

# Die Wohnungswirtschaft

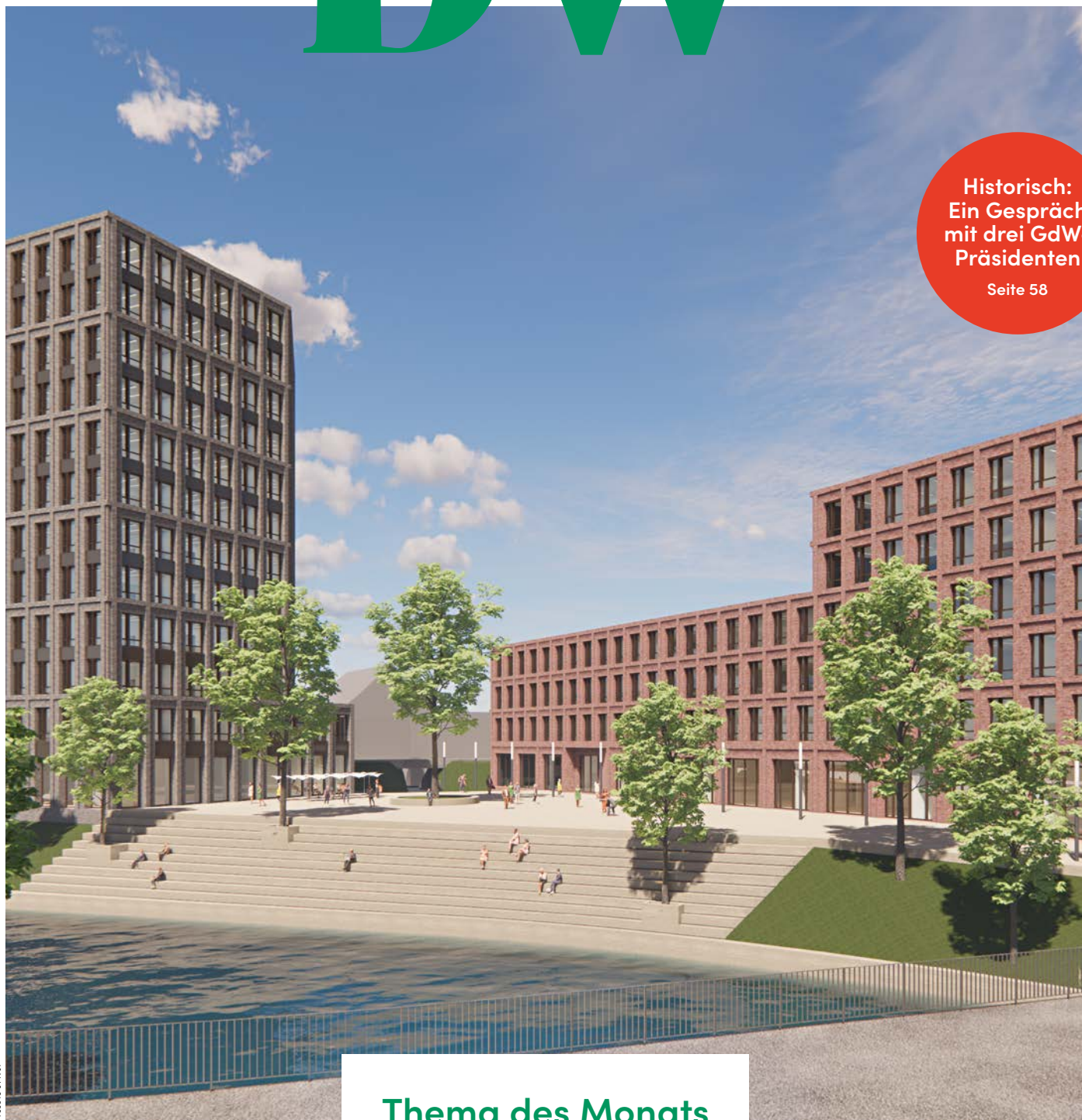
# DW

75. Jahrgang

07 / 2022

Historisch:  
Ein Gespräch  
mit drei GdW-  
Präsidenten

Seite 58



## Thema des Monats

14

Wie sich die Wohnungswirtschaft  
für Ukraine-Geflüchtete engagiert

40

Immobilien, Quartiere und  
Städte nach der Pandemie

22

Vom Plattenbau zum (fast)  
energieautarken Wohnhaus



C 3188



2366-7289



Das Zuhause der grünen  
**KOMPETENZ.**  
Die Transformation für mehr  
**TRANSPARENZ.**  
Zusammen noch mehr  
**VIELFALT.**

# GEIGER FM „HOME OF GREEN“ Wir wachsen zusammen!

**Grünes Denken und Handeln ist die Zukunft – unsere und die unserer Kinder.**

Wir bei Geiger FM sehen unsere Verantwortung, aber auch unsere Chance, mit unseren Dienstleistungen einen maßgeblichen Beitrag auf dem Weg zu mehr Umweltschutz zu leisten und dabei für unsere Kunden zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

ZUSAMMEN  
**GRÜNERLEBEN**

Unsere Grünpflegesparte  
wächst zusammen

Unser Motto **GRÜNERLEBEN** zeigt  
unsere Arbeitsmentalität:

**GRÜN ERLEBEN**

durch unsere Dienstleistungen und

**GRÜNER LEBEN**

durch zukunftsfähige Projekte.

Das klappt am besten im Team – wenn sich das Wissen aus verschiedenen Bereichen ergänzt und zu einem großen Ganzen wird.

Deshalb haben unsere Tochterfirmen aus dem Grünservice, die **Lengeling Service** und die **Schumacher Dienstleistungsgruppe**, zum Jahreswechsel umfirmiert und sind zu **GEIGER FM Home of Green** zusammen gewachsen.

Unsere Tochterfirma **Rigterink Freiflächeninstandhaltung** ist bereits aktiv im Green Team und wird ab 2023 offiziell Teil von **GEIGER FM Home of Green**.

KOMPETENZ. TRANSPARENZ. VIELFALT.

Sie wollen mehr über **GEIGER FM Home of Green** erfahren und mit uns zusammen **GRÜNERLEBEN**?  
Auf unserer Website finden Sie unsere Standorte und Ihren Ansprechpartner vor Ort.



EDITORIAL

# Eine Zeitenwende ist eingeläutet

Pandemie und Krieg und die daraus resultierenden Folgen für unser Leben, beruflich wie privat, werden spürbar: Preiserhöhungen, Rohstoffknappheit, Energiekrise und vieles mehr beschäftigen uns. Und noch dazu befinden wir uns mitten in einer Klimakrise. Nicht nur die Wohnungswirtschaft kämpft mit diesen Herausforderungen, die gefühlt täglich größer werden. Kopf in den Sand stecken? Sicher keine Option!

Einfache Lösungen gibt es nicht, so viel ist klar. Aber der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) platziert die Interessen der Unternehmen beispielsweise bei der Politik. Einen historischen Einblick in diese Lobbyarbeit geben in dieser Ausgabe die Ex-Präsidenten Jürgen Steinert und Lutz Freitag, gemeinsam mit Axel Gedaschko (siehe Seite 58). GdW-Chef Axel Gedaschko hielt zudem anlässlich des Aareon Kongresses Anfang Juni in Essen eine beeindruckende Rede, in der er beispielsweise darauf einging, welche Lösungsvorschläge der GdW aktuell bei der Politik vorträgt, damit der Wohnungsbau nicht zum Stillstand kommt. Den Gegenwind, den die Unternehmen derzeit spüren, bezeichnete er in seiner Rede als den „perfekten Sturm“.

