ein Büro für engagierte Mitglieder und das Quartiersmanagement vervollständigen den inklusiven Ansatz.

Die in einer ersten Etage auf rund 165 m² Gesamtwohnfläche entstandene ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft bietet vier Einzelappartements mit 17 bis 25 m² Wohnfläche. Diese verfügen jeweils über eine kleine Küchenzeile, ein eigenes Bad und einen Balkon. Zusätzlich gibt es eine Gemeinschaftsfläche mit einer barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Küche. Zusammen mit dem Flurbereich entstehen so weitere rund 70 m².



Quelle: Schiffszimmerer-Genossenschaft/Markus Tollhopf

Bei der Neubauplanung hat die Genossenschaft viele Wünsche ihrer Mitglieder berücksichtigt und umgesetzt

FÜR DAS QUARTIER, MIT DEM QUARTIER

Um den Ängsten der Bewohner zu begegnen und bei dem Neubauprojekt auf ihre Bedürfnisse und Wünsche einzugehen, starteten die Schiffszimmerer ein Quartiersprojekt. Über mehrere Monate bezog die Genossenschaft ihre Mitglieder mit zahlreichen Informationsveranstaltungen und Workshops bei der Neubauplanung und der Gestaltung der Grünflächen ein. Auf Fragebögen gaben die Bewohner an, was sie sich für ihr zukünftiges Quartier wünschen. Wie möchte ich im Alter oder bei Unterstützungsbedarf leben? Barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen, rollstuhlgerechte Aufzüge, Terrassen und Balkone sowie offene Küchen und Stellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren – die Genossenschaft hat viele spannende Ideen und wichtige Hinweise der Bewohner berücksichtigt und umgesetzt. Auch ein gemütliches Plätzchen als Ersatz für die Festwiese wurde gefunden und ein neuer Kinderspielplatz an anderer Stelle aufgebaut. Der vielfach gewünschte neue Gemeinschaftsraum bietet heute Platz für gemeinsame Aktivitäten. Eine Quartiersentwicklerin hat den Neubauprozess begleitet. Als Ansprechpartnerin vor Ort kümmert sie sich um eine funktionierende Nachbarschaft.

Die ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz ist im Erdgeschoss desselben Gebäudes auf einer Gesamtwohnfläche von 340 m² eingezogen. Dieser Grundriss beinhaltet neun barrierefreie Einzelwohneinheiten mit 17 bis 22 m² Wohnfläche sowie einem eigenen Bad mit 4 bis 6 m². Ein Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche misst weitere rund 70 m². Daran schließt eine Außenterrasse von knapp 30 m² an. Den Bau der neuen Wohnformen haben die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) sowie die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) mit finanziellen Mitteln unterstützt.

Innovative Wohnformen: selbstbestimmt leben

„Das Konzept der Wohn-Pflege-Gemeinschaft bietet Menschen mit starken kognitiven Einschränkungen die Chance auf ein Leben in einer häuslichen Gemeinschaft“, so Vorstand Thomas Speeth. In der Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz finden neun Personen mit demenzbedingten Fähigkeitsstörungen ein Zuhause. Sie sind auf Dauer in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkt und damit auf Unterstützung angewiesen. Hier können die Betroffenen trotz ihrer Beeinträchtigung länger selbstbestimmt leben. Sie führen einen gemeinsamen Haushalt und nutzen Küche und Wohnzimmer gemeinsam. Sie können sich aber auch in ihr eigenes Zimmer zurückziehen.

Der Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen und die innovativen Wohnformen der neuen Mehrfamilienhäuser in Stellingen bieten sowohl jungen als auch älteren Mietern die passenden vier Wände – in jeder Lebensphase.



Die Küche der Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft ist auf die Bedürfnisse von körperlich eingeschränkten Menschen ausgerichtet: Die Schränke können mit dem Rollstuhl unterfahren werden und die Hängeschränke sind in ihrer Höhe elektrisch verstellbar

Quelle: Schiffszimmerer-Genossenschaft/Kristina Wedekind

Gemeinsam unterschiedlich sein

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft entwickelt damit den genossenschaftlichen Gedanken von Selbsthilfe und Selbstbestimmung weiter und passt diesen den Anforderungen der heutigen Zeit an. Er war bereits den Gründungsvätern im Jahr 1875 besonders wichtig. Damals waren es prekäre Arbeits- und Wohnverhältnisse, die die Genossen dazu brachten, eigene Schiffswerften und später Wohnraum zu schaffen. Heute ist es die demografische Entwicklung der Gesellschaft, die nach einer neuen Definition von Selbsthilfe und Selbstbestimmung ruft. „Unsere Mitglieder sollen bei uns in jeder Lebensphase das passende Zuhause finden. Ob als Single, als Familie mit Kindern, als Senioren, in Fällen von Krankheit oder mit einer körperlichen Beeinträchtigung. Inklusion ist uns wichtig“, erklärt Thomas Speeth, Vorstandsmitglied der Schiffszimmerer-Genossenschaft. „Deshalb entwickeln wir unsere Quartiere generationengerecht weiter.“ ■

Weitere Informationen:
www.schiffszimmerer.de/mit-uns-leben/quartier-spansskamp.html

Es ist das erste Mal, dass die Schiffszimmerer in der Straße Spansskamp für ihre Mitglieder verschiedene Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter geschaffen haben

„MEHRQUARTIER“: EIN BEISPIELHAFTES KONZEPT

Mit dem Neubau der drei Mehrfamilienhäuser hat die Schiffszimmerer-Genossenschaft nicht einfach nur neuen Wohnraum für ihre Mitglieder geschaffen. Das Unternehmen hat in Stellungen zum ersten Mal das eigens entwickelte Konzept „MehrQuartier“ vollständig umgesetzt.

Bei dieser ganzheitlichen Quartiersentwicklung setzen die Schiffszimmerer auf Barrierearmut, ambulante Versorgungsdienste und freiwilliges Engagement. Dies ist die Grundlage für ein attraktives Wohnumfeld, einen selbstbestimmten Verbleib im Quartier und für eine lebendige und generationsübergreifende Nachbarschaft. „Wir kümmern uns mit passenden Partnern um die Weiterentwicklung unserer Quartiere und des nächstliegenden Wohnumfeldes. Dazu gehören barrierearme Wohnungen mit technischen Hilfesystemen und Unterstützungs- und Pflegeangebote. Dies leisten ambulante Dienste und Kooperationen mit sozialen Trägern, die wohnortnah beraten und begleiten“, erklärt Sabine Brahms, Abteilungsleiterin des Quartiers- und Freiwilligenmanagements. „All das kommt nicht nur unseren älteren Mitgliedern zugute. Auch die Jüngeren und Familien mit Kindern profitieren von lebenswerten Quartieren.“



Quelle: Schiffszimmerer-Genossenschaft

ALHO Modulbau



MODULARES BAUEN
IST INDIVIDUALITÄT
IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür!

Das beweist der **Siegerentwurf** von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten KZA im europaweiten **Wettbewerb „Serielles und modulares Bauen“** des GdW.

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

KREATIVER BAUEN

Mit der ALHO
MODULBAUWEISE



ALHO
MODULARE GEBÄUDE

„Die Zukunft fährt elektrisch“ Neubrandenburg setzt auf E-Mobilität



Quelle: NEUWOGES

Neubrandenburgs Oberbürgermeister Silvio Witt (r.) und NEUWOGES-Geschäftsführer Frank Benischke übergaben die neuen E-Stromer der Öffentlichkeit

Unter dem Motto „Die Zukunft fährt elektrisch“ hat die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) an zwei Standorten in der Innenstadt Ladesäulen in Betrieb genommen. Ab sofort können dort Elektroautos schnell und kostengünstig mit Strom betankt werden. Die NEUWOGES-E-Stromer befinden sich direkt an öffentlichen Stellplätzen. Ein Großteil der Parkflächen in der Innenstadt wird bereits von der städtischen Wohnungsgesellschaft bewirtschaftet. Entsprechend groß sind die daraus resultierenden Synergien. Der Ökostrom für die Ladesäulen kommt direkt von der städtischen Tochtergesellschaft neu.sw Mein Stadtwerk als regionalem Stromanbieter. Die Stromer sind mit Typ-2-Steckern ausgestattet - die E-Fahrzeuge können mit bis zu 22 kW geladen werden. Die Nutzung erfolgt über entsprechende RFID-Karten oder via SMS über das Mobiltelefon. Für den von der NEUWOGES verantworteten Ausbau des öffentlichen Ladenetzes in der Vier-Tore-Stadt gibt es bereits konkrete Pläne. Die Stadtwerke und die NEUWOGES setzen auch selbst auf umweltschonende E-Mobilität. Insgesamt zwölf Elektroautos haben die kommunalen Unternehmen im Einsatz.

Weitere Informationen:
www.neuwoges-mobilität.de

Sesam öffne dich Digitaler Schlüssel für Hauseingänge und Keller

Die Spar- und Bauverein Dortmund eG möchte ihren Mitgliedern mehr Komfort und Sicherheit bieten und gleichzeitig ihr Schlüsselmanagement transparenter und effizienter gestalten. Daher hat sie das schlüssellose Zugangssystem Kiwi neben einem Pilotgebiet mit elf Gebäuden nun in weiteren 143 Wohnhäusern eingesetzt. Alle Hauseingangs- sowie 357 Kellertüren und Allgemeinraumbtüren wurden mit dem schlüssellosen System ausgestattet. Florian Ebrecht, Leitung Technisches Gebäudemanagement Spar- und Bauverein, berichtet: „Unsere Mitglieder nutzen den digitalen Schlüssel gern und unseren Mitarbeitern wird die Arbeit erleichtert. Durch die volle Transparenz über Zutrittsrechte zu den Hauseingangs- und Allgmeintüren können wir für mehr Sicherheit im Bestand sorgen.“

Zur Öffnung der Türen dienen eine Smartphone-App, Transponder und sofern gewünscht auch der herkömmliche Schlüssel. In einem Onlineportal werden alle Türen, Nutzer und Zutrittsrechte verwaltet. Aktuell wird an der technischen Integration in das ERP-System gearbeitet. Die Genossenschaft will zeitnah weitere Türen mit dem System ausrüsten. Bei Neubau- und Sanierungsprojekten werden perspektivisch auch die Wohnungstüren direkt mit intelligenten Türen ausgestattet.



Quelle: Spar- und Bauverein Dortmund

In dieser Wohnanlage mit 143 Wohnungen hat der Spar- und Bauverein Dortmund das schlüssellose Türzugangssystem installiert

Weitere Informationen:
www.sparbau-dortmund.de und www.kiwi.ki

Geothermie in Rostock Klimafit in die Zukunft

Ab 2020 will die WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH, die Energie-Tochter der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, mehr als 250 Wohnungen im Rostocker Hansaviertel mit Erdwärme beheizen. Auf dem Innenhof des Karrees Kieler/Bremer/Lüneburger/Kopernikusstraße und dem Platz der Freiheit finden Probebohrungen zur Ermittlung des Ertragspotenzials des Areals statt. Ab August 2019 soll für etwa 40 bis 60 Erdwärmesonden bis zu 100 m tief gebohrt werden. Über Rohrleitungen

wird die Energie aus der Geothermie vom Innenhof zu neun Wärmepumpen transportiert, über die alle Wohnungen versorgt werden sollen. Mit Erdwärme wird die Grundlast für Heizung und Warmwasser der WIRO-Häuser abgedeckt. Nur in kalten Zeiten steuern zwei Spitzenlast-Gaskesselanlagen Wärme bei. Etwa 70% der benötigten Wärme kommen aus dem Erdreich an Ort und Stelle: Transportwege fallen weg und CO₂-Emissionen werden eingespart. Die Betriebskosten bleiben stabil.

Weitere Informationen:
www.wiro.de

Highspeed-Internet

Ausbauprojekt für mehr als 50.000 Haushalte

Die degewo AG bringt gemeinsam mit Vodafone ein Gigabit-schnelles Highspeed-Netz für mehr als 50.000 Haushalte nach Berlin, Potsdam und Falkensee. Insgesamt werden dafür 590 km Glasfaserkabel verlegt, 21 Bahnanlagen und 12 Gewässer gekreuzt. Start für den Ausbau war Ende Mai 2019. Neben der Erschließung der Gebäude mit Glasfaser, dem sog. „Fiber to the Building“, werden die bereits vorhandenen Breitbandkabelnetze in den Häusern auf einen künftigen, neuen Übertragungsstandard vorbereitet. Nach dem geplanten Abschluss der Arbeiten im Jahr 2020 werden ca. 95% aller degewo-Gebäude mit Glasfaser erschlossen sein.

„Wir wollen ein eigenes hochleistungsfähiges und zukunftsfähiges Netz für unsere Bewohner und gewerbetreibenden Mieter, damit sie immer den besten Zugang zur digitalen Welt haben. Dies können wir strategisch dauerhaft nur mit einer eigenen Investition gewährleisten“, erklärt Christoph Beck, Vorstand der degewo, und ergänzt: „degewo leistet mit dieser Investition einen maßgeblichen Beitrag, die Ziele der Smart-City-Strategie Berlins zu erreichen. Die Anbindung der Wohnungen an Glasfaser ist wichtig für die Entwicklung einer modernen Hauptstadt.“ Das Wohnungsunternehmen kooperiert mit Vodafone Kabel Deutschland beim Bau, dem Betrieb und der Signallieferung, ist aber selbst Eigentümerin der Netze.



Quelle: nanitha/adobe.stock.com

In Berlin, Potsdam und Falkensee setzt die degewo auf Glasfaserkabel für schnelles Internet

Weitere Informationen:
www.degewo.de

EnerKI

Projekt zu KI in der Energiewirtschaft gestartet

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) hat das Projekt „EnerKI“ gestartet, das die Potenziale des Einsatzes von künstlicher Intelligenz in der Energiewirtschaft beleuchten und einen breiten Dialog anstoßen soll. Bis Mitte 2020 sind mehrere Veranstaltungen und Workshops, Analyseberichte und Metastudien geplant. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert.

Weitere Informationen:
www.dena.de

Schön, wenn's funkt

Die digitale Heizkostenabrechnung ista einfachSmart – einfach zum Verlieben



Von Fernauslesung bis Datenverwaltung im ista Webportal – Heizkostenabrechnung leicht wie nie. Jetzt informieren unter:
einfachsmart.ista.de

ista Deutschland GmbH ■ Luxemburger Straße 1 ■ 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 ■ info@ista.com ■ www.ista.de

ista



Quelle: VSWG

Es gilt die Befähigung der Akteure in den Wohnungsunternehmen zu erhöhen, die mit dem assistierten Wohnen befasst sind. Das Lernen und Erleben in einer flexibel anpassbaren Testumgebung soll helfen, Know-how zu bündeln und Anwendungen zu verbessern

Test- und Demonstrationszentrum

WohnXperium informiert über technische Assistenzsysteme

Der Verein WohnXperium e. V. feierte im April 2019 zusammen mit Vertretern aus Politik, Fördermittelgebern, Sponsoren und Mitgliedern die Eröffnung des gleichnamigen, ersten öffentlichen Demonstrations- und Testzentrums Sachsens für AAL-Lösungen und das Wohnen im Alter. Es erfüllt eine Schnittstellenfunktion, indem es in Zusammenarbeit mit Industrie und Forschung Fachwissen über Lösungen bündelt, Kompetenzen vermittelt und eine innovative Testumgebung bereitstellt, um Planungsfehler zu vermeiden.



Alexandra Brylok
Referentin Soziales und Projekte
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Dresden

Partner aus Wissenschaft, Industrie, Handwerk, Wohnungswirtschaft und Sozialwirtschaft hatten sich 2017 zusammengeschlossen, um das WohnXperium ins Leben zu rufen – ein Test- und Demonstrationszentrum mit Schulungsbereich und einer Lern- und Erlebniswelt für Fachakteure rund um verschiedene Themen des Wohnens, Lebens und

Arbeitens. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG), das USEability LAB am Institut für Holztechnologie Dresden (IHD) und die Professur Arbeitswissenschaft und Innovationsmanagement der TU Chemnitz entwickelten hierfür ein neuartiges Konzept.

Auf ca. 515 m² Fläche erhalten Architekten, Handwerker, Bauherren, Betreiber von Pflegeeinrichtungen, Pflegekräfte und andere Personen in dem durch den Umbau eines alten Fabrikgebäudes in Chemnitz neu entstandenen Test- und Demonstrationszentrum die Möglichkeit, in realer Umgebung räumliche Situationen, Produkte für besondere Anforderungen und technische Anwendungen zu

erproben sowie deren Vor- und Nachteile kennenzulernen. Dies soll sie bei der Auswahl geeigneter Lösungen für ihre Bauvorhaben unterstützen. Anbietern solcher Anwendungen wird die Möglichkeit gegeben, in innovativer Umgebung auf ihre Produkte aufmerksam zu machen und die spezifischen Eigenschaften hervorzuheben.

Hintergrund

Die Anforderungen, die an das Wohnen der Zukunft gestellt werden, sind vielfältig. U. a. geht – aufgrund der Themen Flächeneffizienz und Bezahlbarkeit – ein Trend zu immer kleineren Wohnungen in den Städten. In Klein- und Kleinstwohnungen

müssen jedoch neue Ausstattungsprodukte für eine multifunktionale Nutzung Anwendung finden. Zudem wird die Zahl der hochaltrigen und pflegebedürftigen Bürger weiter ansteigen. Wenn Pflege vorrangig ambulant statt stationär durchgeführt werden soll, ergeben sich für die individuellen Wohnungen zusätzliche Anforderungen. Neue Optionen für Pflege, Assistenz und Unterstützung bietet die Digitalisierung. Smart-Home- und AAL-Anwendungen werden auch in Bestandsobjekten benötigt. Hier bedarf es einer entsprechenden Sensibilisierung und breiten Wissensvermittlung zu den vielfältigen Optionen und Lösungen im Bereich der Digitalisierung und der Services rund ums Wohnen.

Aus der Praxis vor Ort mehr mitnehmen

Das WohnXperium bietet auf verschiedene Weisen die Möglichkeit, die Herausforderungen dieser Entwicklungen anzugehen und sinnvolle Lösungen zu finden. In Workshops und Schulungen wird der aktuelle Wissensstand in den Themengebieten Wohnen, Bauen und Planen, Technik, Licht, Farbe, psychische Aspekte, Kommunikation, Mobilität, Arbeiten, Pflege und weitere Bereiche vermittelt. Damit Erkenntnisse möglichst real vermittelt werden können, setzt das WohnXperium auf die Schaffung einer Art „Erlebniswelt“.

Testumfeld

In der geschaffenen interaktiven, multimodalen Erlebniswelt können verschiedene Themen des Wohnens und Arbeitens erprobt und entsprechende Kompetenzen vertieft werden. Die Testflächen im Demonstrationszentrum dienen dazu, verschiedene Szenarien und Raumgrundrisse darzustellen und ermöglichen einen Perspektivwechsel in die jeweilige Wohn- und Raumsituation.

LERNKONZEPT DES TESTZENTRUMS

Lernen ist ein erfahrungsbasierter Prozess, der eine dauerhafte Verhaltensänderung auslöst – zeigen Forschungsergebnisse. Dabei zählt nicht der Begriff, sondern die Erfahrung, nicht Rationalität, sondern Gefühl, nicht gedankliches Probedenken, sondern wirkliches Tun. So werden z. B. bei der visuellen und haptischen Wissensvermittlung mehr Informationen gespeichert, als bei der reinen auditiven Vermittlung. Lernen ist demnach vor allem dann wirksam und effizient, wenn es arbeitsplatznah, aktiv und mit zugeschnittenen Angeboten erfolgt. Durch eigenes Erleben wird die Verknüpfung von Rationalität und Kreativität angeregt, sodass die Quote des memorierten Wissens nach drei Tagen bei ca. 90 % liegt, beim Lesen sind es nur ca. 10 %.

Das WohnXperium ermöglicht diese Lernerfahrung mit passgenauen Workshop-Angeboten für verschiedene Zielgruppen. In einem multimedialen, flexibel bestuhlbaren Raum können Schulungen je nach Kompetenzentwicklungsformat mit zehn bis 50 Personen durchgeführt werden. Zur multimodalen Präsentation von Informationen werden vielfältige Medien eingesetzt. So werden in einem sog. Sinnestunnel z. B. die Auswirkungen veränderter Sinneswahrnehmungen auf Erkennen, Informieren und Orientieren erlebbar. Eine Text- und Experimentierfläche, die mit flexiblen Wänden, Raum- und Möbelmodulen ausgestattet ist, wird unterstützt von der Möglichkeit der Alterssimulation und einem Virtual Reality Cube, der z. B. überprüfbar macht, wie sich die Farb- oder Lichtgestaltung auf die Wirkung barrierefreier Raumkonzepte auswirkt.