Wie Wohnungsunternehmen mit Krisen umgehen, zeigten wieder eindrucksvoll die Projekteinreichungen für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Jetzt wurden die Sieger gekürt, die wir in dieser Ausgabe ausführlich vorstellen (ab Seite 40)

Blieben wir zuversichtlich!

Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin

**iwb**  
INGENIEURE

Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



» Quartiers-  
entwicklung  
Ihre Vision –  
unsere Erfahrung! «

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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

**iwb**  
INGENIEURE

Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

40



08



Das Vivawest-Projekt Bergmannsgrün zeigt, wie aus einem unscheinbaren Wohnviertel der 1950er Jahre ein Modellquartier wird, das Energieeffizienz und günstiges Wohnen verbindet

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Ein Modellquartier für das Wohnen der Zukunft**  
Stadtumbau und Quartiersentwicklung
- 14 **Gelebte Solidarität**  
Hilfen für Ukraine-Geflüchtete

## BAUEN UND TECHNIK

- 18 **Meldungen**
- 22 **Vom Plattenbau zum fast energieautarken Wohnhaus**  
Innovation im Bestand
- 26 **Eine Herzensangelegenheit**  
Hospiz am Saalebogen
- 30 **Die Siedlung „Lindenhof“: Ein Dorf in der Großstadt**  
Wohnen im Denkmal
- 34 **Produkte**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 36 **Meldungen**
- 40 **Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie**  
DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
- 42 **Aareon Kongress: Emotionen, ESG und der perfekte Sturm**  
Ein Rückblick auf das Branchentreffen
- 44 **„Veränderung bedeutet auch immer, mutig zu sein“**  
Interview mit Harry Thomsen, Aareon
- 46 **Wenn das Büro im eigenen Wohnhaus liegt**  
Das Siegerprojekt der Gesobau AG
- 50 **Kleiner Park mit großer Wirkung**  
Ein Konglomerat verschiedener Wohnungsunternehmen überzeugt mit seinem Projekt
- 54 **Kulturmagnet auf einstigem Industrieareal**  
Die Sprinkenhof GmbH gewinnt den Preis mit ihrem Hamburger Projekt





## THEMA DES MONATS

### **TDM** DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022

„Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“ lautete das diesjährige Motto der Branchenauszeichnung. Welche innovativen preiswürdigen Antworten und Lösungen die Wohnungsunternehmen und ihre Partner auf die Fragen und Herausforderungen der Corona-Krise gefunden haben, lesen Sie in diesem Thema des Monats.

- 57 Viele kleine Schritte gegen den Bewegungsmangel**  
In diesem Jahr erhielt die Degewo einen Sonderpreis für ein sportliches Projekt
  - 58 Drei GdW-Präsidenten, 36 Jahre Wohnungswirtschaft**  
Gespräch mit Jürgen Steinert, Lutz Freitag und Axel Gedaschko
  - 62 Digitale Kundenservices sind kein Selbstzweck**  
Kundenkommunikation
  - 66 Europäischer Berichtsstandard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
  - 70 Stellenmarkt**
- ### URTEILE
- 77 Mietrecht**
  - 78 WEG-Recht**
  - 80 Letzte Seite, Impressum**

# 30



„Lindenhof“ ist eine der bedeutendsten Siedlungen, die nach dem Ersten Weltkrieg in Berlin entstand



## BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

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



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung  
mit bodengleicher Dusche

### Ihre Vorteile:

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



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

# Stadt und Quartier



## Neuer städtebaulicher Akzent in Halle

Die besondere städtebauliche Bedeutung steht bei den Überlegungen der Halle-schen Wohnungsgesellschaft mbH (HWG), den am Marktplatz gelegenen Bestand neu zu gestalten, im Fokus. Ziel des kommunalen Unternehmens ist es, die drei mittleren Häuser Schülershof 14, 15 und 16 in ihrer Struktur zu erhalten und zu sanieren, und parallel dazu die äußeren, 1988 erstellten Plattenbauten zu ersetzen. Realisiert wird das Vorhaben nun nach den Plänen des Weimarer Architekturbüros Schettler & Partner BDA. In der Begründung der Jury des vorangegangenen Architekturwettbewerbs hieß es, dass dem Büro der Entwurf eines Baukörpers mit klarer, kompakter Struktur gelungen sei, der sich gut in das Stadtgefüge einpasst.

## Klassisches Konzert unter freiem Himmel

Zu einem Konzert der besonderen Art hatte die Berliner Degewo AG in Marzahn-Hellersdorf eingeladen. Musiker des Konzerthauses Berlin sorgten – wie bereits vor der Pandemie – für klassische Töne.



Klassische Musik unter freiem Himmel soll den sozialen Zusammenhalt am Berliner Helene-Weigel-Platz und im Quartier Springpfuhl fördern

## Ausstellung würdigt Stadtplaner Altonas

Eine Ausstellung widmet sich in Hamburg bis Ende Juli 2022 Gustav Oelsner. Er war der erste Stadtplaner Hamburg-Altonas und hat das Erscheinungsbild des Bezirks maßgeblich geprägt. Bis heute sind die Wohnhäuser und Gewerbebauten, bei denen Oelsner häufig gelbe Klinker verbauen ließ, stilprägend. Die Ausstellung, die in einem Ladenlokal in Hamburg-Ottensen zu sehen ist, ist Teil der Aktivitäten der Saga Unternehmensgruppe, die in diesem Jahr ihr 100-jähriges Bestehen feiert. Oelsner war von 1924 und 1933 neben seiner Arbeit als Stadtplaner auch Vorstand der Saga. Verantwortlich für die Ausstellung, die an Wochenenden von 10 bis 16 Uhr geöffnet ist und auch diverse Architekturmodelle zeigt, ist die Gustav-Oelsner-Gesellschaft. Sie lädt auch zu Führungen durch „Oelsners Altona“ ein.

Weitere Informationen: [www.gustav-oelsner-gesellschaft.de](http://www.gustav-oelsner-gesellschaft.de)

Mit vielfältigen Themen steht der 15. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik vom 14. bis 16. September in Berlin an. Zudem wird der Deutsche Bauherrenpreis 2022 verliehen.



### Neuer Treffpunkt für den Stadtteil

Eine Gemeinschaftseinrichtung mit vielseitigem Angebot für alle Bewohner hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) im Quartier Mainhöhe in Kelsterbach geschaffen. Der Treff ist ein Bestandteil der Aufwertung des Quartiers im Zuge des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.



Der neue Bürgertreff mit Spielplatz ist zum Treffpunkt für Quartiersbewohner jedes Alters geworden

# 100.000 €

**will die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GW) pro Jahr für die Spielplatzsanierung bereitstellen.**

### Frankfurter Quartier startet durch

**Diese Neuausrichtung ist gelungen: Aus der einstigen „Bürostadt Niederrad“ ist in Frankfurt am Main innerhalb von wenigen Jahren eine beliebte Wohngegend geworden.** Das heutige „Lyoner Quartier“ ist jetzt ein Mischgebiet, in dem bis heute 2.632 Wohnungen gebaut wurden. Weitere etwa 3.700 sind im Bau, genehmigt oder geplant. Um die Entwicklung zu forcieren und die Wohnqualität zu steigern, wurde nun eine Leitlinie für die Gestaltung der Funktions- und Freiflächen entwickelt. Zudem sind weitere Gastronomie- und Fitnessangebote geplant.