Mit variablen Raum- und Möbelmodulen können verschiedene Szenarien erprobt werden

Quelle: VSWG

Dafür wurde ein weitgehend offenes Raumkonzept umgesetzt, das es möglich macht, mit flexiblen Wänden und Volumenkörpern sowie einer Vielzahl an Demonstratoren und Exponaten zu arbeiten. Erkenntnisse zur innenarchitektonischen Ausgestaltung oder zu notwendigen Bewegungsräumen in Abhängigkeit der jeweiligen Einschränkung können so erprobt und an konkrete Raumsituationen (z. B. das Q6-Bad der Plattenbau-/Großblockbaureihe IW60/Q6) angepasst werden. Zudem steht für

Möblierung, Sanitär- und Küchenausstattung ein modulares Baukastensystem zur Verfügung.

In einer sog. Erlebnisausstellung, bestehend aus Bewegungsräumen, Exponaten, Licht- und Farbprojektionen in einem sog. Sinnesparcours sowie der Vermittlung von Informationen mittels Virtueller Realität (VR) oder eines Alterssimulationsanzuges, können an die jeweiligen Erkenntnis- und (Weiter-)Bildungsziele angepasste Szenarien dargestellt, variiert und erprobt werden. ▶

WOHNXPERIUM E. V.

Der Verein wurde durch den VSWG, die Handwerkskammer Chemnitz, das Institut für Holztechnologie Dresden gemeinnützige GmbH (IHD gGmbH), die Landesseniorenvertretung für Sachsen e. V., die Stadtmission Chemnitz e. V. sowie Dr. Fabian Magerl, Landesgeschäftsführer der BARMER Landesvertretung Sachsen, und Dr.-Ing. Thomas Löffler von der Professur Arbeitswissenschaft und Innovationsmanagement der Technischen Universität Chemnitz im November 2017 gegründet, um die Entwicklung, Verbreitung und Umsetzung geeigneter Lösungen auf dem Gebiet des barrierearmen, barrierefreien und assistierten Wohnens zu fördern. Der Verein möchte einen Beitrag dazu leisten, dass vor allem ältere Menschen und Menschen mit Einschränkungen so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit leben können. Schwerpunkt des Vereins war aus diesem Grund der Aufbau des öffentlichen Test- und Demonstrationszentrums WohnXperium in Chemnitz.



Der Alterssimulationsanzug MAX macht die Veränderungen der Sinneswahrnehmung, der Kraft und der Beweglichkeit erlebbar

Quelle: VSWG, Foto: Toni Snell

Simulation von Pflegeabläufen

Insbesondere auch Pflegesituationen stehen im Fokus der Arbeit im WohnXperium. Die Expertise der Partner ermöglicht es, Pflegeabläufe zu simulieren und dabei die Interaktion zwischen Pflegekraft, Pflegebedürftigem und räumlicher Situation zu überprüfen. Auch der Einsatz von Hilfsmitteln bei der Arbeit mit Patienten kann simuliert werden. Darüber hinaus können verschiedene Produkte und deren Eignung in typische Wohnsituationen überprüft werden. Somit kann

festgestellt werden, wie sich die ergonomische Gestaltung auf die Handhabung auswirkt und in welcher räumlichen Situation welches Produkt wie eingesetzt werden kann und sollte. Hersteller besonders geeigneter Produkte können zielgerichtet die bei der Produktauswahl relevanten Entscheidung adressieren (z.B. Handwerker, Architekten, Bauverantwortliche der öffentlichen Hand und der Wohnungswirtschaft).

Zur Alterssimulation kann zudem der Alterssimulationsanzug MAX zur Anwendung kommen. Eine

Besonderheit von MAX ist der modulare Aufbau und die Möglichkeit, die verschiedenen altersbedingten Veränderungen in drei Einschränkungsstufen erleben zu können. Somit kann die Spannbreite der interindividuellen und intraindividuellen Fähigkeiten vom „physiologischen Altern“ bis zum „pathologischen Altern“ simuliert werden. ■



Weitere Informationen:
www.wohnxperium.de
 und www.vswg.de



Quelle: VSWG, Foto: René Gienis

Interview mit Dr. Axel Viehweger

„Unser Erfolgsrezept heißt Informieren, Demonstrieren, Erleben und Ausprobieren“

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) ist einer der Treiber des öffentlichen Test- und Demonstrationszentrums namens WohnXperium. Der VSWG-Vorstand, gleichzeitig Vorstand des gleichnamigen Vereins, erläutert die Hintergründe für den Aufbau des Zentrums.

Was hat Sie dazu bewogen, als wohnungswirtschaftlicher Verband solch ein Test- und Demonstrationszentrum ins Leben zu rufen?

Die Anpassung des Wohnungsbestands an die demografische Entwicklung ist schon seit längerer Zeit ein zentrales Handlungsfeld der Wohnungswirtschaft, da der Bedarf an seniorengerechtem und möglichst barrierefreiem Wohnraum sowie an intelligenten Assistenzlösungen steigt. Wir haben in praktischen Umsetzungen jedoch oft feststellen müssen, dass wichtige Informationen, die die Fachakteure eigentlich benötigen, nicht immer verfügbar oder gar bekannt sind. Um zukunftsgerichtete Lösungen bedarfsgerecht umsetzen zu können, braucht es aber Fach- und Sozialkompetenzen, die Fachakteure verschiedener Branchen schnell und eingängig vermittelbar sind. Genau hier setzt das WohnXperium an: Es bündelt gutes praxisnahes Wissen der letzten Jahre mit dem Ziel, das Rad nicht immer neu zu erfinden. Es gilt miteinander zu arbeiten, sich zu vernetzen und den gesellschaftlichen Herausforderungen wie Pflegekräfteverknappung, Altersarmut oder Zunahme demenzieller Erkrankungen entgegenzuwirken.

Ist es deshalb wichtig, z. B. bestimmte Ausstattungen oder Pflegeabläufe zu erproben?

Erkenntnisse zur Ausgestaltung von Räumen zu gewinnen und durch die Veränderung der Erprobungsumgebung überprüfen zu können, ist für uns sehr bedeutsam. Das WohnXperium verbindet daher eine breite Fachlichkeit mit hoher Praxisnähe. Workshopteilnehmer werden dabei z. B. auf Vor- und Nachteile bestimmter Ausstattungen aufmerksam und erlangen das notwendige Wissen, geeignete Lösungen oder Produkte für vorgefundene bauliche Situationen auswählen zu können. Außerdem können z. B. Akteure aus dem Baubereich neue Installationsmöglichkeiten und -techniken entdecken, erlernen und anwenden. Damit entsteht eine Aus- und Weiterbildungsumgebung, die gerade für den Bereich Handwerk einen Anreiz bietet und den Stand der Technik darstellt. Das hilft letztlich auch der Wohnungswirtschaft und ihren Mietern.

Das WohnXperium ist aber keine exklusive Institution für die Partner ...?

Nein im Gegenteil, wir wünschen uns eine breite bundesweite Nutzung und Zusammenarbeit. Die Räumlichkeiten sollen auch für Projekte Anderer zur Verfügung gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, entweder nur die Räume für eigene Weiterbildungsveranstaltungen oder Schulungen zu mieten oder Workshops für die eigene Zielgruppe vom

Team der Partner des WohnXperiums durchführen zu lassen. Eine individuelle Anpassung der Testumgebung ist dafür möglich. Auch können geeignete Medieninhalte verwendet werden. Darüber hinaus können die Testflächen für zukünftige Forschungs- und Entwicklungsvorhaben genutzt werden.

Was sehen Sie als wichtigsten Effekt des WohnXperiums an?

Im WohnXperium können verschiedene Akteure ihr Wissen zu benutzergerechten Produkten sowie innovativer Raumgestaltung erweitern. Das dabei entstehende Netzwerk von Akteuren unterschiedlicher Branchen bietet die Chance, Synergien zu heben, Wissen zu Produkten und deren Anwendung zu erweitern. Das Erfolgsrezept dabei ist: Informieren, Demonstrieren, Erleben und Ausprobieren. Dies dient letztlich dem gesamten Gemeinwesen und insbesondere den Mietern und Mitgliedern der Wohnungswirtschaft, die in ihrer angestammten häuslichen Umgebung alt werden wollen - entwickelt sich doch die Wohnung mehr und mehr zum dritten Gesundheitsstandort.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Quelle: GIN

Nagelplattenbinderkonstruktionen: hier ein fachwerkartiges Tragwerkelement

Nachverdichtung Objektspezifische Vorfertigung

Nagelplattenbinderkonstruktionen sind für Aufstockungen auf Flachdächern wie geschaffen. Denn die vergleichsweise leichten, fachwerkartigen Tragwerkelemente werden objektspezifisch vorgefertigt und lassen sich per Kran in höhere Etagen hieven. Durch ihr geringes Gewicht reichen die Tragreserven des Bestandsgebäudes oftmals sogar aus, um mehrere zusätzliche Geschosse zu ermöglichen. Etwa jedes vierte innerstädtische Gebäude kann potenziell aufgestockt werden, hat eine Studie im Auftrag der Gütegemeinschaft Nagelplattenprodukte e. V. und des Interessenverbandes Nagelplatten e. V. (GIN) ergeben. In ganz Deutschland dürfte es nach den Berechnungen verschiedener Marktforschungsinstitute und amtlichen Erhebungen in städtischen Lagen rund 2 Mio. Bestandsgebäude geben, die potenziell zum Aufstocken geeignet sind.

Weitere Informationen:
www.nagelplatten.de

Nicht brennbar Bodenaufbau mit Fußbodenheizung



Quelle: herotec GmbH Flächenheizung, Ahlen

Für den Bereich der Flächenheizungen bietet der Hersteller Herotec eine Systemdämmung an, die auf Basis eines mineralischen Werkstoffs entwickelt wurde und zu 100% nicht brennbar ist. Nicht nur der mineralische Grundwerkstoff ist nicht brennbar und benötigt daher keine zusätzlichen Flammschutzadditive. Auch die reißfeste und gegenüber Estrichanmachwasser dichte Deckschicht hält Temperaturen bis 500°C stand.

Weitere Informationen:
www.herotec.de

Heiz- und Kühltechnik Dachausbau und Aufstockung

Das Bauen im Bestand bedeutet u. a. Dachausbau bzw. Aufstockung. Und im obersten Stockwerk kann es im Sommer unangenehm heiß werden. Da sind Systeme sinnvoll, die heizen und kühlen können. Für Wohlfühltemperaturen und ein wohngesundes Raumklima in der obersten Etage empfiehlt die Innovationsgemeinschaft Raumklimasysteme (IGR) e. V. sog. Klimaprofilsysteme. Verkleidete Rohrleitungen werden mit einer schlanken Aufbauhöhe von 3 bis 4 cm an Decke, Wand, Dachschräge oder in Sockelleisten angebracht. Von Wasser durchströmt, können sie nicht nur heizen, sondern fungieren im Sommer als sanfte Kühlung ohne unangenehme Zugluft. Dafür ist eine reversible Wärmepumpe nötig. Das System eignet sich sowohl für den Bestands- als auch für den Neubau. Es besteht aus nur einem einzigen Standardprofil und wird trocken montiert. Die Montage ist i. d. R. in ein bis zwei Tagen zu bewerkstelligen.

Sanftes Heizen und Kühlen: Klimaprofilsysteme lassen sich auch nachträglich an Decken, Wänden und Dachschrägen anbringen



Quelle: igr-raumklimasysteme.de

Weitere Informationen:
www.igr-raumklimasysteme.de

Für Neubau und Modernisierung Dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung

Das neue, dezentrale Lüftungssystem VentoTherm Twist von Schüco in Kooperation mit Renson ermöglicht eine hohe Wärmerückgewinnung von bis zu 80%. Das Lüftungssystem ist ohne Filter, mit einem G3-Grobstaubfilter oder mit einem F7-Feinstaubfilter erhältlich. Für



Quelle: Schüco International KG

Neubau und Modernisierung im Wohn- oder Objektbau kann das Lüftungssystem ab sofort in alle gängigen Fenstersysteme aus Aluminium und Kunststoff der Firma Schüco integriert werden.

Das dezentrale Lüftungssystem ist in seiner Größe und seinem benötigten Volumenstrom bis 140 m³/h skalierbar

Weitere Informationen:
www.schueco.de/lueftungssysteme

Natürliches Abfallmanagement Hühner in Hanau

Manche hielten es für einen PR-Gag, doch in Hanau gackern inzwischen nur noch die Hühner. Die Baugesellschaft Hanau vermietet Wohnungen mit Huhn und hat den ersten Hühnerstall an ihre Mieter übergeben. Gleich mehrere Mietparteien hatten sich in der Wohnanlage am Beethovenplatz um das Projekt beworben. Auf einer bisher ungenutzten Fläche hat das kommunale Unternehmen drei Ställe errichtet. Die Betreuung der Hühner erfolgt durch die Mieter, die auch die Ergebnisse ihrer Pflege – frische Frühstückseier – als Belohnung erhalten. Die Sozialberaterin der Baugesellschaft, Petra Weinzettel, berät die Mieter fachmännisch. Mit dem Projekt will die Baugesellschaft prüfen, wie viel Biomüll sich durch die Hühnerhaltung vermeiden lässt, denn ein einzelnes Huhn kann rund 150 kg Küchenabfälle im Jahr verputzen. „Uns geht es aber auch um ökologische und soziale Aspekte“, so Jens Gottwald, Geschäftsführer der Baugesellschaft Hanau, der die Idee hatte. So hätten Stadtkinder immer weniger Kontakt zu lebendigen Tieren, könnten hier Verantwortung lernen. Ebenso könne es ein schönes Hobby für ältere Menschen sein und trage zur Stärkung der Mietergemeinschaften bei.



Quelle: Baugesellschaft Hanau/Gottlieb

Jedes Huhn legt rund 200 Eier pro Jahr. Bei vier bis fünf Hühnern pro Stall bleibt da auch noch etwas für die Nachbarn über

Weitere Informationen:
www.bau-hanau.de



Mit sog. Green Bonds investiert die VWI in nachhaltige Projekte

Grüne Finanzierung Zweite grüne Transaktion für VWI

Mit der Platzierung seiner zweiten grünen Finanzierung im Format Schuldscheinanleihe und Namensschuldverschreibungen mit den Laufzeiten über fünf, zehn und 15 Jahren festigt die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) seine Position als Green Bond Emittent in der deutschen Immobilienwirtschaft. Die Finanzierung mit einem Volumen von 60 Mio. € über durchschnittlich zehn Jahre Laufzeit weist einen hohen Anteil institutioneller Investoren aus. Das Orderbuch verzeichnete gegenüber dem Startvolumen eine 2,5-fache Überzeichnung, wobei sich das Interesse der Investoren besonders auf die langen Laufzeitbänder gerichtet hat. Ein Drittel der Gelder konnte bevorzugt an nachhaltige Investoren allokiert werden. Die Tranchen notieren am unteren Ende der Preisspanne. Die Transaktion wurde arrangiert von der ING Wholesale Banking sowie der Landesbank Baden-Württemberg auch unter Nutzung der digitalen Emissionsplattform VC Trade. Mit dem Emissionserlös (re-)finanziert die VWI geeignete grüne Projekte gemäß eines Green Bond Frameworks. Die Rating-Agentur ISS-oekom hat in ihrem Corporate Rating 2019 die Nachhaltigkeitsaktivitäten des Wohnungsunternehmens erneut mit dem Qualitätsstatus „PRIME“ ausgezeichnet und hebt auf diese Weise abermals das Engagement von VWI im Bereich Nachhaltigkeit hervor.

Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de

In eigener Sache ERP und cloudbasiertes Dokumentenmanagement

Der wohnungs- und immobilienwirtschaftliche ERP-Spezialist Haufe und der Anbieter von Dokumentenmanagement-Systemen (DMS) d.velop haben eine Premiumpartnerschaft geschlossen, mit der die Haufe Gruppe revisionssichere Cloud-Archive an seine immobilienwirtschaftliche ERP-Software anbindet. Das Freiburger Unternehmen baut damit den digitalen Arbeitsplatz seiner Kunden in Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen konsequent weiter aus.

Papierstapel auf Schreibtischen, Aktenschränke und Archive im Keller rauben nicht nur Platz, Zeit und Nerven, sie machen Vorgänge intransparent und erfüllen selten alle gesetzlichen Anforderungen. Mit der neuen Partnerschaft bietet Haufe seinen Kunden ein cloudbasiertes Dokumentenmanagement, das zugleich revisionssicheres Arbeiten ermöglicht. Papier- und Office-Dokumente, Fotos, E-Mails, Verträge, Protokolle,

Rechnungen und Buchhaltungsbelege werden auf einer zentralen Plattform archiviert. Die vordefinierte Ablagestruktur ermöglicht Nutzern eine einfache und komfortable Organisation der Dokumente. Sie können von jedem berechtigten Mitarbeiter jederzeit recherchiert, bearbeitet und verteilt werden. Durch die integrierte Schnittstelle werden sämtliche Ausgangsbelege der Haufe-Lösungen automatisch in der d.velop-Cloud archiviert. Eine Volltextsuche, Favoriten, Aufgaben und vieles mehr erleichtern das Managen von digitalen Dokumenten.

Der Partner hat das DMS in Zusammenarbeit mit der Haufe Gruppe auf die Anforderungen und Besonderheiten der Wohnungs- und Immobilienbranche angepasst sowie entsprechende immobilienpezifische Standards definiert. Dadurch reduziert sich der Aufwand für die Implementierung eines DMS um 90%.

Weitere Informationen:
www.haufe.de

Vermietung leicht gemacht:

Moderne Nutzeroberflächen mit ansprechendem Design.



Immosolve ist der digitale Arbeitsplatz für die Vermietung.

Sprechen Sie mit uns persönlich:

04192 - 81684-0

kontakt@immosolve.de
www.immosolve.de

LITERATURTIPP

Digitalisierung der Immobilienwirtschaft



Quelle: EBZ/de Gruyter Verlag

Digitalisierung verändert Lebens- und Arbeitswelten - auch die Immobilienwirtschaft ist durch diesen Megatrend im Umbruch. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School, stellt Entwicklungen und Hintergründe in seinem Buch „Digitalisierung der Immobilienwirtschaft“ vor. Wie werden wir in Zukunft leben und arbeiten? Die Digitalisierung und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sowie die daraus entstehenden Folgen

für die Geschäftsmodelle und -prozesse der Immobilienunternehmen werden umfassend analysiert und insbesondere die Potenziale und Restriktionen der Digitalisierung erläutert.

Innovative technologische Entwicklungen können zu evolutionären und disruptiven Veränderungen der Geschäftsmodelle und Geschäftsprozesse in den Unternehmen führen. Das Buch soll Entscheidern aus Immobilienunternehmen helfen, einzuschätzen, wo sie im Prozess der Digitalisierung stehen, und daraus individuelle Strategien abzuleiten, um einen ganzheitlichen Ansatz zur Umsetzung der Digitalisierung zu entwickeln.

Günter Vornholz (Hrsg.): „Digitalisierung der Immobilienwirtschaft“, de Gruyter Verlag, 233 Seiten, 29,95 € ISBN 978-3-11-057655-9

Wankendorfer

Neuer Vorstand bestimmt

Mit Blick auf das bevorstehende altersbedingte Ausscheiden von Vorstandsmitglied Bernd Hentschel hat der Aufsichtsrat der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG die Nachfolge frühzeitig geregelt. Thorsten Gleitz wurde zum Mitglied des Vorstands bestellt und wird am 1. Juli 2020 die Tätigkeit im Vorstand aufnehmen. Der 40-jährige Diplom-Wirtschaftsingenieur ist zurzeit Geschäftsführer mehrerer Gesellschaften der BUWOG Group.

Bernd Hentschel wird im Jahr 2021 nach dann 47-jähriger Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft, davon 27 Jahre als Vorstand der Genossenschaft, in den Ruhestand gehen. Nachfolger Thorsten Gleitz wird an der Seite von Dr. Ulrik Schlenz stehen, der seit dem 1. Juli 2016 dem Vorstand der Wankendorfer angehört.



Thorsten Gleitz

Quelle: wankendorfer

Weitere Informationen:
www.wankendorfer.de

Start der Haufe Benefiz-Golfturniere 2019 in Bad Saarow Domus-Cup mit viel Spaß am Spiel

Mit über 100 Spielern ging es im 50. Jubiläumsjahr der DESWOS am Scharmützelsee parallel auf zwei Golfplätzen ins neue Turnierjahr - mit einem Spendenerfolg von 16.000 €.



Chipping-Wettbewerb am Vorabend



Flight mit dem Hauptsponsor Klaus-Peter Hillebrand (r.) und dem jüngsten Teilnehmer (7 Jahre) im Turnier

Quelle der Fotos: Klaus Böck, Haufe/Astrid Meinicke, DESWOS

UT - Die Vorfreude auf das Turnier in Bad Saarow wächst, wenn man auf dem Weg dorthin Berlin hinter sich gelassen hat. Es ist wie ein Klassentreffen, wenn sich die Golfer zum Spielen und Spendensammeln im Mai wieder zusammenfinden. Bei seiner Begrüßung am Freitagabend resümierte Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand (Vorstandsvor-

sitzender der Domus AG und Hauptsponsor in Bad Saarow) schmunzelnd, dass die Flights mit den Spielern, die am Vorabend bereits mitfeiern - statistisch gesehen - dann im Turnier besser abschneiden würden.

Das klang wie ein Appell an die Gäste, sich mit viel Spaß dem Chipping-Wettbewerb zu stellen: Bis spät nach Sonnenuntergang wurde eifrig versucht, den Golfball in das Planschbecken auf dem See - diesmal mit Haifischkopf - zu spielen. Ein Riesenspaß. Auch der jüngste Mitspieler (7 Jahre) hatte seine Freude.

Vor den Siegerehrungen am Samstagabend wurde das aktuelle Spenden-Projekt von Astrid Meinicke (DESWOS) vorgestellt. Um was für ein Projekt es sich für 2019 handelt, kann in der DW 2/2019 ab S. 20 oder auf www.golf.haufe.de nachgelesen werden.

Der Dank gilt auch in diesem Jahr wieder den Sponsoren, an erster Stelle natürlich der Domus AG und den Co-Sponsoren Viessmann und Knauf, die den Vorabend am See ermöglicht haben. Der Chipping-Wettbewerb wurde durch tesa nie wieder bohren ermöglicht. Auch die EBZ Alumni sind in diesem Jahr wieder als Sponsor der Pokale für die Sonderwertungen dabei.

SIEMER ARNOLD PALMER PLATZ

Brutto-Flight: Frank Müller, Jürgen Hachmann, Udo Bentien und Nikolas Hatzijordanou

Netto-Flight: Walter Schumann, Christoph Mojen, Hildegard Schumann und Ilka Engel

Nearest to the Pin:

Damen: ohne Wertung

Herren: Patrick Seitz (0,57 m)

Longest Drive:

Damen: Karin Dietz (175 m)

Herren: René Trageser (214 m)

Nearest to the Line: Anja Döbel (4,50 m)

Nearest to the Bottle:

Hildegard Schumann (0,90 m)

SIEMER STAN EBY PLATZ

Brutto-Flight: Doris Kayser, Joachim Stock, Maximilian Kayser

Netto-Flight: Gerd-Peter Huber, Lutz Braunert, Gerhild Knuth und Karola Landmann

Nearest to the Pin:

Damen: Gerhild Knuth (1,69 m)

Herren: Dietrich Landmann (2,25 m)

Longest Drive:

Damen: Gabriele Pfister (180 m)

Herren: Sven Heinst (200 m)



Man spielt Golf in der Natur - und manchmal gesellt sich auch ein Reh dazu

HAUFE.

DOMUS

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

EBZ
BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

nie wieder
bohren.

KNAUF

VIESSMANN

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

WOWIKOM⁺
WOWIKOM GRUPPE



KLEINE KLAPPE, VIEL DARUNTER.

Abfallentsorgung mit Unterflursystemen

Wenn Abfall schon anfällt, sollte er wenigstens nicht unangenehm auffallen. Die Unterflursysteme der Stadtreinigung Hamburg entsorgen Abfall aller Fraktionen **sauber, geruchsarm und leise**. Sie gewährleisten den barrierefreien Zugang, erhöhen die Wohnattraktivität für Ihre Mieter und bringen einen entsprechenden Raumgewinn. So können teilweise über 160 Wohnungen beispielsweise ihren Restmüll über nur 1 System entsorgen.

Bei der Realisierung eines Unterflursystems stehen Ihnen die Architekten und Berater der Stadtreinigung Hamburg von Anfang an zur Seite. Von der Idee bis zur Planung, von der Finanzierung bis zur Errichtung und zum turnusmäßigen Betrieb: Unsere Kompetenz sichert Effizienz in jeder Phase.

Team Wohnungswirtschaft

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Verdeckte Gewinnausschüttung bei Mietenstopp?

Die aktuelle Mietensituation vor allem in den boomenden Ballungsräumen führt dazu, dass Kommunen als Anteilseigner kommunaler Wohnungsunternehmen mitunter mit Gesellschafterweisungen reagieren. So gilt es dann z. B., die Mieten entweder nur in bestimmten festgelegten Korridoren zu erhöhen oder es werden Höchstmieten festgesetzt. Bei all diesen Maßnahmen stellt sich die Frage, ob und wann diese steuerlich als verdeckte Gewinnausschüttung zu werten sind.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW
Berlin

Sowohl im Körperschaftsteuergesetz als auch im Einkommensteuergesetz fehlt es an einer Legaldefinition des Begriffs der verdeckten Gewinnausschüttung (vGA). Insofern ergibt sich die Konkretisierung der vGA aus der Finanzrechtsprechung, die im Wesentlichen Eingang in die Körperschaftsteuererrichtlinien der Finanzverwaltung gefunden hat.

Kriterien einer verdeckten Gewinnausschüttung und Praxisfälle

Gemäß R 8.5 Abs. 1 KStR versteht die Finanzverwaltung unter einer vGA i. S. d. § 8 Abs. 3 Satz 2 KStG:

- eine Vermögensminderung oder verhinderte Vermögensmehrung,
- die durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst ist,
- sich auf die Höhe des Unterschiedsbetrages i. S. d. § 4 Abs. 1 Satz 1 EStG (Gewinn/Verlust bzw. Einkommen) auswirkt und
- nicht auf einem den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften entsprechenden Gewinnverteilungsbeschluss beruht.

In der aktuellen Praxis lassen sich bei kommunalen Wohnungsunternehmen insbesondere folgende Fälle beobachten:

- Weisung an die Geschäftsleitung des kommunalen Wohnungsunternehmens durch den Gesellschafter Gebietskörperschaft,

- Gegenseitiger Vertrag zwischen dem kommunalen Wohnungsunternehmen und dem Gesellschafter Gebietskörperschaft oder
- Selbstverpflichtung des kommunalen Wohnungsunternehmens.

I. d. R. wird bei den genannten Fallgestaltungen grundsätzlich von einer verhinderten Vermögensmehrung, einem Kriterium der vGA, ausgegangen werden können. Auch die weiteren Kriterien – Auswirkung auf den Gewinn des Unternehmens sowie nicht Gegenstand einer offenen Gewinnausschüttung – werden regelmäßig erfüllt sein.

Einzig die Frage nach der Veranlassung durch das Gesellschaftsverhältnis ist zu hinterfragen. Da alle Kriterien kumulativ erfüllt sein müssen, ist dieses Kriterium entscheidend.

Veranlassung durch das Gesellschaftsverhältnis

Bei diesem Tatbestandsmerkmal ist zu beurteilen, ob der Verursachungsgrund der Vermögensminderung oder verhinderten Vermögensmehrung bei objektiver Betrachtung aus den gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen veranlasst ist. Zunächst spricht eine Anscheinsvermutung zumindest bei Vorliegen einer Gesellschafterweisung oder einer vertraglichen Grundlage für eine solche gesellschaftsrechtliche Veranlassung. Allerdings wird nicht jede gesellschaftsrechtliche Veranlassung automatisch zu einer vGA.

Bedeutung des Gesellschaftszwecks und landesrechtlicher Vorschriften

Bei kommunalen Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH erfolgt die Betätigung als

Handelsgewerbe bzw. Kaufmann kraft Rechtsform (vgl. § 13 Abs. 3 GmbHG i. V. m. § 6 Abs. 1 HGB) grundsätzlich mit Gewinnerzielungsabsicht. Allerdings kann nach herrschender Meinung bei entsprechender Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages auch gänzlich auf eine Gewinnorientierung, bis hin zu einer allein gemeinnützigen Tätigkeit, verzichtet werden. Insofern ist der Gesellschaftszweck wesentlich.

Nach dem GdW-Mustergesellschaftsvertrag ist Zweck des Unternehmens „die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen“. Teilweise gehen aber die konkreten Regelungen der kommunalen Wohnungsunternehmen noch darüber hinaus und fordern z. B. eine „Versorgung zu sozial angemessenen Bedingungen“ oder formulieren gar einen „gemeinnützigen Zweck“, wie die „sichere, sozial verantwortliche Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung“. Damit wird nicht in erster Linie auf die Gewinnerzielung abgestellt bzw. diese z. T. auch ausdrücklich nur als Nebenzweck formuliert.

In diesem Kontext sind auch die landesrechtlichen Vorgaben zur Zulässigkeit der Beteiligung von Gebietskörperschaften an privatrechtlichen Unternehmen bedeutsam. Die jeweiligen Gemeindeordnungen der Länder knüpfen regelmäßig eine Beteiligung an Unternehmen in Privatrechtsform insbesondere daran, dass ein öffentlicher Zweck sichergestellt ist. Im Rahmen dieser öffentlichen Zweckbestimmung ist sicherzustellen, dass eine Beteiligung nicht vorrangig aufgrund einer Gewinnerzielungsabsicht erfolgt. Die in den Satzungen der kommunalen Wohnungsunternehmen verankerte vorrangige Versorgung breiter Schichten

der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine solche Aufgabe im Allgemeininteresse und damit ein öffentlicher Zweck. Außerdem gilt i. d. R. der Subsidiaritätsgrundsatz. Dieser besagt, dass der öffentliche Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen anderen (privaten) Anbieter erfüllt werden kann.¹

Auch dies unterstützt die These, dass eine Gewinnmaximierung des kommunalen Wohnungsunternehmens nicht gefordert werden kann.

An diesem Maßstab muss sich das Handeln eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters des kommunalen Wohnungsunternehmens ausrichten. Konkret müssen danach Mieterhöhungen nicht zwingend am maximal Zulässigen orientiert werden, sondern können auch am unteren Ende einer angemessenen Bandbreite ausgerichtet werden bzw. unter Umständen auch ganz unterbleiben.

Der weitere Maßstab, der sich auch aus diesem Gesellschaftszweck ableitet, ist die Verpflichtung, *breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen*. Insofern spielen auch die Einkommensverhältnisse der Mieter des kommunalen Wohnungsunternehmens, wie auch die bereits erreichte Miete im Unternehmen, sowie die örtlichen Verhältnisse eine Rolle.

Nach allgemeinen wissenschaftlichen Untersuchungen ist eine Bezahlbarkeit des Wohnens dann nicht mehr gegeben, wenn Haushalte mehr als 30% ihres Nettohaushaltseinkommens für die Kosten des Wohnens ausgeben müssen.² Liegen im Unternehmen entsprechende Untersuchungen vor, wie sich die Einkommenssituation der Mieter diesbezüglich verhält, kann es bereits im Sinne des Satzungszwecks erforderlich sein, für einen bestimmten Zeitraum oder bei Erreichen einer bestimmten Miete auf weitere Mieterhöhungen zu verzichten.

Grenzen der Gewinnlosigkeit

Trotz der Berücksichtigung des konkreten Gesellschaftszwecks, der auch eine öffentliche Aufgabe beinhaltet, und der landesrechtlichen Vorschriften bestehen auch Grenzen für eine Gewinnlosigkeit, die nicht nur für Unternehmen gelten, die mehrheitlich im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, sondern auch für die öffentliche Hand selbst, soweit sie sich wirtschaftlich betätigt.

So wird einerseits auch in entsprechenden landesrechtlichen Gemeindeordnungen für das gesamte Unternehmen zumindest ein Gewinn gefordert, der neben der für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung des Unternehmens notwendigen Rücklagen eine marktübliche oder angemessene Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet. Aufgrund der jüngst ergangenen Rechtsprechung des



Vierorts klagen Bürger über hohe Mieten. Manche Kommunen fordern ihre Wohnungsunternehmen daher zu Miethöhebeschränkungen auf. Doch wann stellen diese steuerlich eine verdeckte Gewinnausschüttung dar?

Bundesfinanzhofs (BFH)³ ist auch auf eine kostendeckende Miete abzustellen.

Ähnliche Urteile sind in der Vergangenheit auch schon für Genossenschaften ergangen, die nach ihrem Geschäftszweck und unter Berücksichtigung des Förderzwecks gegenüber den Mitgliedern keine Gewinnerzielungsabsicht verfolgen. Ihnen wurde im Rahmen der BFH-Rechtsprechung das Recht zugestanden, die Wohnungen an Mitglieder günstiger zu vermieten als an Nichtmitglieder. Allerdings sah der BFH auch bei Genossenschaften die Grenze dort, wo der Geschäftsleiter der Genossenschaft die Leistungsentgelte der Mitglieder noch nach dem Kostendeckungsprinzip bemessen hat.⁴

In diesem Zusammenhang stellt sich allerdings die Frage, ob dieses Kostendeckungsprinzip objektbezogen ausgelegt werden muss oder unternehmensbezogen ausgelegt werden kann. Denn auch bei Genossenschaften ist es zwischenzeitlich durchaus üblich, im Rahmen einer Mischkalkulation über die Wohnungsbestände eine Unternehmensmiete bzw. differenzierte Unternehmensmieten nach bestimmten Bestandsarten zu erheben. Wenn man dies auf die kommunalen Wohnungsunternehmen transferrt, müsste zumindest eine Kostendeckung, je nach Gemeindeordnung ggf. auch eine bestimmte Mindestverzinsung des Eigenkapitals, über das gesamte Unternehmen erzielt werden. Soweit dies sichergestellt ist, müssten die Grundsätze der BFH-Rechtsprechung noch erfüllt sein. Dies schließt eine kurzfristige Verlustsituation im Unternehmen selbstverständlich nicht aus, so sie durch z. B. außergewöhnliche Aufwendungen, wie unerwartete Instandhaltungs- oder Instandset-

zungskosten verursacht ist. Grundsätzlich müsste aber im Rahmen der Unternehmensplanung sichergestellt sein, dass über das gesamte Unternehmen im jeweiligen Veranlagungszeitraum eine – wenn auch maßvolle – Gewinnerzielung möglich ist.⁵

Fazit

Im Fall einer Miethöhebeschränkung bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen aufgrund einer Weisung des Gesellschafters – oder ähnlich gelagerter Fallgestaltung – könnte auf den ersten Blick das Vorliegen einer verdeckten Gewinnausschüttung vermutet werden. Allerdings kommt es letztlich darauf an, ob das Merkmal der Veranlassung durch das Gesellschaftsverhältnis tatsächlich zu bejahen ist oder ob nicht Beschränkungen des Gesellschaftszwecks maßgeblich sein können. Insofern kommt es im Einzelfall auf den konkreten satzungsmäßigen Unternehmenszweck und landesrechtliche Vorgaben an und darauf, ob eine am Kostendeckungsprinzip orientierte Miete – verbunden mit einer maßvollen Verzinsung des Eigenkapitals – einer solchen Wertung entgegensteht. ■

¹ vgl. z. B. § 103 GO Baden-Württemberg, Art. 92 GO Bayern.

² Prognos Gutachten „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten“, 2016.

³ vgl. BFH-Urteile vom 27.7.2016, I R 8/15, BStBl. 2017 II S. 214, I R 12/15, BStBl. 2017 II S. 217, I R 71/15, BFH/NV 2017 S. 60 Nr. 1.

⁴ vgl. BFH vom 11.10.1998, I R 208/85.

⁵ vgl. hierzu auch BFH-Urteil vom 17.11.2004, I R 56/03, BFHE 208, 519.



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbände.de

Interview mit Franz-Bernd Große-Wilde und Florian Ebrecht

„Nachhaltigkeit gibt es für uns nicht in einer Light-Version“



Die 125 Jahre alte Spar- und Bauverein eG Dortmund (Sparbau) ist eine der Vorreiterinnen bei der Verankerung von Nachhaltigkeitskriterien in der Wohnungswirtschaft. Als eines der ersten Unternehmen der Branche unterzeichnete sie die Entsprechenserklärung des Deutschen Rats für nachhaltige Entwicklung. Der Vorstandsvorsitzende Franz-Bernd Große-Wilde und der Prokurist für Technisches Gebäudemanagement Florian Ebrecht erklären, warum der alte Gedanke der Nachhaltigkeit wieder größere Aufmerksamkeit verdient.

Herr Große-Wilde, Herr Ebrecht: Was bedeutet Nachhaltigkeit für Sie – in Ihrer beruflichen Rolle und privat?

Große-Wilde: Nachhaltigkeit bedeutet für mich auf jeden Fall eine Substanz- und Wertentwicklung über eine relativ lange Periode, die wir nicht kurzfristig in der Strategie verändern. Es ist quasi ein roter Faden, der sich durch Prozesse im Unternehmen zieht – also etwas Tiefgehendes, das alle Geschäftsfelder abdeckt. Seit sechs Jahren steht das Thema Nachhaltigkeit bei der Sparbau im Fokus. 2016 haben wir als eines der ersten Wohnungsunternehmen die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex unterzeichnet. Derzeit durchlaufen wir wiederum ein Zertifizierungsverfahren zur Bestätigung dieses Nachhaltigkeitssignets vom Rat für Nachhaltige Entwicklung in Deutschland.

Privat ist es für mich ein Sachverhalt, Dinge zu reflektieren, zu hinterfragen, das Bewusstsein zu schärfen für die eigene Lebensführung.

Ebrecht: Beruflich bedeutet es für mich im Wesentlichen, den Einklang und die Harmonisierung der drei Nachhaltigkeitsdimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziokultur zu erreichen. Diese müssen wir in unserer Unternehmensstrategie manifestieren und die Verstetigung operationalisierend sicherstellen.

Im Privaten sehe ich Nachhaltigkeit als Grundhaltung im Alltag: Wir sollten uns intensiver damit auseinandersetzen, welche Produkte und Dienstleistungen wir einkaufen oder wie nachhaltig unser Mobilitätsverhalten ist.

Wenn Nachhaltigkeit so gezielt gesetzt wird, wie Sie es bei der Sparbau tun – inwiefern verändert diese Implementierung die Unternehmensstrategie?

Ebrecht: Grundsätzlich führen strategische Entwicklungen und die operative Umsetzung zu einem Veränderungsprozess im Unternehmen. Dies wirkt auf die zu bearbeitenden Kernprozesse und Tätigkeiten der Mitarbeiter und führt dazu, dass wir uns von der Basis aus grundlegend mit dem Unternehmen beschäftigen. Dies ist auch notwendig! Denn in Anbetracht aktueller und zukünftiger Herausforderungen der Branche – es seien nur der demografische und soziokulturelle Wandel sowie die Digitalisierung genannt – gibt es einiges zu tun.

Das Geschäftsmodell Genossenschaft wirkt per se nachhaltig. Aus welchem Grund haben Sie dennoch Nachhaltigkeit ausdrücklich als Leitbild formuliert, und wie verankern Sie dieses immer tiefer im unternehmerischen Denken und Handeln?

Große-Wilde: Das nachhaltige Gedankengut führt im Denken und Agieren der genossenschaftlichen Akteure zu einer Bewusstseins-schärfung, zu Sinnstiftung und zu nachvollziehbarer Anschaulichkeit. Es gilt, dem oft pauschal und oberflächlich genutzten Modewort Nachhaltigkeit Struktur im konkreten Handeln zu geben, Prozessabläufe und Messkriterien dazu zu definieren.

Deshalb brechen wir für jeden Geschäftsbereich der Genossenschaft die nachhaltigen Zieldefinitionen in transparente Handlungsweisen herunter, definieren Meilensteine, Kennzahlen und Geschäftsprozesse, um die Zielerreichung reflektieren zu können.

Indem Sie es so konkret machen, nehmen Sie die Luft aus dem Begriff Nachhaltigkeit?

Große-Wilde: Damit das strategische Ziel, nachhaltig zu handeln, nicht zur bloßen Floskel verkommt, muss es möglichst konkret, strukturiert und anschaulich werden. Es geht darum, im Zusammenspiel der Handlungsansätze Ziele mit konkreten Maßnahmen zu hinterlegen, statt auf den Geschäftsbereichsebenen mit einem Tunnelblick nebeneinanderher zu arbeiten. Wir halten es für notwendig, Folgewirkungen geschäftsfeldübergreifend zu denken, Materialeinsatz und Stoffflüsse im Lebenszyklus zu betrachten.



Quelle Interviewbilder: Sparbau Dortmund / Frauke Schumann

wir nach dem „Paternoster-Prinzip“ - analog der offenen, früheren Aufzüge, wo Sie auf jeder Etage zusteigen oder herausspringen können. So soll es mit Information und Kommunikation sein: Ob im gemeinsamen Gespräch innerhalb des Aufzugs oder beim Ein- und Aussteigen und kurzzeitigen Mitfahren sind Sie Teil einer sehr offenen Kommunikation. Auch Best-Practice-Beispiele motivieren, Nachhaltigkeit weiter im Unternehmensalltag zu platzieren.