# Gemeinsam Zukunft denken

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

IT-Lösungen

Digitalisierung

Versicherung

Finanzierung



## Sparbau Dortmund fördert nachhaltiges Wohnumfeld

Schutzwiesen, Regentonnen und Bäume für den Klimaschutz – mit einer Vielzahl an Aktivitäten fördert die Spar- und Bauverein eG Dortmund die biologische Vielfalt im urbanen Raum. So wurden allein 31.000 m<sup>2</sup> Fläche im Bestand insektenfreundlich bepflanzt.

## Neues Quartier optimal ins Umfeld integriert

Eine vielseitige Anbindung an den Stadtteil Walle-Osterfeuerberg ist eines der zentralen Ziele der Neugestaltung des Quartiers Holsteiner Straße in Bremen. Die Brebau GmbH hatte deshalb zu einem städtebaulichen Wettbewerb für die Gestaltung des etwa 2 ha großen Areals aufgerufen. Die Fläche wird nach der Zerstörung eines Baumarktgebäudes durch einen Brand derzeit nur noch zu einem kleinen Teil durch einen Supermarkt genutzt. Überzeugt hat die Jury das Konzept der Arbeitsgemeinschaft „alles wird gut architekten (awg)“ aus Wien mit Grabner Huber Lipp (ghl) Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus Freising. Neben dem Bau von Wohnungen mit Angeboten für generationübergreifendes und inklusives Wohnen entsteht auf dem Areal, das autofrei sein und einen hohen Grünflächenanteil haben wird, auch eine Kindertagesstätte. Der Supermarkt soll nicht mit einem Flachdach abgeschlossen werden, sondern neue Nutzungen erhalten und unterirdische Kfz-Stellplätze bieten. Darüber hinaus werden Car- und Bikesharing-Stationen installiert.

# 15 Mio. €

**zusätzlich stellt das Land Hessen seinen Kommunen für den städtebaulichen Klimaschutz bereit. Ziel ist die Schaffung von grünen, klimaresilienten Quartieren.**



### Die Zukunftsfaktoren der Baukultur

Reden wir über Baukultur!  
Was in Zukunft wichtig wird,  
188 Seiten, 32 €, Jovis-Verlag,  
ISBN 978-3-86859-760-8

Baukultur als gemeinsame kulturelle Leistung steht im Mittelpunkt des Buches, das die Interessengemeinschaft Architektur anlässlich ihres 20-jährigen Bestehens initiiert hat. Beiträge von 25 Expertinnen und Experten beschäftigten sich mit der Frage, welche Aspekte in den nächsten 20 Jahren für die Baukultur wichtig werden.





## Wünsche werden Realität

Eine Lichtinstallation in einem Gebäudedurchgang, Sitzgelegenheiten, eine Schwebebahn, ein Bolzkäfig und eine Tischtennisplatte – das waren die Wünsche, die Bürger bei einer Befragung durch die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen äußerten. Aus den Wünschen wird nun im Quartier Schelmengraben in Wiesbaden Realität. Die GWH, die im Quartier 2.200 Wohnungen vermietet, wird die Maßnahmen im Zuge des Förderprogramms „Soziale Stadtplus“ nach und nach umsetzen.

## 13 originalgetreue und zwei neue Reliefs werten Potsdamer Mitte auf

Es ist für die Landeshauptstadt ein besonderes Projekt: die Neugestaltung von Potsdams Mitte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtschloss, zum Alten Markt und zur Nikolaikirche. Die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG) legt deshalb großen Wert darauf, dass sich die vier neuen Wohn- und Geschäftshäuser gut in das Stadtbild integrieren. Insgesamt entstehen 28 familiengerechte Wohnungen, acht Gewerbeeinheiten, fünf Flächen für die gastronomische Nutzung sowie Räume für Bildungs- und Kultureinrichtungen. Bei einem der Gebäude wird ein außergewöhnlicher Akzent gesetzt: Dort, wo einst der Plögersche Gasthof, der im Zweiten Weltkrieg beschädigt und im Jahr 1958 abgerissen wurde, stand, wird die Fassade des Neuen Plögerschen Gasthofes der historischen Ansicht nachempfunden. Ursprünglich befanden sich 15 Reliefs am Gebäude; 13 werden aufgrund vorhandener Vorlagen originalgetreu rekonstruiert. Bei zwei Reliefs gab es keine Vorlagen. Die PWG rief deshalb lokale Künstler auf, Entwürfe für die Gestaltung zu machen, die die Geschichte des Ortes und die Thematik der historischen plastischen Bildwerke aufgreifen und – so die Wettbewerbsjury – „das pure Leben zeigen.“ Gewonnen hat der Entwurf des Potsdamer Künstlers Stefan Pietryga. Er fertigt nun ein Bildhauermodell an, das als Vorlage für den Guss des Reliefs dienen wird.

## DIGITALISIERUNG

# Strategisch. Menschlich. Ganzheitlich.

Von effizienterem Arbeiten über digitale Unternehmenskultur bis zur zielgerichteten Dekarbonisierung – wir stellen uns gemeinsam mit Ihnen dem gesamten Spektrum der Digitalisierung. Mit neugieriger innerer Haltung, gelebter Innovationskultur und jahrzehntelanger Erfahrung in wohnungswirtschaftlichen Prozessen gelingt Digitalisierung mit uns strategisch, menschlich und ganzheitlich. Lassen Sie uns gemeinsam Zukunft denken.

Think forward

drklein-wowi.de



DR. KLEIN WOWI

## STADTUMBAU UND QUARTIERSENTWICKLUNG

# Ein Modellquartier für das Wohnen der Zukunft

Wie wird aus einem unscheinbaren Wohnviertel der 1950er Jahre ein Modellquartier, das Energieeffizienz und günstiges Wohnen verbindet? Das Vivawest-Projekt Bergmannsgrün in Dortmund-Huckarde zeigt, dass die frühzeitige Kommunikation und Einbindung der Mieter dabei wichtig sind.

Von Christian Hunziker



Das Modellprojekt Bergmannsgrün soll auch dazu dienen, Erkenntnisse zu gewinnen, die bei weiteren Quartiersentwicklungen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand umgesetzt werden können



**W**ohnquartiere wie diese gibt es in Deutschland viele: Zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten mit großzügigen Abstandsflächen prägen das Viertel zwischen Walkmühlenweg, Thielenstraße, Brunshollweg und Pothmorgenweg im Dortmunder Stadtteil Huckarde. Recht ruhig geht es hier zu an einem Donnerstagmittag im April. Ein älterer Herr führt seinen Hund Gassi, eine Mutter mit Kind verlässt das Haus – viel mehr passiert nicht.

Umso mehr wird in den kommenden fünf Jahren geschehen: Vivawest als Eigentümerin der 1956/57 errichteten Siedlung wird mit einem Investitionsvolumen von mehr als 100 Mio. € das Quartier so umgestalten, dass zusätzlicher Wohnraum entsteht, die Anforderungen des Klimaschutzes erfüllt werden und ein lebendiges Nachbarschaftsleben gefördert wird. „Wir wollen demonstrieren, wie die Vereinbarkeit von Klimaschutz durch regenerative Energie- und Wärmeversorgung sowie neuem und bezahlbarem Wohnraum gelingen kann“, sagt Uwe Eichner, Vorsitzender der Vivawest-Geschäftsführung, mit Blick auf das Bergmannsgrün genannte Vorhaben.