Welche weiteren Stakeholder binden Sie ein?

Große-Wilde: Gemäß unseres Förderauftrags sind die maßgeblichen Stakeholder die Ge-

nossenschaftsmitglieder. Gerade mithilfe des Kernziels der Nachhaltigkeit lässt sich aus unserer Sicht Mitgliederförderung besonders gut realisieren und wahrnehmen. Über die Genossenschaftsgremien Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Belegschaft wird Mitgliederförderung in konkrete Maßnahmen umgesetzt. Die Geschäftspartner, Dienstleister für unsere Branchenthemen, die Vertreter aus Stadtverwaltung, Politik und Gesellschaft, lokale Akteure vor Ort sowie die Interessenvertretung und Wirtschaftsprüfung über die genossenschaftlichen Fachverbände gehören ebenfalls zum Kreis der Stakeholder. ▶

Ebrecht: Maßnahmen und Materialien müssen individuell auf die Projekte abgestimmt werden. Es macht beispielsweise keinen Sinn, Gebäude mit Wärmedämmung zu versehen, wenn die Herstellung des Dämmmaterials jegliche Energiebilanz aus dem Gleichgewicht wirft. Auch ist projektindividuell zu prüfen, ob überhaupt eine Wärmedämmung installiert werden sollte - so prägen historische Fassaden und Städtebau ein Quartier maßgeblich, weshalb diese zu erhalten sind. Hier suchen wir alternative energetische Maßnahmen, um die ökologische Dimension zu erfüllen. Der Leitfaden des GdW (siehe Kasten auf S. 54) hat uns bei der Implementierung sehr geholfen.

Wo treten Spannungen im Unternehmensalltag auf, ganz konkret?

Ebrecht: Veränderungsprozesse führen zweifelsohne dazu, dass Menschen ihren gewohnten Alltag verlassen und sich neu strukturieren müssen. Dies erfordert viel Selbstreflexion und Überzeugungsarbeit von der gesamten Führungsebene - und zwar jeden Tag aufs Neue. Gerade für Traditionsunternehmen stellt dies eine besondere Herausforderung dar. Denn einerseits soll die Tradition bewahrt werden, da sie die Unternehmenskultur prägt. Andererseits verlangt die sich immer schneller wandelnde Gesellschaft Entwicklung und Fortgang. Damit unsere Genossenschaft diesem Wettbewerbsdruck standhält, müssen wir uns intensiv mit Entwicklungen, Trends und Innovationen der Branche beschäftigen.

Große-Wilde: Entscheidend ist innerhalb der Belegschaft, dass wir unsere Mitarbeiter auf jeder Hierarchieebene im Unternehmen in die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie einbinden. Dies wird über Nachhaltigkeitsreferenten koordiniert, in Führungskräfterunden und den Stababteilungen laufend thematisiert, etwa von Nachhaltigkeitspaten auf operativer Ebene auch in kleinen Sonderprojekten praktiziert. Kommunikation leben

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND

Was als Selbsthilfeeinrichtung zur Linderung der Wohnungsnot begann, ist heute eine starke Genossenschaft: 1893 gegründet, betreut die Spar- und Bauverein eG Dortmund als standortgebundene Wohnungsbaugenossenschaft nahezu 11.600 provisionsfreie Wohnungen, 2.486 Garagen und 82 Gewerbeobjekte im Großraum Dortmund. Die Wohnungen befinden sich in nahezu allen Stadtteilen Dortmunds und bilden die Vielfalt genossenschaftlichen Wohnens ab.



Das Energie-Plus-Quartier im Daelweg in Dortmund-Schüren liegt nur ca. zehn Minuten von der City entfernt. 2018 errichtete die Sparbau hier 61 Mietwohnungen in Geschosswohnbauten und Einfamilienhäusern



Renaissance der Jahrhundertwende: In den innerstädtischen Quartieren Unionviertel und Kreuzviertel modernisiert die Sparbau seit zehn Jahren verstärkt ihre Bestände, hier das Ensemble Lindemann-/Essener Straße

Quelle beider Fotos: Sparbau Dortmund

Weitere Informationen: www.sparbau-dortmund.de



Florian Ebrecht



Franz-Bernd Große-Wilde

Ebrecht: Unsere Geschäfts- und Kooperationspartner leisten einen großen Beitrag und unterstützen uns in der Erfüllung unserer Nachhaltigkeitszielsetzungen. So kooperieren wir mit etlichen Sozialdienstleistern, die gemeinsam mit uns einen großen Beitrag für unsere Mitglieder leisten und gleichzeitig die sozialen Aspekte unserer Nachhaltigkeitsstrategie erfüllen.

Inwieweit hat sich dieses Dreieck der Nachhaltigkeit in den vergangenen Jahren oder vielleicht sogar Jahrzehnten verschoben?

Große-Wilde: Am Genossenschaftsmodell besteht über die Generationen hinweg die durchweg starke soziale Komponente. Früher wurde tendenziell weniger wirtschaftlich argumentiert, sondern eher mit dem Kerngedanken einer Kostendeckung. Heute begründen sich Strategien und Entscheidungen häufiger mit dem Gedanken, Überschüsse zu erwirtschaften, um sie reinvestieren und so eine Wertsteigerung für das Unternehmen erzielen zu können. Diese Änderung in

der Denkweise ist auch das Ergebnis der Abkehr von der Wohnungsgemeinnützigkeit vor etwa 30 Jahren.

Inwieweit sind gesetzlich höhere Anforderungen und politisch höhere Forderungen an Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen mit dem Kernziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vereinbar?

Ebrecht: Einerseits soll der Klimawandel gebremst werden, andererseits preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Das heißt sich, denn erforderlich sind ganzheitliche Maßnahmen und vor allem energetische Quartierskonzepte - und die sind häufig sehr kostspielig. Unser Anliegen an die Politik ist es, dass transparent dargelegt wird, was die Wohnungswirtschaft schon heute leistet und in welchen Sektoren tatsächlich der größte Handlungsdruck besteht. Ferner sollten die facettenreichen Anforderungen mehr Struktur erfahren und wechselseitig beleuchtet werden, damit diese letztlich greifbar sind und in eine Strategie überführt werden können.

Wie gehen Sie mit der Anforderung um, bei möglichst geringen Auswirkungen auf die Miethöhe energetisch zu modernisieren?

Ebrecht: Wir schaffen diesen Spagat wie andere Unternehmen nur, indem wir nicht alles umlegen. An einem Beispiel aus der Praxis wird das deutlich: Die eigentliche Mieterhöhung nach der Modernisierung eines größeren Objekts hätte bei 6 € liegen müssen. Wir haben aber beschlossen,

bei 1,50 € zu kappen, um unsere Bewohner vor zu großen Mietsprüngen zu bewahren. Sie können sich vorstellen, was das für die Wirtschaftlichkeit bedeutet, kurz- wie mittelfristig. Als große Genossenschaft mit umfangreichem Wohnungsbestand können wir jedoch auf langfristige Sicht rechnen. Denn die Förderung unserer Mitglieder verstehen wir als Primärziel und Auftrag unserer genossenschaftlichen Geschäftsidee.

Wie zeichnen sich Ihre Neubauprojekte im Hinblick auf Nachhaltigkeit aus?

Große-Wilde: Unsere Neubaumaßnahmen sind Nachhaltigkeit pur, da sie hinsichtlich der Bauform, Zielgruppe sowie der angebotenen Wohnmodelle im Gesamtzusammenhang des Quartiers geplant sind. Die Materialwahl und auch das Energie- und Wohnumfeldkonzept sind auf Ressourcenschonung und Qualität ausgerichtet. Stark steigende Baulandpreise sowie aktuell hohe Baukosten belasten die Projektrentabilität. Im Wettbewerb um baureife Grundstücke sind wir i. d. R. auf Konzeptvergaben (siehe auch S. 18 in dieser DW) angewiesen, bei denen nicht der gewinnt, der den höchsten Preis bietet, sondern das Projekt, das den meisten Mehrwert für das Quartier oder den Stadtteil verspricht.

Was konkret haben Sie in diesem Jahr mit Blick auf eine Vertiefung und Verwurzelung des Nachhaltigkeitsgedankens vor?

Ebrecht: Verstärkt wollen wir uns Prozessabläufen und der Entwicklung von Nachhaltigkeitskennzahlen widmen. Denn auch Nachhaltigkeit muss messbar sein, damit wir Einfluss nehmen können - beispielsweise auf unseren CO₂-Ausstoß oder unseren Gesamtenergieverbrauch - und handlungsfähig sind. Auch möchten wir vergleichbare Kennzahlen mit der Branche entwickeln, die ein Benchmark mit anderen Unternehmen ermöglichen. Bisher ist es schwierig, Nachhaltigkeitsmaßnahmen verschiedener Unternehmen aus der Branche zu vergleichen.

Große-Wilde: Wir sind dazu mit vielen Partnern in der Branche in Gesprächen, national wie international. Im Genossenschaftsbereich sind wir auf jeden Fall einer der Vorreiter und gehörten zu den ersten Unternehmen, die eine Nachhaltigkeitszertifizierung angestrebt haben. Die dafür notwendige strukturierte, ganzheitliche Vorgehensweise befürworteten wir. Für die Sparbau wird es das Thema Nachhaltigkeit nicht in einer „Light-Version“ geben!

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Kristina Pezzeri.

NACHHALTIGKEITSKODEX

Der Nachweis einer nachhaltigen Unternehmensführung wird für Wohnungsunternehmen immer wichtiger. Zur Nachhaltigkeitsberichterstattung gegenüber Stakeholdern hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 2014 mit der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vorgenommen. Hierzu wurde ein Leitfaden entwickelt, der Wohnungsunternehmen als Orientierungshilfe dient und ihnen ein Instrument zur Beantwortung der DNK-Kriterien an die Hand gibt: web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/vollversion/DNK_Leitfaden.pdf

monolithische Bauweise

Wandaufbau mit StoTherm Resol

48 Quadratmeter Raum gewonnen

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

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

Ein Beispiel aus der Baupraxis: Bei der neu gebauten Wohnanlage Skytowers in Regensburg mit einer gesamten Fassadenfläche von rund 1300m² wurden durch einen hochkompakten Fassadenaufbau von Sto etwa 48m² an zusätzlichem Wohnraum geschaffen.



Wie viel zusätzliche Wohnfläche Sie gewinnen, hängt von der Wahl des Fassadensystems ab - und von Ihrer Planung.

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

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

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

Mit Sto gewinnen Sie Raum – und mehr!

mehr Systemintelligenz
mehr Planungsfreiheit
mehr Projektsicherheit
mehr Produktqualität
mehr Bauverantwortung



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

Rechnen Sie mit Ihrem Gewinn!
www.raum-rendite.de

sto



Bewusst bauen.

Europaserie

Siedlungen für Menschen, nicht für die Rendite – das Beispiel Schweiz

Die Schweiz, das sind Banken, Berge, hohe Lebensqualität – und hohe Mieten, zumindest in den Städten. Mit welchen Modellen gelingt es unseren Nachbarn, trotzdem bezahlbaren Wohnraum zu realisieren? Diese Frage führt uns im dritten Teil unserer Europaserie mit der European Federation for Living nach Zürich.



Dr. Marie Glaser
Leitung
ETH Wohnforum – ETH CASE
ETH Zürich
Zürich

Der großen Mehrheit der Schweizer Bevölkerung steht heute qualitativ guter und auch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Allerdings sind nicht nur in großen Zentren und Ballungsräumen die Wohnungs- und Mietpreise stark angestiegen. Neben den großen Städten wie Zürich, Genf, Lausanne und Basel haben nun auch kleinere Gemeinden mit den Effekten steigender Wohnungspreise, etwa einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur durch Gentrifizierungs- und Segregationsprozesse, zu kämpfen. In wachsenden Stadtregionen mit angespanntem Wohnungsmarkt haben es gerade Haushalte mit niedrigerem Einkommen schwer, ein angemessenes Wohnangebot in zentraleren Lagen zu finden und müssen in periphere Lagen ausweichen. Zunehmend sind auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen. Einige größere Schweizer Städte – wie Zürich – verfügen aber auch über eine lange Tradition von kommunalem und genossenschaftlichem Wohnungsbau, der die Spekulation mit Boden und Immobilien ausbremst. Die Genossenschaften spielen eine wichtige ausgleichende Rolle auf dem Wohnungsmarkt.

Die Schweiz: ein Volk von Mietern

Schweizer Haushalte mieten weitaus häufiger als sie Wohneigentum besitzen. Der Anteil an Wohneigentum in der Schweiz ist im europäischen Vergleich deutlich am geringsten. Bis in die 1990er Jahre lag über Jahrzehnte die Verteilung bei 30%

DER SCHWEIZER WOHNUNGSMARKT

Wohnungsbestand: 4,5 Mio. WE

Eigentumsquote: 38%

Haushalte: 35% 1-Personen-Haushalte, 33% 2-Personen-Haushalte, 13% 3-Personen-Haushalte, 19% Sonstige

Vermieter: 48% privat, 33% unternehmerisch (Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Banken, Anlagefonds etc.), 8% Wohnbaugenossenschaften, 6% Baufirmen oder Immobiliengesellschaften, 5% öffentliche Hand

Quelle: Bundesamt für Statistik

DER ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT

Wohnungsbestand: 220.000 WE

Eigentumsquote: 8,1%

Haushalte: 45% 1-Personen-Haushalte, 15% 2-Personen-Haushalte, 25% Haushalte mit Kindern, 15% Sonstige

Vermieter: 47% privat, 28% gemeinnützig (kommunal und genossenschaftlich), 20% unternehmerisch (Pensionskassen, Banken etc.)

Quelle: Statistik Stadt Zürich

Eigentum und 70% Miete. Nach 1990 nahm die Wohneigentumsquote gesamtschweizerisch jedoch zu.

Mehr als die Hälfte der Wohnungen werden von Mietern bewohnt. Trotz beständig tiefer Hypothekenzinsen braucht es ein gewisses Einkommen und vor allem Vermögen, um einen Wohnkredit zu erhalten. Die Immobilienpreise und Mietzinsen steigen seit dem Immobiliencrash Anfang der 1990er Jahre stetig an. Ende 2015 lebten 2,1 Mio. Haushalte in Mietwohnungen und 1,4 Mio. Haushalte in einer eigenen Wohnung. Die Wohneigentumsquote (38,4 % im Jahr 2015) nimmt dennoch gleichzeitig seit 1970 zu, mit großen regionalen Unterschieden. Dies liegt vor allem an der starken

Zunahme der Wohnungen im sog. Stockwerkeigentum: Ihre Zahl stieg zwischen 1970 und 2016 um 86%, gerade in den großen Städten.

Überdurchschnittlich oft leben Paare – mit oder ohne Kinder – in Wohneigentum. Ihre Wohneigentumsquote ist mit 50% bzw. 49% doppelt so hoch wie bei 1-Personen-Haushalten (23%) und 1-Eltern-Haushalten (30%). Dies mag mit den finanziellen Möglichkeiten zu tun haben, die sich speziell Paaren bieten (mehr als ein Einkommen). Die Wohneigentumsquote hängt jedoch stark von Alter und Nationalität der Haushaltsmitglieder ab. Trotz aller Änderungen leben in der Schweiz weiterhin 55 von 100 Familien in einem Einfamilienhaus.

Das Wohnungsangebot in Zürich

In Zürich leben die meisten Bürger zur Miete oder in einer Wohnbaugenossenschaft. Etwa ein Viertel aller Mietwohnungen sind in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand. Hier entfallen 7,4% auf die Stadt Zürich, städtische Stiftungen und andere öffentliche Eigentümer und rund 18% auf die 123 verschiedenen großen und kleineren Wohnbaugenossenschaften. Rund ein Drittel sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, 36% 3-, ein Fünftel 4-Zimmer-Wohnungen, und die restlichen 10% entfallen auf Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.

Die Stadt unterhält drei städtische Stiftungen, welche mit öffentlichen Geldern Liegenschaften erwerben oder Neubauten erstellen. So verfügt die Stiftung für Alterswohnungen an zentralen städtischen Lagen über ca. 2.000 kleinere, barrierefreie Wohnungen für selbstständige Menschen ab 60 Jahren, welche keine im Haus integrierten Pflegedienstleistungen beanspruchen. Die ebenfalls von der Stadt gegründete Stiftung zum Erhalt preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume (PWG) kauft Liegenschaften, entzieht sie damit der Spe-

kulation und investiert ein Minimum an notwendigen Renovierungen. Die rund 1.000 Wohnungen in ihrem Portfolio werden an Haushalte mit geringen Einkommen vermietet. Die Stiftung für kinderreiche Familien bietet ausnahmslos größere Wohnungen für einkommensschwache Familien mit drei und mehr Kindern an. Diese Angebote der Stadt können jedoch der massiven Nachfrage bei Weitem nicht gerecht werden.

Das erklärte politische Ziel der Stadt Zürich besteht darin, diesen Anteil bis zum Jahr 2050 weiter auszubauen. Die Umsetzung ist im Gange und stellt die Verantwortlichen vor die Frage, wie bei knappen Baulandreserven eine Verdichtung der bestehenden Stadt nach innen erreicht werden kann und Wohn- und Lebensqualitäten sozialverträglich gesichert werden können.

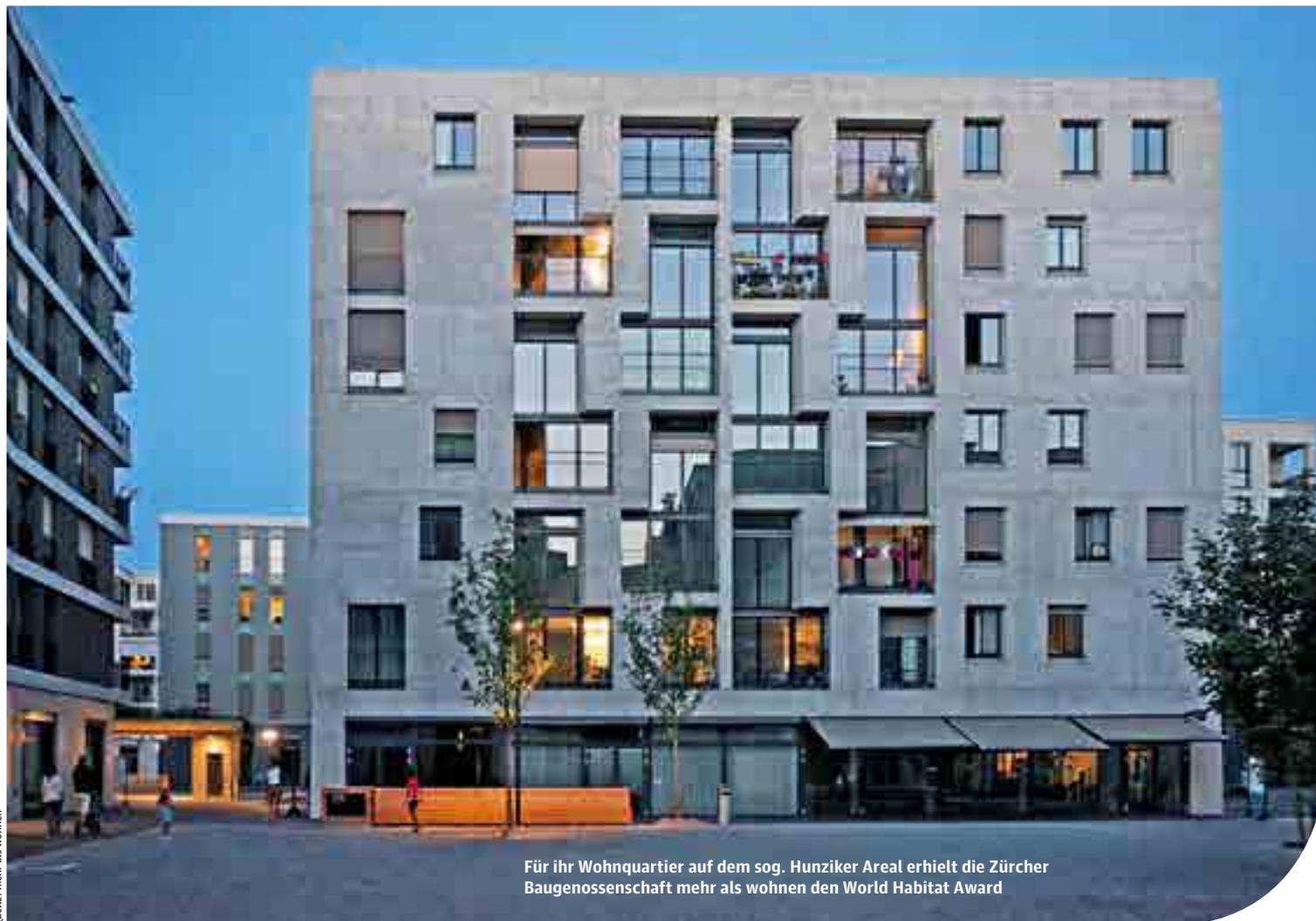
Kleine Nische, große Wirkung – die Wohnbaugenossenschaften

In der Schweiz gibt es rund 2.000 gemeinnützige Bauträger. Sie besitzen derzeit rund 24.000 Gebäude mit geschätzt zwischen 152.000 und 170.000 Wohnungen, was einem Marktanteil von

etwa 4% entspricht. Bei der Volkszählung im Jahr 2000 betrug ihr Anteil allerdings noch 5,1%. Diese Beobachtung führte schließlich zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, die der Bundesrat am 21. März 2018 beriet und zur Ablehnung empfahl. Jedoch erkannte der Bundesrat die Notwendigkeit an, den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz langfristig zu stabilisieren und stockte daher gleichzeitig den „Fonds de Roulement“ mit einem Rahmenkredit von 250 Mio. CHF auf. So soll der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Marktanteil in Höhe von 4 bis 5% langfristig behalten (allerdings auch nicht ausbauen).