### Aus 266 werden 384 Wohnungen

Von den insgesamt 384 Wohnungen in dem nordwestlich der Innenstadt gelegenen Quartier werden 266 in die baulichen Maßnahmen einbezogen. Im ersten Bauabschnitt, der im August dieses Jahres in Angriff genommen wird, werden Häuser mit 122 Wohnungen energetisch modernisiert und durch 61 Dachaufstockungen erweitert. Deutlich einschneidender sind die Maßnahmen im zweiten Bauabschnitt: Dort plant Vivawest den Abbruch von 144 Wohnungen. An ihre Stelle sollen Neubauten mit 201 Wohneinheiten treten. Zusammen mit den Dachaufstockungen erhöht sich damit die Wohnungszahl von 266 auf 384. Hinzu kommt am Eingang des Viertels ein neues Quartierszentrum mit etwa 50 Mikroapartments, einem Parkhaus für etwa 200 Autos sowie Dienstleistungsangeboten wie Paketstation, Carsharing und Coworking-Plätzen. An einem weiteren Standort ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte geplant, die durch ein Quartierscafé ergänzt wird.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN



Ersatz- und ergänzender Neubau sowie Aufstockungen im Rahmen der grundlegenden Modernisierung sollen das Quartier erneuern und wieder attraktiv machen. Auch Klimaschutzmaßnahmen sind dabei wichtig

Um die Anforderungen des Klimaschutzes zu erfüllen, setzt Vivawest auf eine regenerative Energieversorgung auf Basis von Photovoltaik und Luft-Wasser-Wärmepumpen. Darüber hinaus sieht das Konzept zur ökologischen Wohnumfeldgestaltung vor, Bäume zu pflanzen und durch Wildblumenwiesen zur Artenvielfalt beizutragen, Dächer extensiv zu begrünen sowie Regenwasser zu nutzen. Ebenfalls geplant ist eine Beruhigung des Verkehrs. Die Dachaufstockung soll in Holz-Hybrid-Bauweise erfolgen, während für die Neubauten eine Kombination aus konventioneller und Holz-Hybrid-Bauweise vorgesehen ist.

### Dortmunder Westen entwickelt sich

Dass das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen, das insgesamt knapp 120.000 Wohneinheiten an Rhein und Ruhr sowie im Münsterland in seinem Bestand hat, ausgerechnet das Viertel in Dortmund für sein bisher größtes Quartiersentwicklungsprojekt ausgewählt hat, hat zwei Gründe. Der erste Grund ist gerade die Unscheinbarkeit des Quartiers. Denn die Gebäudestruktur mit ihrem Schwerpunkt auf Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen sowie die Mieterstruktur entsprechen dem typischen Kernbestand von Vivawest. „Dies gibt uns die Möglichkeit, Erkenntnisse zu gewinnen, die wir bei weiteren Quartiersentwicklungen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand umsetzen können“, sagt Dr. Maurizio Lindemann, Fachbereichsleiter Zentrale Quartiersentwicklung von Vivawest >

und Leiter des Projekts Bergmannsgrün. Von zentraler Bedeutung ist es dabei nach seinen Worten, dem gestiegenen Bedarf an senioren- und familiengerechtem Wohnraum gerecht zu werden.

Der zweite Grund liegt darin, dass mehrere andere Großvorhaben das Gesicht des einst von Schwerindustrie (insbesondere der Kokerei Hansa) und einem Bahnbetriebswerk geprägten Stadtteils einschneidend verändern. So ist auf einer benachbarten Brachfläche ein bedeutendes Stadtentwicklungsprojekt namens Smart Rhino geplant, das Raum für Wohnungen, Freizeitaktivitäten und Arbeitsplätze bietet und voraussichtlich auch die Fachhochschule Dortmund aufnehmen wird. Erheblichen Einfluss auf den Dortmunder Westen wird zudem die Internationale Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr 2027 ausüben. Dortmund-Huckarde ist einer der Standorte dieser Gartenschau, die sich über weite Teile des Ruhrgebiets erstreckt.

### Barrierefreiheit dank Ersatzneubau

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand nimmt die Fachdiskussion bekanntlich immer mehr die graue Energie in den Blick, die für den Bau von Neubauten aufgewendet werden muss. Warum also reißt Vivawest 144 Wohnungen ab? Der Schritt sei unumgänglich, um dem wachsenden Bedarf an familien- und seniorengerechtem Wohnen gerecht

zu werden, antwortet Dr. Lindemann. Vor allem Barrierefreiheit sei im Bestand nicht erreichbar, da der Anbau von Aufzügen unwirtschaftlich wäre und auch nicht viel bringen würde, da die Fahrstühle auf halber Treppe halten müssten. Der Neubau hingegen, argumentiert der Projektleiter, führe nicht nur zu Barrierefreiheit, sondern ermögliche es auch, neue Wohnungstypen – insbesondere familiengerechte Vierzimmerwohnungen – sowie öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen. Der derzeitige Planungsstand sieht vor, mindestens 30 % der Neubauten öffentlich gefördert zu errichten.

Ein Proteststurm gegen den geplanten Abriss hat es bisher nicht gegeben. Zwar hat sich der Mieterverein Dortmund und Umgebung kritisch

dazu geäußert; bei den betroffenen Mietern überwiegt aber Verständnis für die Maßnahme, berichtet Dr. Lindemann. Ihnen bietet Vivawest ein umfangreiches Unterstützungspaket an, das unter anderem die Hilfe bei der Suche nach einer passenden neuen Wohnung und die Übernahme sämtlicher Umzugskosten beinhaltet.

Auch dem Umstand, dass die derzeitige Miete von ungefähr 5,80 €/m<sup>2</sup> bei Abschluss eines neuen Mietvertrags fast immer überschritten wird, trägt das Paket Rechnung: Die vom Abbruch ihrer Wohnungen betroffenen Mieter können in vielen Fällen mit einer stabilen Miete rechnen. Ziehen sie in eine andere Wohnung im Quartier, bleibt es bei der bisherigen Miete von ca. 5,80 €/m<sup>2</sup>. Wenn sie in ein anderes Wohngebiet umziehen, wird eine ähnliche Lösung angestrebt, wobei die Konditionen allerdings individuell vereinbart werden. Eine Vorzugsbehandlung erhalten Bestandsmieter auch dann, wenn sie nach Abschluss der Baumaßnahmen in eine modernisierte oder neu geschaffene Wohnung in Bergmannsgrün zurückziehen. Bei modernisierten Wohnungen bezahlen sie lediglich die bisherige Miete von ca. 5,80 €/m<sup>2</sup> plus den gesetzlich zulässigen Modernisierungszuschlag von maximal 2 €/m<sup>2</sup>. Das gilt auch dann, wenn sie sich für eine der frei finanzierten Neubauwohnungen entscheiden – dann allerdings nur für die ersten zwei Jahre. Anschließend steigt die Miete schrittweise auf das Marktniveau.