Städtische Wohnbauförderung in Zürich

Im Jahr 2011 wurde eine Gesetzesvorlage angenommen, welche die Stadtregierung beauftragt, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis zum Jahr 2050 von aktuell 27% auf ein Drittel des Mietwohnungsbestandes zu erhöhen. Dies heißt nicht, dass die Stadt diese zusätzlichen Wohnungen alle selbst baut. Der größere Teil dieser Neu- oder Ersatzneubauten soll – mit Unterstützung der Stadt – von Wohnbaugenossenschaften errichtet werden. ▶



Für ihr Wohnquartier auf dem sog. Hunziker Areal erhielt die Zürcher Baugenossenschaft mehr als wohnen den World Habitat Award



Blick ins innerstädtische Zürcher Rotachquartier, das die Baugenossenschaft Rotach teilsaniert hat

Die bis zu 30% günstigeren Mietpreise erklären sich aus dem Prinzip der Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnmodell. Bei dieser Kostenberechnung werden das eingesetzte Kapital (also Baukosten und Landwert) verzinst, der laufende Unterhalts- und Verwaltungsaufwand eingerechnet und Rückstellungen für größere Renovierungen vorgenommen. Nur bei wertvermehrenden Investitionen werden Mietzinse aufgeschlagen. Genossenschaftliche Wohnsiedlungen, die vor Jahrzehnten gebaut wurden, können bei Ersatzneubauten mit sehr niedrig angesetzten Bodenpreisen handeln. Nur wenige der gemeinnützig errichteten Wohnungen in Zürich sind durch die öffentliche Hand direkt subventioniert. Von den rund 50.000 Wohnungen waren im Jahr 2016 lediglich 14% subventioniert.² Die Subventionierung bedeutet, dass diese Wohnungen im Vergleich zur Mehrheit der sog. „freitragenden“ Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger um ca. 25% günstigere Mieten aufweisen. Als Objektsubventionierung werden die in den Wohnsiedlungen gemischt verteilten Wohnungen durch Darlehen der öffentlichen Hand vergünstigt und sind für Haushalte mit einem Einkommenslimit reserviert. Diese Wohnungen sind mit klaren Belegungs- und Einkommensregeln belegt und erfordern regelmäßige Überprüfung derselben. Da die meisten Wohnbaugenossenschaften Belegungsrichtlinien für alle ihre Wohnungen festlegen, tragen sie deutlich zu einem geringeren Wohnflächenkonsum bei. I. d. R. gilt: ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt leben.



Quelle beider Fotos: Juliet Haller, Amt für Städtebau Zürich

Die Förderinstrumente der Wohnbaupolitik seit 1907 umfassen die Beteiligung am Genossenschaftskapital, Gewährung zinsgünstiger Darlehen, Restfinanzierungsdarlehen und, seit den 1960er Jahren, die Vergabe von städtischem Grund mit Baurecht. Dabei stellt die Stadt gemeinnützigen Wohnbauträgern Bauland zu einem jährlichen, marktüblichen Baurechtszins zur Verfügung. Das Baurecht ist auf 60 Jahre angesetzt und kann zweimal um 15 Jahre verlängert werden. Diese Form der Unterstützung ermöglicht es, auch qualitative Anforderungen an Bauprojekte der Genossenschaften zu formulieren. So verlangt die Stadt Zürich die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs und ist stimmberechtigt im Beurteilungsgremium vertreten. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Stadt oder eine andere fördernde Einrichtung für einkommensschwache Haushalte auf Antrag das Eintrittskapital übernimmt und ihnen so die

Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft ermöglicht.

Der durchschnittliche Mietpreis in der Großregion Zürich im Jahr 2016 betrug 228 CHF/m²/Jahr.¹ Mietwohnungen privater und institutioneller Anleger kosteten ca. ein Drittel mehr als Genossenschaftswohnungen. Mit diesen preiswerten Angeboten wird der Immobilienmarkt der Stadt beeinflusst. Der durch die Stadt und die Wohnbaugenossenschaften geschaffene Wohnraum erfüllt auf einem durch einen starken Nachfrageüberhang geprägten Markt eine sehr wichtige Funktion. Wohnraum wird der Spekulation entzogen und durch die geringeren Mietkosten wirken die gemeinnützigen Wohnbauträger kostendämpfend und sozial ausgleichend, indem sie die soziale Heterogenität der Stadt stützen. Sie ermöglichen es Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, in der Stadt wohnen bleiben zu können.

Langfristig lebenswerte Städte

In der Schweiz existiert seit mehr als 100 Jahren das Modell des gemeinnützigen Wohnungsbaus, das Boden und Immobilien langfristig der Spekulation entzieht und nach dem Prinzip der Kostenmiete organisiert ist. In Zürich gehören rund ein Viertel aller Wohnungen Genossenschaften oder der Stadt. Die Mieten sind niedriger, weil sie sich nicht nach dem freien Markt richten, sondern nach den Baukosten. Auch für Gewerbe gibt es Angebote nach diesem Modell. Die bestehenden und weiter geplanten gemeinnützigen Wohnbauprojekte besitzen vielfältigen Innovationsgehalt und setzen zukunftsorientiert nachhaltige Ziele um. Sie leisten einen wichtigen Beitrag dazu, dass eine Stadt langfristig lebenswert bleiben kann. ■

¹ Bundesamt für Statistik, 2016.

² Finanzdepartement Stadt Zürich, 2016.



Interview mit Joost Nieuwenhuijzen

„Die finanzielle Liquidität des Wohnungsmarktes wird oft als Bedrohung angesehen“

Als Managing Director des europäischen Interessenverbandes European Federation for Living (EFL) hat er einen guten Überblick über die Herausforderungen und Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen der verschiedenen Länder. Was Deutschland noch von seinen Nachbarn lernen kann und warum internationale Investoren eine Chance für den Wohnungsmarkt sein können, verrät er hier.

Als europäischer Verband hören Sie von Mitgliedern aus verschiedenen Ländern, wo bei ihnen der Schuh drückt. Laufen sich alle dieselben Blasen oder sind die Probleme eher vielfältig?

Ein Großteil der sozialen Wohnungsunternehmen, die uns angehören, haben ihren Sitz in mittleren und großen Städten. Demografische, aber auch gesellschaftliche und ökonomische Trends sind in solchen Städten in ganz Europa relativ ähnlich. Die Städte ziehen insbesondere jüngere und kleinere Haushalte an, sowohl besser Situierte mit wachsenden Einkommen als auch Personen mit geringeren Einkommen, die auf bezahlbares Wohnen angewiesen sind. Wir beobachten in der Folge eine gewisse Dichotomie: Wohlhabende und weniger gut Verdienende leben in den Städten, Haushalte mit mittleren Einkommen leben eher in den Vororten.

Der Druck auf die Wohnungsmärkte hat innerhalb der Städte enorm zugenommen, was dazu geführt hat, dass der Anstieg der Wohnkosten weit über der Inflation liegt. Dieser Trend, der sich z. B. in der Schweiz in Städten wie Zürich abzeichnet, findet sich auch in anderen europäischen Metropolen. Der Bedarf an neuem, speziell bezahlbarem Wohnraum ist überall groß. Aber die Herausforderungen für sozial orientierte Wohnungsunternehmen sind es auch, weil öffentliche Gelder bzw. andere Mittel, Mieten klein zu halten, in den meisten Ländern längst nicht ausreichen.

Steigende Baukosten, Grundstückspreise und zu geringe finanzielle sowie personelle Ressourcen bedingen die Situation, die Leute vielerorts „Wohnungsnot“ nennen. Und die fehlenden neuen Wohnungen sind nur die eine Seite, auch in den Bestand muss investiert werden, gerade angesichts der Klimaziele, während die Mieten natürlich nur bedingt erhöht werden können. Hinzu kommen Entwicklungen wie der demografische Wandel,

die ihrerseits neue Bedürfnisse hervorrufen, auf die Wohnungsunternehmen reagieren müssen.

Man könnte schon sagen, dass unsere Mitglieder den gleichen Schuh tragen, obwohl es natürlich nationale Unterschiede gibt und er bei jedem etwas anders drückt. Das Schaffen und Halten von bezahlbarem Wohnraum funktioniert nicht in jedem Land gleich. Aber die gesellschaftlichen Herausforderungen sind es schon. Das ist der Vorteil, den wir bei der EFL haben: Wir kennen die Herausforderungen, aber eben auch die verschiedenen Lösungsansätze der einzelnen Länder.

Worin unterscheidet sich der Schweizer Wohnungsmarkt am stärksten vom deutschen, besonders beim bezahlbaren Wohnen?

Das Bereitstellen und die Organisation bezahlbaren Wohnraums ähneln sich zwischen Deutschland und der Schweiz tatsächlich sogar mehr als zwischen anderen Ländern. Ein Unterschied ist aber, dass die Schweiz noch gemeinnützige Wohnungsunternehmen hat, während das deutsche Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz Ende 1989 abgeschafft wurde. Ein weiterer Unterschied ist, dass Sozialwohnungen in Deutschland nach der Tilgung aus der Sozialbindung fallen. Dadurch entfallen Mietbegrenzungen und Belegungsrechte, viele Wohnungen kommen auf den freien Markt. In der Schweiz sind Sozialwohnungen bzw. deren Status als solche gesichert, ebenso wie in vielen anderen europäischen Ländern.

Aber einige Gemeinsamkeiten gibt es auch.

Die gibt es, so zeichnen sich z. B. sowohl der Schweizer als auch der deutsche Wohnungsmarkt durch einen hohen Mietwohnungsanteil aus. In den meisten europäischen Ländern, z. B. in den Niederlanden, Großbritannien, Frankreich und Italien, ist das anders, dort ist der Anteil der Eigentümer höher. Außerdem spielen in der Schweiz,

genauso wie in Deutschland, die Wohnungsgenossenschaften eine große Rolle, die in beiden Ländern besonders auch einkommensschwächeren Haushalten Wohnraum zur Verfügung stellen.

Hand auf's Herz, wo kann Deutschland in Sachen bezahlbares Wohnen noch von seinen Schweizer Nachbarn lernen?

Man kann immer von anderen lernen. Ich denke, in Deutschland ist es besonders wichtig, den Bestand an Sozialwohnungen zu schützen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Verlust weiterer bezahlbarer Wohnungen zu verhindern. Der Zürcher Weg könnte hierfür als gutes Beispiel dienen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden bei der Grundstücksvergabe besonders berücksichtigt, die Stadt ist außerdem in die Wahl der Architekten und Entwicklungsgesellschaften involviert. Ähnlich wie etwa in Wien.

Der große Vorteil in Deutschland ist, dass sowohl nationale als auch internationale Investoren ein großes Interesse an bezahlbarem Wohnraum haben. Das große Angebot an Investitionsgeldern, vorausgesetzt, es wird in die richtigen Bahnen gelenkt und es besteht ein ausreichender Mieterschutz, könnte den Wohnungsbau ankurbeln und dem Wohnungsmangel entgegenwirken. Die finanzielle Liquidität des Wohnungsmarktes wird oft als Bedrohung angesehen, aber unter den richtigen Bedingungen kann es auch ein Vorteil sein, wenn das Interesse von Investoren geweckt wird und sie in neue Wohnungen investieren. Diese Möglichkeiten sind in der Schweiz natürlich weniger ausgeprägt, weil der Wohnungsmarkt kleiner ist.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Annika Klaußmann.

Wohnungstausch

Wie eine gute Idee verpufft

Theoretisch klingt das Konzept überzeugend: Ältere Menschen wechseln zu günstigen Konditionen in eine kleinere Wohnung und machen damit ihre großzügige Bleibe für Familien frei. Mehrere Projekte in deutschen Städten bieten solche Tauschportale an in der Hoffnung, damit einen Beitrag gegen die Wohnungsknappheit zu leisten. Diesen Bemühungen ist eines gemeinsam: Sie sind auf geradezu frustrierende Weise erfolglos.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Für die SPD-Fraktion in der Bezirksversammlung Hamburg-Altona ist sie ein wesentlicher Beitrag im Kampf gegen die Wohnungsknappheit: eine kommunale Wohnungstauschbörse. „Ältere Menschen sind oftmals bereit, in kleinere Wohnungen umzuziehen, wenn damit eine spürbare finanzielle Entlastung einhergeht und die Wohnung in der Nähe des bisherigen Wohnumfelds liegt“, sagt Ilona Schulz-Müller, sozialpolitische Sprecherin der SPD-Fraktion Altona. Deshalb beschloss die Bezirksversammlung im Januar 2019 im Ge-

spräch mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA, Genossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen, die Realisierung einer solchen Wohnungstauschbörse zu prüfen. Auch anderswo in der Republik setzen Politiker und Experten große Hoffnungen in dieses Instrument. Denn der Wohnraum ist gerade in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ungleich verteilt: Auf der einen Seite bleiben viele ältere Menschen auch dann in ihrer eigentlich zu groß gewordenen Wohnung, wenn die Kinder längst ausgezogen und der Partner oder die Partnerin verstorben sind. Auf der anderen Seite suchen zahlreiche junge Familien verzweifelt eine größere und doch für sie bezahlbare Wohnung. Würden die Senioren ihre Bleibe freimachen, so würde dieser Überlegung zufolge Wohnraum frei - und zwar in riesigem Ausmaß: Laut dem Bericht „Wohnen für

Ältere in Berlin“, den die Westfälische Hochschule Gelsenkirchen 2017 im Auftrag des Wohnungsunternehmens Berlinovo vorlegte, könnten allein in Berlin durch den Umzug älterer Menschen nicht weniger als 200.000 Wohneinheiten ab 100 m² frei werden. Die Bereitschaft dazu, so wollten es die Forscher herausgefunden haben, sei groß: Der Studie zufolge würden 60% der befragten Hauptstädter gern in einer kleineren Wohnung leben, wobei sie sich durchschnittlich eine Reduktion der Wohnfläche um 23 m² wünschen.

LEG: Nur zwölf Tauschfälle

Doch die Realität sieht anders aus. Das musste die LEG Immobilien erfahren, die Ende 2017 das Projekt „Wohnen für Generationen“ auf ihren gesamten Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen ausdehnte. Das Angebot richtet sich



Quelle: City-Press

Berlins Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (l.) und Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis (r.) mit einer Mieterin, die über das Wohnungstauschportal eine neue Wohnung fand



Quelle: PFD/Jobst

2015 startete die Wiener Wohnen ihre Aktion 65Plus. Der damalige Wohnbaustadtrat und heutige Wiener Oberbürgermeister Michael Ludwig informierte damals interessierte Senioren über die Tauschmöglichkeit



Der Erbbauverein Köln eG erleichtert seinen älteren Mitgliedern den Umzug in eine komfortable Wohnung – z. B. im 2016 fertiggestellten Neubau im Agnesviertel. Doch viele Senioren bleiben lieber in ihrer angestammten Umgebung

an Mieter im Alter von mindestens 65 Jahren, die aus einer wenigstens 85 m² großen Einheit in eine kleinere Wohnung umziehen wollen. Dabei bleibt die bisherige Quadratmetermiete unverändert. Das ist ein entscheidender Punkt, wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) in einer im

Auftrag der LEG erarbeiteten Studie feststellt. „Gerade in der aktuellen Lage“, heißt es darin, „gehen die Mieten bei bestehenden Verträgen und Wiedervertragsmieten auseinander, sodass Haushalte trotz zu großer Wohnungen die Wohnungen nicht wechseln.“

Als „Meilenstein für eine bedarfsgerechte und somit sozialere Verteilung von Wohnraum“ lobte 2017 der damalige Staatssekretär im Bundesbauministerium, Gunther Adler, die Initiative der LEG. Doch der Erfolg ist bescheiden: Bisher wurde im Rahmen der Aktion genau zwölf Mal die Wohnung gewech- ▶

Advertorial

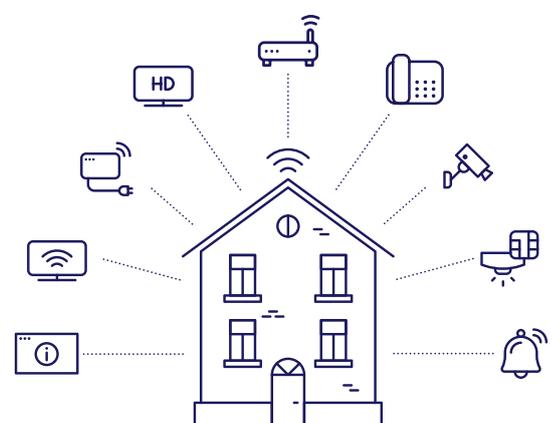
Der Glasfaseranschluss: Mehr Zukunft geht nicht.

Als Partner von Bauträgern, Bauherren und Wohnungswirtschaft setzen die Unternehmen der Tele Columbus Gruppe mit ihrer Marke PÿUR auf die Zukunftsfähigkeit der Glasfaser in allen FTTB- und FTTH-Ausbauvarianten. Dabei decken wir für Neubauprojekte sämtliche Stadien der Erschließung perfekt ab – von der Planung und Ausführung bis hin zu Betrieb sowie Vermarktung und Service.

Bauherren profitieren von der jahrelangen Erfahrung eines der führenden deutschen Glasfasernetzbetreiber und von einem unter der Marke PÿUR bereitgestellten Angebotsportfolio für TV-Entertainment, Telefon und schnellem Internet, welches in Bezug auf seine Flexibilität und Kundenorientierung neue Maßstäbe setzt. Bedarfsgerechte Zusatzprodukte für die Wohnungswirtschaft – wie der Datenzugang für Smart-Devices und Ablesedienste, Quartiers-WLAN und innovative Lösungen für die digitale Mieterkommunikation – runden unser Angebot ab.

Für Ihre Projekte bietet Tele Columbus eine zukunftssichere Multimedia-Ausstattung und den Anschluss an unser Hochleistungs-Glasfasernetz. Damit tragen Sie bereits vor der Fertigstellung eines Gebäudes zu seinem späteren Werterhalt bei und erhöhen seine Attraktivität. Ein Glasfaseranschluss bietet immer die richtige Leistung – egal, was die digitale Zukunft bringt.

Unter versorgungsanfrage@pyur.com stehen wir Ihnen gerne für die Abstimmung eines persönlichen Beratungsgesprächs zur Verfügung.



Tele Columbus AG
Vertrieb Wohnungswirtschaft
Kaiserin-Augusta-Allee 108
10553 Berlin
versorgungsanfrage@pyur.com

PÿUR
Internet | TV | Telefon

selt – bei einem Bestand von 134.000 Wohnungen. In den letzten Monaten kam laut LEG kein einziger Umzug im Rahmen der Aktion mehr dazu. Bei der Zielgruppe sei der Wunsch nach einem Wohnungswechsel „bisher sehr überschaubar“, bilanziert LEG-Pressesprecherin Judith-Maria Gillies. Allerdings habe das Unternehmen festgestellt, dass sich der Wunsch nach einem Wohnungstausch innerhalb des Quartiers nicht unbedingt am Alter der Mieter festmachen lasse. „Daher prüfen wir jetzt eine Ausdehnung des Konzepts auf weitere Zielgruppen und Lebenssituationen der Mieter“, sagt Gillies. Über erste Ergebnisse werde die LEG voraussichtlich Ende dieses Jahres berichten.

Berlin: Mit Spannung erwartet

Keine Altersgrenze gibt es beim Berliner Wohnungstauschportal (www.inberlinwohnen.de), das im September 2018 startete. Es greift erstmals in Deutschland über ein einzelnes Unternehmen hinaus: Beteiligt sind alle sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit ihren zusammen gut 300.000 Wohnungen. Damit führt das Portal die bereits 2012 eingeführten Tauschbörsen weiter, die zunächst nur innerhalb der einzelnen Unternehmen bestanden.