„Es geht uns nicht darum, Menschen zu verdrängen, sondern darum, ein nachhaltiges Modellquartier zu realisieren“, betont Dr. Lindemann. Als Referenzprojekt verweist er auf das Dortmunder Viertel rund um den Borsigplatz, wo Vivawest ebenfalls mit einem umfassenden Ansatz Impulse für die Entwicklung eines bisher vernachlässigten Quartiers gegeben hat (siehe DW 1/2021, Seite 8). Ebenso wie am Borsigplatz sei eine Voraussetzung für den Erfolg, eine soziale Mischung zu schaffen und neue Zielgruppen anzu-

## „Wir wollen nicht etwa Menschen verdrängen, sondern ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Modellprojekt realisieren.“

Dr. Maurizio Lindemann



Der Erfolg der Quartierserneuerung hängt auch davon ab, inwieweit es gelingt, neue Zielgruppen anzusprechen und eine soziale Mischung zu schaffen. Wichtig sind auch neue Nahversorgungs- und Serviceangebote



## Sind Sie vorbereitet?

ENVIRONMENTAL  
SOCIAL  
GOVERNANCE

Klima-  
neutralität  
& ESG

- CO<sub>2</sub>-Monitoring ✓
- Bestandserfassung ✓
- Unternehmensfahrplan  
›CO<sub>2</sub>-Reduktion‹ ✓

## Nachhaltig erfolgreich

Nachhaltigkeitsthemen werden für die Wohnungswirtschaft künftig eine noch wichtigere Rolle spielen. Gestiegene Anforderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen und der zunehmende gesellschaftliche Druck sind dabei nur zwei Faktoren. Wir betrachten Ihr Unternehmen ganzheitlich oder fokussieren Einzelthemen. Sie erhalten individuelle Lösungen für die Erreichung Ihrer Klimaziele.

## Jetzt mehr erfahren:



[bbt-gmbh.net/beraten/nachhaltigkeit-esg/](http://bbt-gmbh.net/beraten/nachhaltigkeit-esg/)



sprechen, sagt Dr. Lindemann. Zum Tragen kommen soll dabei ein Lebensphasenmodell, das es den Menschen ermöglicht, ihr ganzes Leben im Quartier zu verbringen und dort für jede Lebensphase die passende Wohnung zu finden.

### Kommunikations- und Forschungskonzept

Damit dieser Ansatz funktioniert, setzt Vivawest ein umfassendes Kommunikationskonzept um, das nicht nur Politiker, Medien und andere lokale Stakeholder einbezieht, sondern besonders auch die direkt betroffenen Menschen. Die Mieter wurden deshalb im Januar in einem Brief über die anstehenden Veränderungen informiert. Im nächsten Schritt folgte die persönliche Beratung: In Zusammenarbeit mit dem Dortmunder Beteiligungsunternehmen „IKU Die Dialoggestalter“ schickte Vivawest zwölf Mitarbeiter in Zweierteams zu Bewohnern und Anwohnern, um Fragen zur Quartiersentwicklung zu beantworten und insbesondere von den vom Abbruch betroffenen Mietern zu erfahren, welche Wünsche sie an ihre zukünftige Wohnung haben.

Ein weiteres Element des Kommunikationskonzepts bildete ein Info-Markt im Mai, der den Mietern an mehreren Themenständen die Möglichkeit zu vertiefter Information bot. Im Sinne der Identitätsstiftung knüpft Vivawest zudem an die Industrie- und Bahntradition des Viertels an – das Parkhaus zum Beispiel wird Loksuppen genannt.

Große Bedeutung misst das Projektteam um Dr. Lindemann außerdem der wissenschaftlichen Begleitung des Projekts zu. Geplant ist ein Forschungskolloquium mit Akteuren aus Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung, das unter dem Motto „Quartier der Zukunft 2030+“ die Maßnahmen auswerten und daraus Erkenntnisse für andere Projekte ableiten soll. Dabei stehen drei Themen im Zentrum: die bereits erwähnten lebensphasenorientierten Wohnmodelle, außerdem Kommunikation und Dienstleistungen im Kontext funktionierender Nachbarschaften sowie die Wohnumfeldgestaltung.

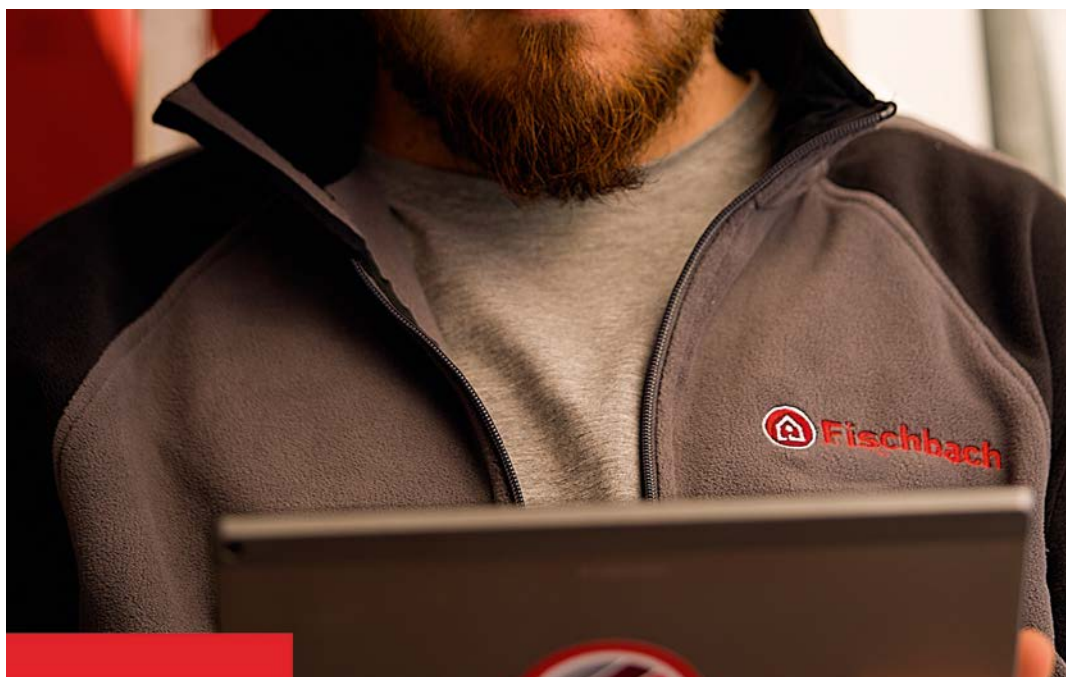
Dauern werden die Baumaßnahmen voraussichtlich fünf Jahre: 2027 – also rechtzeitig zur IGA Metropole Ruhr 2027 – soll das neue Modellquartier fertiggestellt sein.



Welchen Grundriss haben die Neubauwohnungen?  
Wie hoch ist die Miete nach der Modernisierung?  
Gibt es genug Parkplätze? Der Infomarkt für Mieter, Nachbarn und Interessierte beantwortete die Fragen

# Digitalisierung am Bau: Mit LEO Potentiale heben.

Die „digitale Baustelle“: Alle Informationen ständig verfügbar, überall, im Büro, auf dem Hof, im Auto... auf einem Tablet, das nicht nur weiß, wann welches Gewerk wo sein muss, sondern auch noch Rechnungen auf Knopfdruck schreibt. Was vor ein paar Jahre noch wie Science Fiction klang, ist jetzt Realität. Und hat einen Namen: LEO.



Die Software-Lösung LEO -vollumfänglich und bauspezifisch. Entwickelt von und mit Profis aus der Praxis vereint LEO alle Bauprozesse digital und transparent.