Doch die Resonanz ist ernüchternd: Bis Ende Februar 2019 wurden in 17 Fällen die Wohnungen getauscht. „Die Erwartungen an ein Tauschportal müssen realistisch sein“, sagt dazu Dr. David Eberhart, Besonderer Vertreter des Vorstands des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der das Portal koordiniert. „Wir müssen einfach feststellen: Solange sich Mieter ihre Wohnung leisten können, haben sie keine Motivation, umzuziehen. Denn ein Umzug in eine kleinere Wohnung bedeutet immer, sich von vielem trennen zu müssen, und ist natürlich auch mit erheblichem Aufwand verbunden.“ Hinzu kommt ein Ungleichgewicht bei den Anfragen: Während bis Ende Februar 407 Mieter über das Portal eine größere Wohnung suchten, äußerten nur 103 Mieter ihr Interesse an einer Verkleinerung der Wohnfläche.

Allerdings hat das Berliner Modell eine Besonderheit: Es handelt sich um einen konkreten Tausch, bei dem sich zwei Mieter finden und dann am selben Tag den Umzug von der einen in die andere Wohnung bewerkstelligen müssen. Das Portal ermöglicht die Kontaktabahnung; den Tausch müssen die Mieter dann aber in eigener Regie realisieren. Dabei profitieren sie davon, dass die Nettokaltmiete beider Wohnungen unverändert bleibt.

Warum dieses komplizierte Vorgehen? „Bei sechs landeseigenen Unternehmen und über 300.000 Wohnungen ist es nicht möglich, einen unternehmensübergreifenden Pool zu bilden, in dem bewohnte gegen unbewohnte Wohnungen getauscht

Quelle: BBU, Foto: Tina Merkau



Beim Start des Portals im September 2018 gaben sich Stadtentwicklungssenatorin Lompscher (3. v. l.) sowie die Vorstände und Geschäftsführer der landeseigenen Wohnungsunternehmen optimistisch

werden können“, antwortet Eberhart. „Dafür müsste eine parallele, unternehmensübergreifende Vermietungsstruktur aufgebaut werden, was schier unmöglich ist.“ Trotzdem sei das Wohnungstauschportal „ein sinnvolles Instrument“. Um aber die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen, „müssen mehr Wohnungen gebaut werden“, betont er.

Auch in Wien klappt's nicht

Ein Trost für die Berliner: In der österreichischen Hauptstadt ist die Resonanz ähnlich gering. Dort startete Anfang 2015 die Wiener Wohnen – mit 220.000 Einheiten das größte kommunale Wohnungsunternehmen Europas – die Aktion 65Plus. Dieses Angebot gilt für alle Hauptmieter ab 65 Jahren, die seit zehn oder mehr Jahren in einer Gemeindewohnung von mindestens 65 m² Größe wohnen. Ziehen sie in eine Wohnung, die mindestens ein Zimmer weniger hat, werden sie mit einem 35%igen Abschlag auf den jeweiligen Richtwertzins belohnt. Obwohl etwa 80.000 Mieter der Wiener Wohnen das 65. Lebensjahr hinter sich haben, machten seit Beginn der Aktion gerade mal 136 vom Angebot Gebrauch; 2018 waren es lediglich 21. „Für mich unterstreichen die Zahlen vor allem eines: nämlich die hohe Zufriedenheit unserer älteren Bewohner mit ihrer jetzigen Wohnsituation im Gemeindebau“, sagt dazu Markus Leitgeb, Pressesprecher der Wiener Wohnen.

Köln: Geringe Umzugsbereitschaft

Dass ältere Menschen nur selten bereit sind, ihre gewohnte Wohnung aufzugeben, beobachtet auch Werner Roche, Vorstand des Erbbauvereins Köln eG. Die Genossenschaft mit rund 2.300 Wohnungen bietet seit über zehn Jahren den „Senioren-Wohnungstausch 65“ an. Nur zehn Mal machten Mitglieder in dieser Zeit davon Gebrauch. Roche führt das darauf zurück, „dass sich die Menschen in ihrem Quartier zuhause fühlen“. Viele ältere Mitglieder kämen auch in Häusern ohne Aufzug zurecht. „Ich höre immer wieder: Für mich ist das Treppensteigen ein gutes Training“, berichtet Roche.

Die geringe Fallzahl ist umso bemerkenswerter, weil der Erbbauverein ein sehr attraktives Paket geschnürt hat. Dass die umziehenden Senioren für die neue Wohnung 2 €/m² weniger zahlen, als die Genossenschaft normalerweise bei Neuvermietung verlangt, ist nur ein Element. Der Erbbauverein beteiligt sich auch finanziell am Umzug: 1.500 € gibt es bei Inanspruchnahme eines Umzugsunternehmens, 1.000 € bei einem Umzug in Eigenregie. Außerdem ist die neue Wohnung stets fertig tapeziert und gestrichen. Und die alte Wohnung muss nur besenrein übergeben werden.

Klar ist auf jeden Fall: Ein finanzieller Anreiz reicht nicht aus, um ältere Mieter zum Umzug zu bewegen. Das dürfte auch die Stadt Marbach feststellen, die Anfang dieses Jahres eine Umzugsprämie von 2.500 € einführte für alle über 60-jährigen Marbacher, die ihre Wohnung für eine Familie freimachen.

„Erheblicher technischer Aufwand“

Der Aufwand für ein Wohnungstauschportal ist im Übrigen nicht gering. Die LEG setzt bei der Umsetzung auf interne Kräfte, Beschäftigte aus unterschiedlichen Bereichen arbeiten zusammen. Komplizierter ist es wegen des unternehmensübergreifenden Ansatzes in Berlin. Der Aufbau eines solchen Portals sei „mit erheblichem technischem Aufwand verbunden“, sagt BBU-Vertreter Eberhart. „Dazu gehören die Programmierung der Internetseite, Kommunikationsmaßnahmen zur Bekanntmachung und fortlaufenden Bewerbung des Portals sowie die Programmierung der Schnittstellen zu den Systemen der beteiligten Unternehmen.“ Auch wenn Eberhart keine finanzielle Summe für den Aufbau und Unterhalt des Portals nennt, so liegt es doch auf der Hand, dass zwischen Aufwand und Ertrag ein gewisses Missverhältnis besteht. Auf jeden Fall hat Eberhart eine Empfehlung, die man in Hamburg-Altona wohl nicht gerne hören wird: „Andere Unternehmen und Städte sollten sich vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen gut überlegen, ob die Einführung eines Wohnungstauschportals wirklich sinnvoll ist.“

**MEHR FLEXIBILITÄT
MEHR AUSWAHL
MEHR FUNKTIONEN**

Unser neues Angebot für Ihren Erfolg

eBay Kleinanzeigen ist Ihr fairer Partner für neue Möglichkeiten auf dem Immobilienmarkt. Bei uns profitieren Sie von einem Angebot, das passgenau auf Ihr Portfolio zugeschnitten ist.

✓ Mehr Auswahl

Wählen Sie gezielt aus 12 verschiedenen Paketgrößen die Anzeigenzahl (5 bis über 250), die Sie für Ihr Angebot benötigen.

✓ Mehr Funktionen

Neben dem Basis- und PRO-Paket steht Ihnen ab Juni das neue Premium-Paket mit exklusiven Funktionen zur optimalen Präsentation Ihrer Inserate zur Verfügung.

✓ Mehr Flexibilität

Volle Vertragsflexibilität durch Kündbarkeit aller Pakete zum Ende des Folgemonats.

✓ Mehr Aufmerksamkeit

Buchen Sie zusätzlich Ihr persönliches Sichtbarkeitspaket und verteilen Sie Zusatzoptionen wie Hochschieben, Highlight, Top-Anzeige oder Galerie beliebig auf Ihre Anzeigen.

Unser Spezial für Sie:

eBay Kleinanzeigen im ersten Monat kostenlos testen.
Sichern Sie sich Ihr persönliches Immobilien-Paket im Wert von bis zu 1.449€.¹

Kontaktieren Sie uns unter:

(030) 8109 77 30

Mehr Informationen rund um unser Angebot für Immobilienprofis erhalten Sie unter

www.ebay-kleinanzeigen.de/immobilienmakler.

Neue Wohnkonzepte und Geschäftsmodelle

Wohnen als Service

Zwischen die traditionellen Geschäftsmodelle der Wohnungswirtschaft, insbesondere die langfristige feste Vermietung von Wohnungen, und des Hotellerie- und Gaststättengewerbes treten zunehmend Mischformen wie Service- oder temporäres Wohnens. Auch die Sphären des Arbeitens, des Wohnens und der Freizeit vermischen sich immer stärker. Die klassischen Angebote von Wohnraumvermietern werden ergänzt durch solche aus den Bereichen gemeinschaftliches oder integratives Wohnen. Wie ist darauf zu reagieren?



Dr. Günter Vornholz
Prof. für Immobilienökonomie
EBZ Business School
Bochum

Ausgelöst durch Megatrends wie Digitalisierung sowie gesellschaftliche Veränderungen wandeln sich auch die Ansprüche der Mieter an das Wohnen. Die traditionellen Konzepte und die darauf aufbauenden Geschäftsmodelle der Wohnungswirtschaft geraten somit unter Druck.

Das traditionelle Geschäftsmodell der Wohnungsvermietung lässt sich beschreiben als die Vermietung einer Wohnung, wobei keine Bedingungen für deren Größe existieren. Die Vermietung erfolgt langfristig, eine Begrenzung der Mietdauer gibt es nur im Ausnahmefall. Darüberhinausgehend werden nur wenige Dienstleistungen vom Vermieter organisiert, z. B. die Treppenhausreinigung.

Es gibt im Wohnraummietrecht gesetzliche Regelungen, von denen nicht zulasten des Mieters abgewichen werden darf. Im Mietrecht stehen die dauerhafte Nutzung von Wohnraum und damit der Mieterschutz in Gestalt von Kündigungs- und Räumungsfristen sowie die Sozialklausel im Vordergrund.

Neue Trends - neue Herausforderungen

Der demografische Wandel, die Individualisierung und die Flexibilisierung der Arbeitswelt führen zu sich wandelnden Nachfragestrukturen. Die zunehmende Flexibilität am Arbeitsplatz nicht zuletzt aufgrund der Digitalisierung wirkt sich positiv auf dem Markt für zeitlich befristete Wohnkonzepte aus. Viele Menschen absolvieren während des Studiums ein Praktikum oder suchen bei ei-

nem projektbezogenen Job eine vorübergehende Wohnlösung. Diese sog. Jobnomaden scheuen die teure und zeitaufwendige Suche und Einrichtung einer eigenen Wohnung. Ausgangspunkt für die neuen Geschäftsmodelle sind ferner andere Lebenshaltungen und Werthaltungen vieler junger Menschen sowie die weiter voranschreitende Ausdifferenzierung der Lebensstile und -modelle. Viele Entwicklungen und Trends werden dabei in Nischen stattfinden und verbleiben. D. h., es wird nicht den „einen Trend“ geben, wie Menschen zukünftig wohnen und zusammenleben wollen.

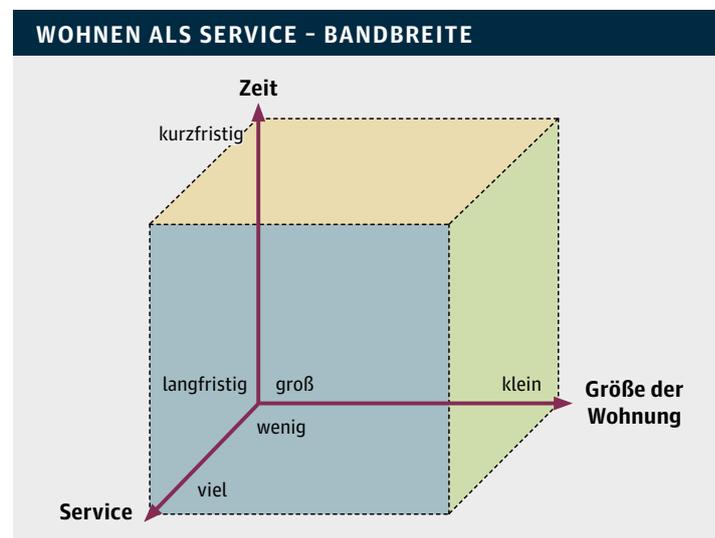
Neue Wohnkonzepte und Geschäftsmodelle

Wohnen als Service kann - orientiert an der unten stehenden Abbildung - als Wohnen in kleineren Wohnungen mit einer zeitlich beschränkten Nutzung und dem Angebot von zusätzlichen Dienstleistungen beschrieben werden. Kriterium bei diesen Konzepten sind von der Größe her eher kleine

Einheiten. Die einzelnen Wohnungen sind zwar kleinteilig, dafür aber mit hoher Flächeneffizienz geplant. Sie werden zumeist möbliert angeboten. Gemeinsam ist ihnen, dass sie die erforderliche Flexibilität bieten, mit der ein Kompromiss eines geringeren Bedarfs an Fläche und der Nachfrage nach verbesserter Ausstattung und modernem Design leichter geschlossen werden kann.

Hinzu kommt ein Wandel von langjährigen zu kurzfristigeren Mietverträgen. Wohnraum wird nur für einen befristeten Zeitraum angeboten, wobei aber unterschiedlich lang vermietet wird. Nutzer können kurzfristig und zeitlich begrenzt eine Wohnung anmieten bzw. buchen. Eine Abrechnung in Form von „All-inclusive-Mieten“ ist üblich, unabhängig davon, ob pro Monat oder pro Nacht abgerechnet wird.

Die Wohnungen werden mit verschiedenen Graden von Service bzw. Dienstleistungen vermietet. Bei den vorherrschenden heterogenen Servicelevels



werden Dienstleistungen gegen Gebühr geboten, wobei das Ausmaß unterschiedlich (limited, selected und full services) sein kann.

Neue Wohnkonzepte

Unterschiedlich ausgestaltete Konzepte werden mit unterschiedlichen Begriffen belegt. Die Konzepte und Begriffe stammen überwiegend aus dem angelsächsischen Raum, sind aber nicht einheitlich. Die Konzepte werden auch bezeichnet als Shared Living Space, Wohnen auf Zeit, Kooperatives Wohnen, Leben mit gemeinschaftlichen Flächen (englisch: living with shared common space), Space Sharing oder Temporäres Wohnen. Während eine genaue begriffliche Abgrenzung des temporären Wohnens aufgrund der Vielzahl an Konzepten nicht möglich ist, kann rechtlich zwischen wohnungswirtschaftlichen sowie gewerblichen, nicht wohnungswirtschaftlichen Konzepten unterschieden werden. Als Kriterien hat die Rechtsprechung den Lebensmittelpunkt, die eigene Haushaltsführung sowie Serviceangebote festgelegt. Wohnungswirtschaftliche Konzepte umfassen möblierte oder teilmöblierte Einheiten, die i. d. R. für sechs Monate Aufenthaltsdauer nachgefragt werden und die ggf. Service durch Kooperationspartner bieten. Gewerbliche, nicht wohnungswirtschaftliche temporäre Wohnformen sind geprägt durch kurze Aufenthaltsdauern von einigen Tagen oder Wochen und einem Beherbergungsvertrag, der in Richtung Hotelmarkt geht. Je mehr klassische Hotelservices wie Zimmerpflege im Angebot enthalten sind, desto eher fallen Wohnungen unter die Bestimmungen der Musterbeherbergungsstättenverordnung. Bei Bestandsimmobilien stellt sich weiter die Frage einer Zweckentfremdung: In zahlreichen Städten bestehen Verbote, Wohnraum zu anderen Zwecken als zum Wohnen zu nutzen.

Neue Geschäftsmodelle

Die verschiedenen Konzepte des Wohnens spiegeln sich in den verschiedenen Geschäftsmodellen der Wohnungsvermieter wider. Diese unterscheiden sich nach der Wohnungsgröße, den Mietverträgen und dem angebotenen Service.

Co-Living hat sich bei Wohnimmobilien als Analogie zum Co-Working im Bürobereich entwickelt, das Freizeit- und Homeoffice-Angebote miteinander verbindet. Co-Living umfasst individuelles Wohnen in Appartements, Gemeinschaftsleben in großen Lounges, Wohnküchen und Sharing-Space.

Der Trend zu Co-Living überträgt die Community-Philosophie auf das individuelle Wohnen. Es bietet den Bewohnern die Möglichkeit, Teil einer Community zu werden. Durch Gemeinschaftsflächen und zahlreiche Community-Aktivitäten in Co-Living-Häusern finden die Bewohner sozialen Anschluss und können sich begegnen, vernetzen und gegenseitig inspirieren. Die Mieter erwartet eine effiziente Rundum-Lösung, die für sie neben Flexibilität und Individualität auch Bequemlichkeit bereithält. Zum Service kann u. a. ein Putz- und Waschs-service gehören. Co-Living-Objekte können auch außergewöhnlich luxuriöse Immobilien mit kleinen, individuellen, zeitgenössisch eingerichteten Appartements und großen Gemeinschaftsräumen sein.

„Serviced Apartments“ als ein Teilgebiet des Wohnens als Service nehmen eine Sandwichposition zwischen dem traditionellen Wohnungsmarkt und klassischer Hotellerie ein. Es handelt sich um eine hybride Form der Wohnnutzung mit entsprechend heterogenen, aber insgesamt höheren Nutzungsentgelten. „Serviced Apartments“ sind komplett möblierte Wohneinheiten, welche kurz- und auch längerfristig vermietet werden. Sie verfügen über eine Küche und bieten hotelähnliche Dienstleistungen. Der Servicelevel variiert je nach Konzept

und Betriebstyp von „limited“ bis „full service“. Gegenwärtig befindet sich der Großteil der „Serviced Apartments“ in städtischer Umgebung und beherbergt primär Langzeitnutzer.

Mikroappartements sind eine weitere Form. Diese zumeist temporären Unterkünfte werden u. a. von Pendlern oder Projektarbeitern oder Beratern in - vorzugsweise - zentralen Lagen der Metropolen gesucht. Die kleineren, oft möblierten, modern designten Wohnungen können für einen festgelegten Zeitraum angemietet werden und sind quasi nichts anderes als die altbewährten 1-Zimmer-Appartements. Diese Wohnungen werden jedoch zeitgemäß und vor allem mit technischen sowie platzsparenden Einrichtungen ausgestattet.

Bewertung

Bei den mehr als 20 Mio. vermieteten Wohneinheiten in Deutschland stellt das Konzept „Wohnen als Service“ nur ein kleines Marktsegment dar, was aber derzeit eine hohe Marktdynamik aufweist. Wohnen als Service hat für die Nutzer den Vorteil, dass es günstiger als ein Hotel ist und auch bezüglich Gemütlichkeit Vorteile aufweist. Als Hindernis für die weitere Expansion dieser Geschäftsmodelle können sich neue staatliche Regelungen gegen die Wohnungsknappheit erweisen, die die Umwandlung traditioneller Mietverträge in Kurzfrist-Mietverträge verhindern sollen. Es ist ferner zu beachten, dass diese neuen Konzepte sich nicht für jedes Marktsegment und jeden Standort eignen.

Bei der Wohnungswirtschaft werden daher die traditionellen Modelle weiter im Vordergrund stehen, aber bei Nicht-Beachtung der Trends werden andere, neue Anbieter auftreten. Eine zentrale Aufgabe für die Wohnungswirtschaft wird darin bestehen, flexible Nutzungskonzepte und Gemeinschaftsleben im eigenen Bestand zu ermöglichen. ■

APPARTEMENT MIT SERVICE



MIKROAPPARTEMENT



DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **10. Juli 2019**.

ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Diplom-Ingenieur/Bautechniker (m/w/d)

Landratsamt Fürth
Fürth
[Job-ID 010266171](#)

Senior Property Manager (m/w/d)

Jones Lang LaSalle SE
Stuttgart
[Job-ID 010263776](#)

Technischer Objektleiter (m/w/d)

Mainsite GmbH & Co. KG
Obernbürg am Main
[Job-ID 010275638](#)

Produktspezialist (m/w/d) für die Kundenbetreuung einer immobilien- wirtschaftlichen Software

Haufe Group
Bielefeld
[Job-ID 010019385](#)

Prozessmanager Immobilien (m/w/d)

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Neckarsulm
[Job-ID 010263475](#)

Stadtplaner (m/w/d)

Stadt Nürtingen
Nürtingen
[Job-ID 010275630](#)

Fachbereichsleitung ITS-Projekte

Freie und Hansestadt Hamburg, Landes-
betrieb Straßen, Brücken und Gewässer
Hamburg
[Job-ID 010265912](#)

Architekt, Bauingenieur oder Bautechniker (m/w/d)

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
München
[Job-ID 010275635](#)

WEG Verwalter (m/w/d)

HEIMANN & SCHRÖER
Berlin
[Job-ID 010265777](#)

Bankkaufmann Baufinanzierung Hamburg (m/w/d)

Interhyp Gruppe
Hamburg
[Job-ID 009768513](#)

Ingenieurinnen/Ingenieure (w/m/d) als Projektteammitglieder oder Projektverantwortliche (w/m/d)

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Duisburg
[Job-ID 010263862](#)

Key Account Management (m/w/d)

DIW INSTANDHALTUNG GMBH
München
[Job-ID 010243143](#)

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:
Michaela Freund
Tel. 0931 2791-777
stellenmarkt@haufe.de

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

SCHON GEWUSST?