Eigentlich ist es ganz einfach: Angesichts der Herausforderungen, denen sich die Baubranche gegenüber sieht – Rohstoffverfügbarkeit, Fachkräftemangel, Kostendruck und Forderungen nach mehr Nachhaltigkeit am Bau – bietet die Digitalisierung der Prozesse Chancen und Potentiale. Eigentlich. Denn immer noch gibt es gerade in der Baubranche Defizite bei diesem Thema; eine Studie des Wirtschaftsprüfers PwC stellt fest: „Im Vergleich zum Vorjahr (2020) konnten die Unternehmen die Lücke zwischen dem Potential digitaler Lösungen und den eigenen Fähigkeiten kaum verkleinern.“

Dabei geht es nicht um Ausschreibungen, die mit Excel kalkuliert werden oder eine Kundendatenbank mit FileMaker, sondern um nicht weniger als die komplette digitale Abbildung des Bauprozesses von der Planung bis zur Abnahme und Endabrechnung. Denn nur so können digitale Prozesse Bauprofis helfen, das Potential der digitalisierten Baustelle auch wirklich umzusetzen

– eine Fähigkeit, die bei Vergaben, besonders in der Wohnungswirtschaft, zunehmend zum Entscheidungsfaktor wird.

Dass das Potential einer konsequenten Digitalisierung erheblich ist und zum Erfolgsfaktor für ein Unternehmen werden kann, bestätigt Lukas Heise, Gesellschafter des Sanierungsexperten Fischbach in Gelsenkirchen. Er ist überzeugt, dass das Wachstum der Fischbach-Gruppe in den letzten Jahren zu einem großen Teil darauf zurückzuführen ist, dass Fischbach das Thema „Digitalisierung“ früh angegangen ist und seine Prozesse in den letzten Jahren entsprechend aufgestellt hat.

„Wir haben uns 2019 entschlossen das Thema Digitalisierung ganz neu aufzusetzen“, erläutert er. „Und zwar mit der Erfahrung, die wir täglich auf den Baustellen sammeln. Wir bringen unser Know How über die Prozesse am Bau ein, das eigene Entwicklerteam



## LEO - Digitale Lösungen für effizientes Baumanagement



ihre digitale Kompetenz – das Ergebnis ist praktisch die „digitale Baustelle“ von Profis für Profis.“

Und die hat einen Namen: „LEO“. Eine integrierte Software, die den Bauprozess komplett digital abbildet. Entwickelt von und mit Profis aus der Praxis vereint LEO alle Schritte und Teilprojekte digital und macht sie transparent. Und all das smart, denn LEO ist von überall zu nutzen. „Man hat uns schon ein paar Mal gesagt, dass man uns auf der Baustelle nicht nur an der schicken Firmenkleidung erkennt“, lächelt Danny Fischbach, Gesellschafter der Fischbach-Gruppe. „Sondern auch daran, dass die meisten von uns ein Tablet dabei haben.“ Logisch – eine Software, die nur auf dem Bürocomputer läuft, wäre für einen Bauleiter ziemlich sinnlos.

„Mit LEO kann ein Baudienstleister seinen Kunden in der Wohnungswirtschaft sozusagen das „Rundum-Sorglos-Paket“ anbieten“, erklärt er. „Zum Beispiel in der Komplettsanierung von Wohnungen. Das machen wir jedes Jahr mehrere tausend Mal und ohne digitale Unterstützung wäre das nicht zu schaffen. LEO entlastet unsere Macher zum Beispiel im Nachunternehmermanagement, das in der Sanierung besonders wichtig ist. Statt jedes Mal einen neuen Auftrag mit den gleichen Inhalten zu schreiben, wickeln wir das praktisch vollautomatisch ab. Das spart Zeit und gibt uns Sicherheit im Bauverlauf.“

Was die Kunden von Fischbach in der Wohnungswirtschaft besonders schätzen: Durch LEO wird auch für sie der gesamte Verlauf einer Baumaßnahme absolut transparent; Status, Bauzeitenpläne und Baudokumentation sind jederzeit in Echtzeit einsehbar. Die Bauleiter der Gruppe wissen: Wenn sich auf der Baustelle herausstellt, dass die Bauplanung angepasst werden muss und neue Maßnahmen geplant werden sollen, ist das mit LEO ganz einfach vor Ort möglich; bei Bedarf auch direkt in Abstimmung mit den Gewerken. Alle relevanten Daten stehen in LEO zur Verfügung. Und die Nachunternehmer freuen sich darüber, ihre Rechnungen nicht mühsam am Wochenende in Word zu schreiben – sondern per Tastendruck mit LEO nach Abschluss der Arbeiten.

LEO soll aber nicht das Ende der Fahnenstange sein, was die Digitalisierung der Fischbach-Gruppe angeht. „Gerade beim seriellen und modularen Sanieren, das für uns immer wichtiger wird, bieten digitale Prozesse eine Vielzahl von Möglichkeiten, ökonomischer und nachhaltiger zu agieren“, weiß Lukas Heise. „Sie reichen von der digitalen Vermessung von Bestandsimmobilien mit modernen Verfahren bis zur Just-in-Time-Anlieferung von Modulen. Wir arbeiten mit unseren IT-Entwicklern intensiv daran, diese Potentiale zu heben.“

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 06/2022:

Sanierung neu gedacht: Serielles Sanieren mit vorgefertigten Elementen.

Ausgabe 07/2022:

**Digitalisierung am Bau: Mit LEO Potentiale heben.**

Ausgabe 08/2022:

Quartiersentwicklung 2.0: Digital, energetisch, nachhaltig.

**Fischbach Gruppe**

Willy-Brandt-Allee 316

45891 Gelsenkirchen

info@fischbach-gruppe.de

www.fischbach-gruppe.de

## HILFEN FÜR UKRAINE-GEFLÜCHTETE

# Gelebte Solidarität

Anfang März kamen die ersten Flüchtlinge aus der Ukraine nach Deutschland. Seither ist das Engagement der Bevölkerung für ihre Unterbringung und Versorgung groß. Auch die Wohnungswirtschaft hat ganz unbürokratisch die Ärmel hochgekrempt, um zu helfen.

Von Eva-Marion Beck

**W**as mit einigen hundert Menschen begann, wurde schnell mehr: Seit Beginn des russischen Angriffskriegs sind mehr als 700.000 Menschen aus der Ukraine als Flüchtlinge in Deutschland re-

gistriert worden. Die Geflüchteten zügig unterzubringen, war für die meisten Städte eine große Herausforderung. Denn wie findet man kurzfristig eine menschenwürdige Bleibe für Tausende von Frauen und Kindern auf ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten? Sporthallen, Schulen und verlassene Büroräume wurden blitzschnell hergerichtet. Kommunen und ehrenamtliche Helfer lokaler Organisationen arbeiteten Tag und Nacht, um den Geflüchteten Unterkünfte zu vermitteln. Mit unerschöpflicher Energie wurden Wohnungen gesucht, besichtigt, erneuert. In konzertierten Aktionen wurden rasch rund 30.000 Wohnungen für die Geflüchteten „gesammelt“ – die meisten erst einmal für den Übergang.

## Schnelle, unbürokratische Hilfe

Die Wohnungswirtschaft organisierte sich umgehend, um zu helfen. Wohnungsunternehmen und -verbände vernetzten sich regional und bundesweit, um Kommunen und Flüchtlinge über verfügbaren Wohnraum zu informieren. Organisationen wie der Eigentümerverband Haus und Grund und der Mieter-



**Eva-Marion Beck**  
Freie Immobilien-  
journalistin  
KÖLN

bund baten Vermieter, Großzügigkeit walten zu lassen bei der Genehmigung des vorübergehenden Einzugs von Geflüchteten in die Räumlichkeiten von Freunden und Verwandten. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. richtete ein zentrales Online-Portal mit Infos und Links zu Unterbringung und Hilfsangeboten in ganz Deutschland ein. Zudem organisierte er gemeinsam mit den Regionalverbänden der sozial orientierten Wohnungswirtschaft eine Spendenaktion.

Knapp 41 % der Kommunen sahen sich mit den Herausforderungen durch die plötzliche Zuwanderung der Flüchtlinge belastet bis überlastet, wie eine Umfrage des Fernsehmagazins „Report Mainz“ ergab. Umso anerkennenswerter, wie durch den spontanen Schulterschluss der unterschiedlichen Akteure das anfängliche „Chaos“ bewältigt werden konnte. Dennoch ging ein Aufatmen durch die Reihen, als – nicht zuletzt auf massives Drängen der sozialen Verbände und der Immobilienbranche – am 25. April ein Flüchtlingsgipfel unter der Leitung von Bundeskanzler Olaf Scholz einberufen wurde. Auf ihm sollte darüber beraten werden, wie das Provisorische in geordnete Bahnen zu lenken sei.

Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. (ZIA), nannte dort das bisherige Engagement der Bestandhalter für die Flüchtlinge „vorbildlich“. Die Vonovia SE hatte zum Beispiel vermeldet, auf dem Portal des GdW rund 250 Wohnungen in NRW und 100 in Dresden für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen, die Vivawest Wohnen





„Ich habe vor Glück angefangen zu weinen.“ Die 36-jährige Yuliia Rudan und ihre 7-jährige Tochter waren überwältigt von der Hilfsbereitschaft. Bei der VBW in Bochum halfen Texte in der Landessprache bei der Wohnraumvermittlung

GmbH etwa 350 Wohnungen. Auch die Hamburger Saga Unternehmensgruppe hat im März dem ebenfalls städtischen Sozialunternehmen Fördern & Wohnen AöR 130 Wohneinheiten sowie 150 Zimmer einer Pflegeeinrichtung zur temporären Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine zur Verfügung gestellt. „Wir versuchen, so viele leerstehende Wohnungen und Räumlichkeiten wie möglich für Geflüchtete bereitzustellen“, sagte Saga-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs.

In Bochum hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH bis Ende März 36 Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine bezugsfertig hergerichtet – größtenteils durch die VBW-Stiftung möbliert, die dafür rund 70.000 € aufbrachte. Über 80 Wohnungen sollen es insgesamt werden. Pressesprecher Dominik Neugebauer erklärte, dass der Aufwand, die Wohnungen innerhalb kürzester Zeit ausfindig zu machen und inklusive der Koordination verschiedener Gewerke und Dienstleister herzurichten, auch für größere Vermieter wie die VBW eine echte Herausforderung gewesen sei.

#### **Einsatz und Kreativität für Geflüchtete**

Doch an vielen Orten gibt es keinen nennenswerten Leerstand, sodass die Bereitstellung von Wohnraum eine immense Schwierigkeit darstellt. „Es gibt dafür kein Konzept in der Schublade und keine leerstehenden Wohnungen, die man für eine solche Situation in der Hinterhand hat. Es muss von Tag zu Tag geprüft werden, welche Möglichkeiten sich bieten“, erklärt



Integration gelingt am besten über Sprache. Deshalb organisierte und finanzierte die HWS Deutschunterricht für die Geflüchteten

Elaine Eckert, Pressesprecherin der Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH. Kurzfristige und eventuell unorthodoxe Lösungen seien gefragt. Und wo die Not groß ist, ist jeder vermittelte Wohnraum ein Erfolg: So konnten drei Mütter und ihre Kinder im Nürnberger Stattotel – ein Angebot für temporäres Wohnen des ESW – untergebracht werden, eine Familie kam in einer Mietwohnung unter. In Südbayern konnte ein leerstehendes, eigentlich zum Verkauf stehendes Pflegeheim des ESW umfunktioniert werden und mehr als 50 Personen ein erstes Obdach bieten. Auch ehemalige Studentenwohnheime und leerstehende Landschulheime wurden an anderen Orten im wahrsten Sinne des Wortes „aufgemöbelt“.



Eigentlich ist es ein Serviced-Appartement-Angebot für Geschäftsreisende oder temporär Beschäftigte, doch im Nürnberger Stattotel konnte das ESW Bayern einige Ukraine-Geflüchtete unterbringen

Grundsätzlich unterstützten viele sozial orientierte Wohnungsunternehmen in enger Abstimmung mit Ämtern, Institutionen und Vereinen vor Ort die Geflüchteten mit Hausrat, Möbeln oder Kleidung – oftmals mit großem persönlichen Einsatz der Mitarbeiter und Partner der Unternehmen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) in Berlin machten innerhalb weniger Tage sogar eigene Büroräume frei, räumten



Bewohnerinnen der XXL-WG in den Räumlichkeiten der HWS-Geschäftsstelle und Beschäftigte der HWS, die als Patinnen und Paten fungieren

und säuberten, beschafften Einrichtungs-, Ausstattungs- und Alltagsgegenstände. So konnte am Sitz des evangelischen Wohnungsunternehmens eine XXL-Wohngemeinschaft für vier Mütter, eine Großmutter und sechs Kinder im Alter von zwei bis 16 Jahren eingerichtet werden. Damit sich die Kinder schnell integrieren können und die neue Sprache lernen, findet im Schulungsraum der HWS ein täglicher Deutschunterricht einer Berliner Sprachschule statt – organisiert und finanziert von der HWS. Au-

ßerdem – und hier steht die HWS exemplarisch für viele Wohnungsunternehmen – wurden vielfältige Sachspenden unter anderem aus der Mieterschaft gesammelt, Willkommenscafés für Geflüchtete ins Leben gerufen, tägliche Frühstücksmahlzeiten organisiert und Beratungsangebote unterbreitet.

### Alle Akteure sind gefordert

Insgesamt rund 30.000 Wohnungen hätten die Unternehmen für die Vermittlung an Geflüchtete kurzfristig zur Verfügung gestellt, teilte GdW-Präsident Axel Gedaschko auf Nachfrage Mitte Mai mit. Eine eindrucksvolle Zahl – ebenso wie die 440.000 €, die bei der Spendenaktion des GdW bis zum 3. Juni zusammengekommen sind. Zweifellos hat die deutsche Wohnungswirtschaft Beachtliches geleistet. Doch bei etwa 700.000 geflüchteten Menschen, die ein Dach über dem Kopf brauchen, können 30.000 Wohnungen nicht sehr viel mehr sein als ein Tropfen auf den heißen Stein. Wie unter einem Brennglas wird deutlich, wie immens groß der grundsätzliche Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Regionen ist.

Darüber hinaus sind derzeit nicht nur Material, sondern auch Bau- und Personalressourcen knapp. Hinzu kommt, dass ein guter Teil der von den professionellen Wohnungsunternehmen nun Übergangsweise wieder nutzbar gemachten Wohnungen eigentlich für den Ersatz oder für Sanierungs- und Umbauvorhaben vorgesehen ist. Sie stehen deshalb nicht dauerhaft zur Verfügung und reduzieren die in stark nachgefragten Regionen ohnehin knappen Leerstandsreserven.

Allerdings haben die Aktionen der Wohnungsunternehmen und der lokalen Hilfsorganisationen gezeigt, dass auch im überbürokratisierten Deutschland spontane, zupackende und pragmatische Hilfe in der Not möglich ist.