—
MIT DEM STELLENMARKT
VON HAUFE ...



... GARANTIEREN WIR IHNEN
EINE HOHE REICHWEITE FÜR IHR
STELLENANGEBOT AUF DEN HAUFE
PRINT- UND ONLINE-KANÄLEN.

Der Stellenmarkt für Fach- und Führungskräfte
– Wir schaffen Perspektiven für Ihren Erfolg.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de



Für den **Standort Erlangen** suchen wir Sie zum nächstmöglichen Zeitpunkt als

Kaufmännischer Projektsteuerer (m/w/d) Wohnungsbau

unbefristete Festanstellung in Vollzeit

Ihre Aufgaben

Sie verantworten die kaufmännische Projektsteuerung unserer bundesweit aktiven Bauvorhaben von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung und Übergabe an unsere Betreiber. Dabei stimmen Sie sich mit unseren Vertragspartnern, deren Dienstleistern, Behörden ab.

Ihr Profil

Sie haben ein abgeschlossenes Studium im Bereich Immobilienwirtschaft oder ein kaufmännisches Studium sowie erste Berufserfahrung in der Projektsteuerung von Bauvorhaben. Zudem sind Sie ein Organisationstalent und arbeiten kunden- und lösungsorientiert.

Wir freuen uns auf Sie

Neben vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten erwartet Sie ein offenes und faires Miteinander. Bewerben Sie sich jetzt über:
www.gbi.ag/karriere

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an Frau Müller: +49 9131 533 82-57

Das Gemeinnützige Siedlungswerk Speyer GmbH ist das Wohnungsbauunternehmen der Katholischen Kirche mit Sitz in Speyer. Seit 70 Jahren engagieren wir uns für eine sozial verträgliche Wohnungsversorgung in den Regionen Südpfalz, Westpfalz und Teilen des Saarlandes. Unsere Kompetenzen sind das Bauträgergeschäft, die Projektentwicklung, die Vermietung im eigenen Bestand und die WEG- und Fremdverwaltung. Derzeit bewirtschaften wir ca. 1.500 Wohnungen. Im Zuge einer mittelfristig geplanten Altersnachfolge suchen wir am **Verwaltungssitz in Speyer** einen



Nachfolge-Geschäftsführer (m/w/d) Wohnungswirtschaft

Sie werden vom jetzigen Geschäftsführer über einen längeren Zeitraum in sämtliche Aufgabenbereiche umfassend eingearbeitet. Nach dessen Ausscheiden übernehmen Sie die strategische, kaufmännische und personelle Gesamtverantwortung für das Unternehmen.

Ihre Qualifikation:

- Erfolgreich abgeschlossenes kaufmännisches Studium oder eine vergleichbare Ausbildung in der Immobilienwirtschaft oder im kaufmännischen Bereich
- Berufserfahrung in der Immobilien- oder Wohnungswirtschaft oder in einer immobiliennahen Branche
- Gutes kaufmännisches Verständnis und digitale Kompetenzen
- Führungserfahrung, mindestens als Team- oder Abteilungsleiter
- Hohe soziale Kompetenz und christliche Werteorientierung

Wenn Sie eine vielseitige Position mit Gestaltungsmöglichkeiten suchen, dann senden Sie bitte Ihre Bewerbung mit Eintrittswunsch per E-Mail an die von uns beauftragte Personalberatung:

Personal-Plus

Frau Ulrike Schmatz, Tel. 0561 5743302
Anthoniweg 1, 34131 Kassel
info@personal-plus.de, www.personal-plus.de





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

Zur Verstärkung unseres Rechnungswesens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen erfahrenen

Bilanzbuchhalter

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

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

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

Ihr Profil:

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

Wir bieten:

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

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

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

Baunscheidtstraße 15, 53113 Bonn
www.vebowag.de

KARRIERECHANCE FÜR AMBITIONIERTE/N WOHNUNGSWIRTSCHAFTLER/-IN

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

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 GEWOGÉ 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 **07.08.2019** 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





Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

Als mittelständische Wohnungsbau-Genossenschaft mit Sitz in Kiel und einer rund 130-jährigen Tradition bewirtschaften wir rund 1.500 eigene Mietwohnungen und rd. 30 Gewerbeeinheiten. Daneben betreuen wir für Dritte über 1.200 Wohnungen im Rahmen einer WEG- und Hausverwaltung. Einen Überblick über unsere Genossenschaft finden Sie unter www.wbg-kiel-ost.de.

Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. Juli 2020 eine unternehmerisch denkende und zukunftsorientierte Persönlichkeit als

hauptamtlichen Vorstand (w/m/d).

Zusammen mit Ihrem nebenamtlichen Vorstandskollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische Weiterentwicklung unserer Genossenschaft - mit den Schwerpunkten Bestandserhaltung und Neubau -, die wirtschaftliche Unternehmensführung und die Führung des Personals.

Sie vertreten die Genossenschaft gegenüber Mitgliedern, Mitarbeitern, Firmen und Behörden und arbeiten vertrauensvoll mit den genossenschaftlichen Gremien zusammen.

Wir erwarten:

- den Abschluss eines Studiums, idealerweise mit einer betriebswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren Kenntnissen aus Ihrer bisherigen praktischen Arbeit,
- mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft,
- ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, bautechnische und rechtliche Zusammenhänge,
- ein hohes Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen,
- die Identifikation zur genossenschaftlichen Einstellung in der Wohnungswirtschaft sowie ihren Verbandsstrukturen und
- eine ausgeprägte Netzwerkkompetenz.

Wenn Sie sich von diesen anspruchsvollen und vielfältigen Aufgaben angesprochen fühlen, senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis spätestens 31. Juli 2019 mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen an

Herrn Michael Koops

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel - Ost eG

Poppenrade 5, 24148 Kiel

Oder per E-Mail an: aufsichtsrat@wbg-kiel-ost.de

Die Informationspflicht gemäß DSGVO finden Sie in der Datenschutzerklärung auf unserer Webseite www.wbg-kiel-ost.de.



Unsere Mandantin, die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde GmbH - „Märkische Heimat“, gehört zu den großen kommunalen Gesellschaften im südlichen Berliner Umland. Ihr Bestand von ca. 4.200 Wohneinheiten - in verschiedenen Bauphasen in den vergangenen 80 Jahren errichtet - präsentiert sich äußerst attraktiv und modern. Als städtisches Wohnungsunternehmen ist die „Märkische Heimat“ nicht nur für die Gewährleistung sozial verträglicher Wohnungsversorgung zuständig, sie trägt in gleicher Weise Verantwortung für die weitere Entwicklung von Ludwigsfelde, einer Stadt mit Tradition und einer hohen Dynamik in einem kontinuierlichen Wandlungsprozess.

IM RAHMEN EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM 1. APRIL 2020 EINE ERFAHRENE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

Geschäftsführer (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

Mit der Übernahme der unternehmerischen Gesamtverantwortung nach dem Ausscheiden des langjährigen Geschäftsführers gestalten Sie aktiv die Fortführung der Gesellschaft als modernes, gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Nachdem in den letzten Jahren der Kernbestand umfassend saniert und erste Neubaumaßnahmen erfolgreich umgesetzt wurden, wird der Schwerpunkt in Zukunft auf der Ausdehnung eines sozial breitgefächerten Wohnungsangebots zur Unterstützung der Wachstumsprozesse in Ludwigsfelde liegen. Ihnen obliegt die Führung und weitere Entwicklung eines motivierten erfolgsorientiert agierenden Teams. Sie repräsentieren das Unternehmen nach außen, wobei Sie einen kooperativen und vertrauensvollen Umgang mit allen beteiligten Gremien und Akteuren pflegen. Nicht zuletzt haben Sie stets ein offenes Ohr für die Mieterinnen und Mieter der „Märkischen Heimat“ und setzen sich für deren Belange ein.

Ihr Profil:

Sie haben ein betriebswirtschaftliches, technisches oder juristisches (Fach-)Hochschulstudium - vorzugsweise auch eine immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation - erfolgreich abgeschlossen oder ver-

fügen über eine vergleichbare Ausbildung. Sie bringen mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise in einem Unternehmen der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft vergleichbarer Größenordnung und umfangreiches kaufmännisches und technisches Fachwissen im gesamtunternehmerischen Aufgabenspektrum mit.

In persönlicher Hinsicht verfügen Sie über ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsvermögen und unternehmerischen Weitblick. Engagement, Eigeninitiative und eine hohe Leistungsbeurteilung zeichnen Sie aus. Als empathische Persönlichkeit pflegen Sie einen motivierenden und wertschätzenden Führungsstil, der die derzeit 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbindet und weiterentwickelt.

Unser Angebot:

Sie haben die Gelegenheit, sich intensiv in die Funktion einzuarbeiten, da der ausscheidende Geschäftsführer bis zum 30. September 2020 im Amt bleibt. Es erwartet Sie eine anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen, kommunalen Wohnungsunternehmen, die mit vielfältigen Gestaltungsspielräumen ausgestattet ist. Ein Team erfahrener, motivierter und freundlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erledigt mit viel Engagement die täglichen Arbeitsanforderungen. Es erwartet Sie ein Arbeitsplatz in einem repräsentativen Geschäftshaus im Zentrum von Ludwigsfelde - im südlichen Umland von Berlin.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Schicken Sie uns bitte Ihre vollständigen und aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen, Ihres frühestmöglichen Eintrittsdatums sowie der Ausschreibungsquelle mit dem Betreff: „Märkische Heimat - Geschäftsführer (m/w/d)“ per E-Mail bis zum 2. September 2019 an Frau Ute Farnsteiner: E-Mail: bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • www.domusconsult.de





BBG

Wohnen in Braunschweig

Die Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) zählt seit ihrer Gründung 1887 zu den ältesten und mit ca. 22.000 Mitgliedern auch zu den mitgliederstärksten Baugenossenschaften in Deutschland. Als traditionsreiches und in Braunschweig verwurzelttes Unternehmen mit rund 6.500 eigenen Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten ist sie fester Bestandteil der Stadt und nimmt mit ihren 94 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wichtige Aufgaben zur Wohnungsversorgung wahr. Mit zwei Seniorenresidenzen im Eigenbetrieb und einer eigenen Spareinrichtung stellt die BBG neben einer verlässlichen Vermietung ebenso eine stabile Gemeinschaft dar, in der der Mensch mehr zählt als der Gewinn. Zum weiteren Ausbau des Unternehmenserfolgs wird eine strategisch denkende Persönlichkeit gesucht.

Vorstandsmitglied (m/w/d)

Gemeinsam mit Ihrer zukünftigen Kollegin und Ihrem Kollegen obliegt Ihnen die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Genossenschaft. Dabei ist angedacht, dass Sie im Rahmen der Ressortverteilung schwerpunktmäßig Verantwortung für die EDV/IT, das technische Bestandsmanagement, die Portfoliosteuerung sowie den Regiebetrieb übernehmen. Je nach Ihrer Vorerfahrung können diese Bereiche jedoch noch angepasst werden. Bereichsübergreifend übernehmen Sie gemeinsam mit Ihrem Kollegium die Verantwortung für die Spareinrichtung der Wohnungsgenossenschaft sowie die Repräsentation des Unternehmens in der Öffentlichkeit, insbesondere gegenüber Politik, Kommunen, Verbänden, Presse und Wirtschaft. Eine motivierende und wertschätzende Führung der zugeteilten Mitarbeitenden runden das Aufgabenprofil ab.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über ein Hochschulstudium, möglichst mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung. Ergänzend dazu haben Sie bereits umfangreiche mehrjährige Erfahrungen in der ersten oder zweiten Leitungsebene in einem vergleichbaren Unternehmen der Wohnungswirtschaft sammeln können – idealerweise im genossenschaftlichen Umfeld. Neben einem ausgeprägten Verständnis für kaufmännische und technische Zusammenhänge zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein und hohen Gestaltungswillen aus. Ihre ausgeprägte soziale Kompetenz findet Ausdruck in einem wertschätzenden Umgang in Ihrem Team und mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wenn Sie sich von diesem Aufgabenprofil angesprochen fühlen und über eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken verfügen, senden Sie bitte Ihre vollständigen und aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Motivationsschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 16.957-DW an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für weiterführende Informationen stehen Ihnen dort Frau Alexandra Gewiss (Tel.: 0221/20506-133, alexandra.gewiss@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft steht seit ihrer Gründung vor mehr als 100 Jahren für eine erfolgreiche Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes im Frankfurter Westen. Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dementsprechend dient unser Handeln dem Wohl unserer knapp 1.750 Mitglieder. Zum Bestand gehören aktuell ca. 1.500 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten und ca. 840 Garagen bzw. Stellplätze. Zum Erfolg unserer Genossenschaft tragen derzeit 19 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen bei, davon 9 in der kaufmännischen Verwaltung.

Kaufmännische Leitung

Im Rahmen des Generationenwechsels suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch zum 01.10.2019 als Nachfolge für unsere kaufmännische Leitung eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit.

Sie leiten in dieser Funktion die kaufmännische Abteilung und verantworten die kaufmännischen Belange unserer Genossenschaft, insbesondere das Rechnungswesen, das Controlling sowie die Bilanzierung, einschließlich Wirtschaftsplanung und Finanzierung. Um dieser Position gerecht zu werden, verfügen Sie über ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation sowie mehrere Jahre Berufs- und Führungserfahrung.

Idealerweise qualifizieren Sie sich innerhalb eines Jahres als zukünftiges kaufmännisches Vorstandsmitglied.

Persönlich überzeugen Sie durch ein souveränes Auftreten, Kommunikationsvermögen, diplomatisches Geschick und Durchsetzungsstärke. Ihr Führungsverhalten zeichnet sich durch einen teamorientierten, kooperativen und motivierenden und dabei gleichzeitig ergebnisorientierten Stil sowie einen wertschätzenden Umgang aus.

Folgende Eigenschaften sind uns wichtig:

- Verantwortungsbewusstsein und eine wertschätzende Haltung gegenüber unseren Mitgliedern
- eine hohe Fach- und Sozialkompetenz
- unternehmerische Grundhaltung, strategische Kompetenzen sowie Entscheidungsstärke und pragmatische Umsetzungsorientierung

Sollten Sie sich durch die anspruchsvollen und vielseitigen Aufgaben angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Anschreiben, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte bis **01.08.2019** per E-Mail an vorstand@bauverein-hoechst.de.

Die nach Art. 13 DS-GVO bei Datenerhebungen zu machenden Informationen finden Sie auf unserer Webseite: <https://www.bauvereinhoechst.de/informationspflicht-gemaess-ds-gvo-eu.html>

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage diese Informationen auch auf dem Postweg zu.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Gröschel gerne zur Verfügung (Tel.: 0 69 / 3 75 64 10 19).



Vorstand des
Bauverein für Höchst
 am Main und Umgebung e.G.
 Sindlinger Bahnstr. 159-161
 65931 Frankfurt am Main

Mit mehr als 8.000 Wohneinheiten und rund 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zählt die „Lipsia“ eG zu den größten und leistungsstärksten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen der Stadt Leipzig und ist damit ein wirtschaftlich erfolgreicher und zugleich sozialer Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft. Neben ausgezeichneten Serviceleistungen

bietet die „Lipsia“ ihren Mitgliedern über die von ihr betriebene Spar-einrichtung auch marktnahe Sparangebote. Die Genossenschaft wird von zwei hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorständen geführt. Im Zuge einer geregelten Nachfolge wird zum 1. August 2020 ein kaufmännisches Vorstandsmitglied gesucht.

Kaufmännischer Vorstand (m|w|d)



Ihre Aufgaben:

- > Strategische und operative Führung der Genossenschaft und der dem Vorstandsressort zugeordneten Abteilungen Rechnungswesen, Kreditmanagement, Finanzplanung, Controlling und Liegenschaftsmanagement mit insgesamt ca. 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- > Gesamtverantwortung für die Risiko- und Unternehmensstrategie sowie für die Steuerung aller genossenschaftsspezifischen und finanztypischen Prozesse
- > Verantwortung für die Personalpolitik und die DV-technische Weiterentwicklung (Digitalisierung) der Genossenschaft
- > Kontinuierliche Weiterentwicklung der Organisationsstruktur und deren Anpassung an die betrieblichen Erfordernisse
- > Vertretung der Genossenschaft gegenüber BaFin, Banken, Kommune, Verbänden
- > Repräsentanz der Genossenschaft in der Öffentlichkeit

Ihr Profil:

- > Hochschulabschluss mit wirtschaftswissenschaftlicher Fachrichtung
- > Mehrjährige Berufserfahrungen in der genossenschaftlichen, kommunalen oder privatwirtschaftlichen Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft
- > Umfassende Kenntnisse der gesellschaftsrechtlichen, betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Regelungen für eine Wohnungsgenossenschaft sowie die Befähigung zur operativen und strategischen Unternehmensführung
- > Mehrjährige Führungserfahrungen größerer Teams

- > Bankleiterbefähigung nach §25 KWG oder Bereitschaft, diese bei der Akademie Deutscher Genossenschaften (Montabaur) im Rahmen eines viermonatigen Kurses zu erwerben

Wir suchen das Gespräch mit strategisch und nachhaltig denkenden, umsetzungsorientierten Persönlichkeiten, die sich aufgrund ihrer Werteorientierung, Empathie und Offenheit für das langfristige Engagement in einer Genossenschaft empfehlen!

Für Ihre Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit Frau Dr. Constanze Wachsmann und Frau Elisa Stasch auf, die telefonisch unter 0351 866 81-20 zur Verfügung stehen. Absolute Vertraulichkeit sichern wir Ihnen zu.

Für Ihre Bewerbung registrieren Sie sich bitte über das Kienbaum Executive-Gateway <https://executivegateway.kienbaum.com> mit Ihren aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) unter der Kennziffer 0821060.

Kienbaum Consultants International GmbH
An der Frauenkirche 12 | 01067 Dresden
www.kienbaum.de

Kienbaum

UNSERE AUFGABEN WACHSEN

Wir sind ein Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen im Dreiländereck D/CH/F mit einem Bestand von 3.900 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten sowie einer regen Bautätigkeit. Soziale Quartiersentwicklung, gute Architektur, Klimaschutz und wirtschaftliches Handeln prägen unsere Unternehmensphilosophie. Gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft Stadtbau Lörrach setzen wir Maßstäbe im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Kaufmännischen Leiter (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

- Führung und Entwicklung der Bereiche Finanz- und Rechnungswesen/Personal/Organisation/IT mit insgesamt sieben Mitarbeitenden
- Fachliche Begleitung bei der Erstellung von Jahresabschlüssen sowie der Wirtschafts- und Liquiditätsplanung
- Weiterentwicklung des Versicherungswesens, des Datenschutzes und des Controllings; kennzahlenorientierte Berichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat
- Steuerung der Unternehmensfinanzierung (Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen, strategische Planungen in Form eines IT-gestützten Zins- und Sicherheitenmanagements)
- Kontinuierliche Optimierung der Unternehmensorganisation
- Impulsgeber für die Weiterentwicklung der Unternehmens-IT und Leitung bereichsübergreifender IT-Projekte

Ihr Profil:

- Ein erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium

- Mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Ein hohes Maß an sozialer Kompetenz, Führungs-, Kommunikations- und Entscheidungsstärke, Teamfähigkeit, Eigeninitiative und Verantwortungsbewusstsein
- Eine ausgeprägte Zahlen- und IT-Affinität; Kenntnisse des ERP-Systems Wodis Sigma sind wünschenswert

Unser Angebot:

- Eine langfristige berufliche Perspektive in einem Unternehmen mit angenehmer Arbeitsatmosphäre, flachen Hierarchien, schnellen Entscheidungswegen und einem kollegialen Arbeitsumfeld
- Vielseitige Aufgaben mit hoher Eigenverantwortung, Gestaltungsspielraum und der Aussicht auf Prokura
- Eine leistungs- und positionsgerechte außertarifliche Vergütung sowie eine zusätzliche Altersversorgung
- Flexible Arbeitszeiten und umfangreiche Weiterbildungsmöglichkeiten

Suchen Sie ein inspirierendes Arbeitsumfeld in einer besonders lebenswerten Region? Dann freuen wir uns über Ihre Bewerbung! Bitte senden Sie Ihre Unterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an: bewerbung@wohnbau-loerrach.de (ein PDF-Dokument, maximal 10 MB).

Fragen beantwortet Ihnen Herr Nostadt, Telefon: 07621 1519-22

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621 1519-0, Telefax: 07621 1519-10, info@wohnbau-loerrach.de, www.wohnbau-loerrach.de



WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de



Endlich Zuhause!