### Wie geht es jetzt weiter?

Es kommen immer noch täglich rund 1.500 bis 2.000 Geflüchtete aus der Ukraine in der deutschen Hauptstadt an – so der Stand Ende Mai. Die, die in Berlin bleiben, werden größtenteils in Privatwohnungen untergebracht. Was aber kommt nach der Übergangsweisen oder privaten Unterbringung? ZIA-Präsident Mattner sieht in der „menschenwürdigen Unterbringung aller Wohnungssuchenden“ auf lange Sicht eine der herausforderndsten Aufgaben: So würden – über die im neu gegründeten „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ursprünglich anvisierten 400.000 Wohnungen pro Jahr hinaus – für die Flüchtlinge schätzungsweise weitere 100.000 Wohnungen jährlich benötigt.

Ein wichtiger Schritt, um Städte und Gemeinden bei der Schaffung, Modernisierung und Ausstattung von Einrichtungen für Geflüchtete zu unterstützen, ist das „Sonderprogramm Flüchtlingseinrichtungen“ der staatlichen Förderbank KfW, das mittlerweile auf 500 Mio. € aufgestockt worden ist. Allerdings dürfe man nicht aus dem Blick verlieren, dass es sich nur um Kredite handele, betonte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Weder die Kommunen noch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen können hier aus irgendwelchen Geldtöpfen schöpfen. Gebraucht werden direkte Zuschüsse, um die Instandsetzung und Ausstattung von Wohnungen für die notleidenden Menschen schnell bewerkstelligen zu können.“

### Kann die Krise auch Chancen bergen?

Wurden nach der starken Zuwanderung von Flüchtlingen 2015/2016 vielerorts Behelfsunterkünfte und sogenannte „Container-Dörfer“ gebaut, ist nun ein Wandel zu beobachten. Viele Flüchtlingsunterkünfte, die aktuell mit diesen Krediten realisiert werden, sind „richtige“ Wohnhäuser. So wurde etwa am 3. Mai in Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf der Grundstein für 146 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und ein

Kieztreff für ukrainische Flüchtlinge gelegt. Das Bauvorhaben der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH wurde so geplant, dass die Wohnungen nach der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft zum Beispiel als Studierendenappartements vermietet werden können. Auch andere Neubauprojekte zur Unterbringung von Geflüchteten zeigen, dass hier der Trend hin zu

## „Die Menschen aus der Ukraine brauchen jetzt Unterstützung.“

Axel Gedaschko  
GdW-Präsident

langfristigem und preiswertem Wohnraum zu gehen scheint, der problemlos in den regulären sozialen Wohnungsmarkt eingegliedert werden kann.

Die sogenannten „Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (MUFs)“ seien „vollwertige Wohnungen, deren Bau dank Sondergenehmigungen des Bundes bereits beginnen kann, bevor eine formelle Genehmigung erteilt ist“, hebt Berlins Bausenator Andreas Geisel hervor. Als Gebäude mit einer normalen Lebensdauer konzipiert, können sie aufgrund der modularen Bauweise schneller errichtet werden. Auch ein Umbau der Wohnungsgrundrisse soll später möglich sein. Nach Senatsbeschluss sollen MUFs an 53 Berliner Standorten gebaut werden. In den Startlöchern steht ein Projekt der Gesobau AG in Berlin-Pankow: 61 Wohnungen in sieben Gebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen sollen zunächst von Geflüchteten bewohnt werden und zu einem späteren Zeitpunkt als „normaler“ Wohnraum allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen.

Auch andere Bundesländer, etwa Hessen, haben für diese langfristig nutzbaren Wohnhäuser zügig Sonderbaugenehmigungen erteilt. Die Forderung der Wohnungswirtschaft nach einer allgemein schnelleren Genehmigung von bezahlbaren Geschossmietwohnungsbauten steht nachdrücklich wie nie zuvor im Raum. Die MUFs zeigen, dass es auch mit weniger Bürokratie und stattdessen vielmehr pragmatischen Prozessen geht. Setzen Bundes-, Landes- und kommunale Politik dieses um, kann die Zuwanderung auch eine Chance für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland sein.



Um Geflüchteten aus der Ukraine individuelle Wünsche zu erfüllen, rief die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien mbH Halle (Saale) das Projekt „Glücksbaum“ ins Leben. Weil zu einem Zuhause mehr gehört als ein Dach über dem Kopf, „pflücken“ Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des GWG-Wohngucker-Ladens in Halle-Neustadt – unterstützt von ihrer ukrainischen Kollegin Khrystyna Paliienko (Foto) – regelmäßig Wünsche und erfüllen sie unbürokratisch. Auf diesem Weg finden auch Wünschende und Wunscherfüller zueinander

Weitere Informationen:  
[www.gdw.de/die-wohnungswirtschaft/hilfe-fuer-gefluechtete-aus-der-ukraine/](http://www.gdw.de/die-wohnungswirtschaft/hilfe-fuer-gefluechtete-aus-der-ukraine/)

# Bauen und Technik



## 146 Wohnungen werden neues Zuhause für Geflüchtete

Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) baut im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 146 neue Wohnungen, eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen und Gewerbeeinheiten. Ziel ist es, in den Neubauten Geflüchtete mit Kindern aus der Ukraine unterzubringen. Geplant ist langfristig, die Wohnungen, die zu 50 % barrierefrei sind, an Studierende zu vermieten. Die Fertigstellung ist für Oktober 2023 vorgesehen.

# 13 %

**höher als im Vorjahr sind im ersten Quartal 2022 die Baupreise für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen. Das hat das Statistische Landesamt IT.NRW ermittelt.**



## Neuer Wohnraum für 6.000 Mainzer

Es ist ein groß angelegtes Neubauprojekt: das Heiligenkreuz-Viertel in Mainz. In den kommenden Jahren wird dort Wohnraum für etwa 6.000 Menschen geschaffen. Beteiligt an der Entwicklung ist die GWH Wohnungsgesellschaft Hessen mbH, die insgesamt 96 Wohnungen, davon 51 gefördert, nach den Plänen des Frankfurter Büros Happparchitecture baut. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant und ergänzt den 1.000 Wohnungen umfassenden Bestand der GWH in der Landeshauptstadt.

## Neue Studie belegt ökologische Vorteile energetischer Sanierung

Eine energetische Sanierung verursacht unter Einbeziehung der Nutzungsphase nur 50 % des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks im Vergleich zu einem Neubau eines Gebäudes gleicher Größe. Das ist eines der Ergebnisse einer Studie, die das Wuppertal Institut im Auftrag des Wohnungsunternehmens LEG erstellt hat. Ziel der Studie war es, energetische Gebäudesanierungen in ökologische Relation zu Neubauprojekten zu setzen. Im Fokus standen dabei Materialbedarf, Primärenergieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen. Anhand eines umfangreichen Datensatzes zu den Gebäuden aus drei relevanten Baualterklassen des Immobilienbestandes der LEG analysierte das Institut den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Lebenszyklus eines neuen Gebäudes im Vergleich zur Sanierung eines bestehenden Gebäudes. Berücksichtigt wurden verschiedene Strukturmerkmale der Gebäude wie der Zeitraum der Erstellung, die Wohnungsanzahl, die Anzahl an Etagen, die Dachform sowie der Wandaufbau und die Wohnfläche. Im Ergebnis zeigt die Studie, dass ein Neubau aus ökologischer Sicht keine Alternative zur Sanierung in Beständen ist. Die Studie hat zudem ergeben, dass der Weg zur