Zum 01.01.2020 suchen wir einen

Technischen Vorstand (m/w/d)

IHRE AUFGABEN

- › Leitung der beiden Gesellschaften gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand
- › Personalführung und Verantwortung für die strategische Ausrichtung und die Entwicklung der Kreisbau AG gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand
- › Verantwortung für alle technischen Belange der Kreisbau AG
- › Quartiersentwicklung und Beteiligung an Aufgaben der Stadtentwicklung
- › Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben, schwerpunktmäßig mit öffentlicher Förderung
- › Planung und Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen
- › Steuerung der Ausschreibungen und Vergaben von Vertragsarbeiten
- › Enge Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat
- › Enge Zusammenarbeit mit der Kommune
- › Umsetzung des Unternehmensleitbildes

IHR PROFIL

- › Abgeschlossenes Hochschulstudium der Fachrichtungen Architektur, Stadtplanung oder Bau oder eine vergleichbare Qualifikation
- › Mehrjährige Erfahrung in den Bereichen Technik, Neubau, Instandhaltung und Modernisierung
- › Erfahrung im Bereich Quartiers- und Stadtentwicklung
- › Erfahrungen mit der Wohnungsbauförderung des Landes NRW
- › Bauvorlageberechtigung
- › Führungserfahrung im Management, vorzugsweise in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft
- › Motivierender Führungsstil

Die Beschreibung der Aufgaben hat Ihr Interesse geweckt und Sie finden sich in dem angegebenen Profil wieder? Dann senden Sie uns Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 19.07.2019 vorzugsweise per E-Mail an Frau Doreen Schulz:

EBZ Europäisches Bildungszentrum | Springorumallee 20 | 44795 Bochum
Bewerbungen@e-b-z.de

Als städtische Wohnungsunternehmen in Mönchengladbach beweisen die Kreisbau AG und die GSWG – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, dass schönes Wohnen in Mönchengladbach bezahlbar und vielfältig ist.

Nach der Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 16.02.2017 werden die beiden Gesellschaften diesen Anspruch zukünftig gemeinsam umsetzen und einen Bestand von 1.440 Wohnungen und 61 gewerbliche Einheiten der Kreisbau AG sowie 1.669 Wohnungen und 35 gewerbliche Einheiten aus dem Bestand der GWSG bewirtschaften. Darüber hinaus betreuen die beiden Gesellschaften noch 1.136 Wohneinheiten und 28 gewerbliche Einheiten aus dem Generalpachtvertrag und dem Treuhandvertrag mit der Stadt Mönchengladbach.

Beide Gesellschaften zusammen sollen nach dem Willen des Rates der Stadt Mönchengladbach eine möglichst große Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Mönchengladbach übernehmen und die Modernisierung des Bestandes vorantreiben. Öffentliche Gebäude, insbesondere Offene Ganztags- und Kindertageseinrichtungen, sollen weiterhin vom Wohnungsbauunternehmen geplant und realisiert werden.

Der Aufsichtsrat der Kreisbau AG wird bei diesem Bewerbungsverfahren vom EBZ Bochum unterstützt. Mit Ihrer Bewerbung zeigen Sie sich einverstanden, dass das EBZ Ihre Daten zum Zweck der Durchführung des Bewerbungsverfahrens verarbeitet und speichert. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Doreen Schulz im EBZ unter der Tel. 0234/9447-625 zur Verfügung.

Weitere Informationen zur Kreisbau AG Mönchengladbach erhalten Sie unter:

www.kreisbau-ag.de

HAUFE.

FÜR EIN LÄCHELN IHRER MIETER



Top-Services für Mieter sind nur ein Aspekt der neuen digitalen Arbeitsweise in der Wohnungswirtschaft. Als weiteren erleben Sie und Ihre Mitarbeiter einen deutlich entspannteren Arbeitsalltag.

MIT HAUFE STEHEN IHNEN ALLE MÖGLICHKEITEN OFFEN

Heben Sie mit uns das Potenzial Ihres Unternehmens! Als etablierter Branchenpartner und digitaler Vorreiter verbinden wir moderne Softwarelösungen – wie Haufe-FIO axera oder Haufe wowinex – mit Beratung, Weiterbildung, Know-how sowie Prozess- und Fachwissen.

So sind Sie bestens gerüstet, um auch in Zukunft das zu erreichen, was Ihren Erfolg ausmacht: zufriedenerer Mieter.

Haufe-FIO
axera

 **HAUFE
wowinex**

www.haufe.de/realestate

MIETRECHT

BGB §§ 126, 550

Mietvertrag und gesetzliche Schriftform

Der Zusatz „i.A.“ neben der Unterschrift führt zu einem Verstoß gegen die (gesetzliche) Schriftform.

LG Berlin, Urteil vom 7.11.2018, 26 O 1660/18

Bedeutung für die Praxis

Indem der auf Seiten des Vermieters und Unterzeichnenden seine Unterschrift jeweils mit dem Kürzel „i.A.“ versehen hat, konnte das erkennende Landgericht nicht davon ausgehen, dass er die Verantwortung für den Inhalt des Vertrages übernommen hat, zumal er selbst wiederum lediglich für den Vertreter des Vermieters handelte. Vielmehr kann seine Erklärung nur als die eines Erklärungsboten verstanden werden. Es mag sich bei dem Unterzeichner zwar um jemanden gehandelt haben, der von der Vertreterin des Vertreters entsandt war, aber - der Zusatz „i.A.“ machte es deutlich - nicht um jemanden, der eine eigene Erklärung abgeben wollte. Ob während der Vertragsverhandlung bei Unterzeichnung des Mietvertrages die unterzeichnende Mitarbeiterin der Hausverwaltung mehrfach telefonisch wegen einzelner Regelungen bei dem Vermieter Rücksprache gehalten hat, ist unerheblich, weil es nichts daran ändert, dass sie den Vertrag eben nicht als Vertreter, sondern nur als Erklärungsbote unterschrieben hat. Lassen sich die maßgeblichen Umstände nicht aus der Urkunde entnehmen und mangelt es damit an der erforderlichen Form, führt dies zwar nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrages, aber dazu, dass dieser auf unbestimmte Zeit lief (und damit vorzeitig kündbar war).

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 573, 574

Härtefallklausel

Ordentliche Kündigung des Vermieters und Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen unzumutbarer Härte.

BGH, Urteile vom 22.5.2018, VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17

Bedeutung für die Praxis

Werden vom Mieter eines durch die Kündigung des Vermieters erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, hatte der BGH bereits in der Vergangenheit gefordert, dass sich die Instanzgerichte regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen haben, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit diese eintreten können.

Mit den zwei aktuellen Urteilen hat der BGH diese Rechtsprechung nun weiter ausdifferenziert und klargestellt, dass ein Sachverständigengutachten regelmäßig von Amts wegen einzuholen sei, wenn der Mieter eine zu besorgende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes durch ärztliches Attest belegt. Auf diese Weise sei zu klären, an welchen Erkrankungen ►

INHALT

MIETRECHT

- 77 BGB §§ 126, 550
Mietvertrag und gesetzliche Schriftform
- 77 BGB §§ 573, 574
Härtefallklausel
- 78 BGB §§ 307, 535, 538
Schönheitsreparaturen und gewerbliches Mietverhältnis

WEG-RECHT

- 78 WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1; BGB § 1004
Verdoppelung der Terrassenfläche im Sondernutzungsrecht
- 78 WEG § 15 Abs. 1 und Abs. 3
Heimähnliche Unterbringung von Wohnungslosen im Teileigentum („Laden“)
- 79 WEG §§ 10 Abs. 8 S. 1, 21 Abs. 2
Pro-rata-Haftung des Sondereigentümers für Verbindlichkeiten der WEG?
- 79 WEG § 28 Abs. 1 S. 1 und Abs. 5
Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans
- 79 WEG §§ 10 Abs. 6, 14, 23 ff.; BGB §§ 280 ff.
Wer haftet dem betroffenen Wohnungseigentümer bei verzögerter Sanierung?



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an: 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 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!

der betroffene Mieter konkret leide und wie sich diese auf seine Lebensweise und Autonomie sowie auf seine psychische und physische Verfassung auswirkten. Dabei ist auch von Bedeutung, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen mittels Unterstützung durch das Umfeld

bzw. durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 307, 535, 538

Schönheitsreparaturen und gewerbliches Mietverhältnis

Zur Übertragbarkeit der zu Wohnraummietverträgen ergangenen Rechtsprechung bei Schönheitsreparaturen auch auf gewerbliche Mietverhältnisse.

OLG Dresden, Hinweisbeschluss vom 6.3.2019, 5 U 1613/18

Bedeutung für die Praxis

Nach Auffassung des OLG Dresden ist die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen, wonach die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Fall einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 nicht standhält, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt

hat, auch auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragbar. Die Übertragbarkeit dieser Rechtsprechung begründet das OLG damit, dass in beiden Arten von Mietverhältnissen von derselben gesetzlichen Regelung abgewichen wird und sich in beiden Fällen dasselbe Problem der fehlenden Kompensation für die Verpflichtung zur Beseitigung von Gebrauchsspuren stellt, welche dem Mieter nicht zuzurechnen sind.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1; BGB § 1004

Verdoppelung der Terrassenfläche im Sondernutzungsrecht

Die erhebliche Vergrößerung der Terrasse überschreitet die übliche Nutzung einer Gartenfläche und ist von dem Sondernutzungsrecht ohne eine ausdrückliche Regelung nicht umfasst. Die Vergrößerung einer Terrasse ermöglicht eine intensivere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und kann zu weiteren Lärmemissionen führen.

AG München, Urteil vom 29.8.2018, 485 C 5290/18

Bedeutung für die Praxis

Beim bloßen Sondernutzungsrecht ist immer ein Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum gegeben (vgl. OLG Frankfurt, NZM 2008, 322 ebenfalls zur Terrassenvergrößerung). Insoweit ist die BGH-Entscheidung (ZMR 2017, 409), die sich auf bauliche Maßnahmen am Sondereigentum bezieht, nicht einschlägig.

Es geht hier auch nicht um die rein optische Veränderung im Terrassenbereich, sondern um die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung, wie sie sowohl bei einer Verdoppelung der Fläche gegeben ist als auch wenn etwa die ursprünglichen Kiesflächen nunmehr mit Basaltplatten belegt sind.

Das AG Weimar (ZMR 2013, 582) spricht von „erhöhtem Störpotenzial“: Eine angelegte Terrasse kann z. B. durch Aufstellen von Gartenmöbeln, Holzkohlegrills etc. wesentlich intensiver genutzt werden als eine unbeelegte Rasenfläche.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 15 Abs. 1 und Abs. 3

Heimähnliche Unterbringung von Wohnungslosen im Teileigentum („Laden“)

1. Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist i. d. R. nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.
2. Hält sich eine Nutzung von Wohn- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.

BGH, Urteil vom 8.3.2019, V ZR 330/17

Bedeutung für die Praxis

Mit der Einordnung als Wohnungs- oder Teileigentum ist bloß eine sehr weite Zweckbestimmung verbunden.

Die Bezeichnung „Laden“ kann – insbesondere bei Neubauten – sowohl eine (weitere/engere) Zweckbestimmung, d.h. eine zusätzliche Nutzungsbeschränkung, beinhalten oder aber nur als Nutzungsvorschlag bzw. – bei aufgeteilten Bestandsbauten – zur Beschreibung der Räume gemeint sein (Auslegungsfrage). Ersteres gilt nur, wenn dies aus der Teilungserklärung hinreichend klar und eindeutig hervorgeht. Anderenfalls darf das Teileigentum zwar nicht zum Wohnen, aber im Grundsatz zu jedem anderen (gewerblichen) Zweck genutzt werden, d.h. auch zur tageweisen Unterbringung von Obdachlosen.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 8 S. 1, 21 Abs. 2

Pro-rata-Haftung des Sondereigentümers für Verbindlichkeiten der WEG?

Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG für Verbindlichkeiten des Verbandes scheidet dann aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten).

Hierzu gehören Aufwendungsersatzansprüche, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbandes zustehen, und zwar auch dann, wenn die Tilgung eine Notgeschäftsführungsmaßnahme i. S. d. § 21 Abs. 2 WEG ist; dies gilt unabhängig davon, ob eine Befriedigung aus dem Gemeinschaftsvermögen zu erwarten ist oder nicht.

BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 279/17

Bedeutung für die Praxis

Dem in Vorlage tretenden Sondereigentümer, der Schulden des Verbandes (WEG) bedient, steht kein direkter anteiliger Erstattungsanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu.

Er kann sich allein an den Verband halten und muss ggf. dessen Hausgeldansprüche gegen zahlungssäumige Miteigentümer pfordern. § 10 Abs. 8 WEG bezieht sich auf das Außenverhältnis zu Dritten (Gläubigern).

Nur wenn der Sondereigentümer wie ein Dritter gegenüber dem Verband auftritt – z. B. als Verkäufer oder Dienstleister –, greift § 10 Abs. 8 WEG, der eine Teilhaftung nach Miteigentumsanteilen konstituiert, und zwar auch für den Fall, dass die Gemeinschaftsordnung eine Kostenverteilung nach einem anderen Schlüssel (Verbrauch, Fläche o. a.) vorsieht.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 28 Abs. 1 S. 1 und Abs. 5

Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans

1. Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz, zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll; eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, bedarf der Vereinbarung.
2. Der Verwalter wird weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

BGH, Urteil vom 14.12.2018, V ZR 2/18

Bedeutung für die Praxis

Eine abstrakt-generelle Regelung zur Fortgeltung von Beschlüssen über den Wirtschaftsplan ist nichtig. Lediglich für die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans besteht Beschlusskompetenz.

In der Praxis erscheint es vorzuzugewürdigt, die jetzt vom BGH zugelassene Variante zur Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan nicht zu nutzen. Wird nämlich im Folgejahr ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen, muss wieder die Fortgeltung dieses Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan mitbeschlossen werden. Es genügt meist, nur die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans (z. B.) für 2019 für die beiden nächsten Jahre (2020 und 2021) zu beschließen, sofern nicht gesondert hierzu Beschlüsse gefasst werden. Auch dann ist eine erfolgreiche Beschlussanfechtung des künftigen Beschlusses nicht mit einem Wegfall der Hausgeldzahlungspflicht verbunden und die Liquidität gesichert.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 6, 14, 23 ff.; BGB §§ 280 ff.

Wer haftet dem betroffenen Wohnungseigentümer bei verzögerter Sanierung?

Hat ein einzelner Wohnungseigentümer Schäden an seinem Sondereigentum erlitten, weil eine Beschlussfassung über eine Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums unterblieben ist, können nur die übrigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet sein, nicht der Verband (vgl. Senat, Urteil vom 8.6.2018, V ZR 125/17, ZMR 2018, 777 = ZfIR 2018, 666 Rn. 9; Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21 ff.).

Ist ein (ausreichender) Beschluss gefasst worden, der jedoch nicht oder nur unvollständig durchgeführt wird, scheidet sowohl eine Haftung der übrigen Wohnungseigentümer als auch eine Haftung des Verbandes aus. Insoweit kann sich nur eine Ersatzpflicht des Verwalters ergeben.

BGH, Urteil vom 16.11.2018, V ZR 171/17

Bedeutung für die Praxis

Es kommt immer darauf an, welche Beschlusslage gegeben ist: Fehlt es an einem Instandsetzungsbeschluss oder ist dieser weitgehend unzureichend, ist der Verband (WEG) nicht schadensersatzpflichtig.

Die übrigen Wohnungseigentümer können (nur) zum Schadensersatz verpflichtet sein, wenn sie in Kenntnis der notwendigen Instandsetzung entweder der Eigentümerversammlung ferngeblieben sind oder dort mit Nein oder Enthaltung gestimmt haben.

Ist ein umsetzbarer Beschluss gefasst worden, der jedoch nicht oder nur unvollständig durchgeführt wird, so kann sich nur eine Ersatzpflicht des Verwalters ergeben, für dessen Fehler bzw. Untätigkeit weder die Sondereigentümer noch der Verband gegenüber dem Geschädigten einstehen müssen.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

10%

Wohlfühlfaktor Nachbarschaft

Im Durchschnitt geben **10%** der deutschen Mieter an, mit ihren Nachbarn befreundet zu sein. Dieser Wert ist seit 2012 nahezu konstant geblieben. Das ergibt sich aus dem Benchmarking der Mieterbefragungen von Analyse & Konzepte. Allerdings ist der Anteil der Mieter, die angeben, ihre Nachbarn zu kennen und ein gutes Verhältnis zu ihnen zu haben, leicht gesunken. Immer mehr Mieter kennen ihre Nachbarn nur flüchtig. Gleichzeitig ist ein leichter Anstieg von Unmut und Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft zu beobachten: Durchschnittlich 9% aller Mieter sind aufgrund der Nachbarschaft mit ihrer Wohnsituation unzufrieden. Im Jahr 2012 lag dieser Wert noch bei 7%. Kritikpunkte sind insbesondere Lärm, der durch Nachbarn verursacht wird, sowie mangelnde Sauberkeit und Ordnung. Hier sind es vor allem die Treppenhausreinigung und der Umgang mit Müll und Sperrmüll, die immer wieder als Probleme benannt werden. Von dieser Entwicklung sind alle Wohnungsunternehmen betroffen. Etwas positiver ist die Lage bei den Wohnungsgenossenschaften: Bei ihnen ist der Anteil der Mieter, die aufgrund der Nachbarschaft unzufrieden sind, etwas geringer (6%).

„Die Veränderungen in der Gesellschaft wirken sich auf das Zusammenleben in den Quartieren aus. Gute Nachbarschaften tragen zur Wohnzufriedenheit bei und senken die Fluktuation“, sagt Anja Hesse von



Quelle: altrendo images/gettyimages.com

Analyse & Konzepte. „Wohnungsunternehmen sollten die Entwicklung der Nachbarschaften im Blick haben. Deshalb ist es so wichtig, dass die Wohnungsunternehmen gute Nachbarschaften durch gezielte Belegung und soziale Maßnahmen fördern.“

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,
Telefax: 040-211165-3332, redaktion@diwohnungswirtschaft.de,
www.diwohnungswirtschaft.de

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de
Sven Gehwald, 0931-2791-752, sven.gehwald@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.

www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 141,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2019).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. Kg,
Gewerbering West 27,
D-39240 Calbe (Saale)
ISSN 0939-625X

**Ulrike Trampe (UT)**

Chefredakteurin
ulrike.trampe@diwohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-34

**Olaf Berger (OB)**

Redakteur
olaf.berger@diwohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-35

**Annika Klaußmann (AK)**

Redakteurin
annika.klaussmann@diwohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-59

**Nikola Treichel (NT)**

Volontärin
nikola.treichel@diwohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-44

**Grit Schaarschmidt**

Redaktionsassistentin
grit.schaarschmidt@diwohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-32

**Heike Tiedemann**

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

**Monika Glück**

Grafikerin
monika.glueck@haufe-lexware.com
Telefon: 0931-2791-620

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diwohnungswirtschaft.de





Golf baut auf.

Haufe Benefiz-Golfturniere 2019

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau eines Mädchenwohnheims in Mulanga, Sambia.

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

- **DESWOS-Cup, HH-Treudenberg 06.07.2019**
- **DR. KLEIN-Cup, Östringen 05.10.2019**

Weitere Infos und Anmeldung unter www.haufe.de/golf.

Helfen Sie mit!

HAUFE.



DESWOS

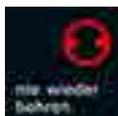
50 Jahre
Wir schaffen Heimat - weltweit

DOMUS

DR. KLEIN

EBZ Business
School

KNAUF



VALLOX
HOME of FRESH AIR

VIEHMANN

wowikort
GROUP

KOMPATIBEL ZU IHREN IDEEN. UND ALLEN BETÄTIGUNGSPLOTTEN.

Viega Prevista. Eine neue Generation Vorwandtechnik.

Wir haben Ihnen intensiv zugehört und einen unbegrenzten Gestaltungs- und Planungsfreiraum geschaffen. Mit dem Schienensystem Prevista Dry Plus realisieren Sie mit Leichtigkeit individuelle Badkonzepte. Und können jederzeit Kundenwünsche realisieren, da alle neuen Visign-Betätigungsplatten auf die einheitliche Spültechnik passen. Mit der Entscheidung für die gewünschte Betätigungsplatte kann bis zum letzten Moment gewartet werden. Und die nachträgliche, schnelle Austauschbarkeit bei veränderten Designwünschen ist ebenfalls stets serienmäßig.

Viega. Höchster Qualität verbunden.

Christian Stürzer

Geschäftsführer und Gesellschafter,
DS Elektrotherm GmbH, Landshut

Tobias Koch

Produktmanager Vorwandtechnik,
Viega Technology GmbH & Co. KG

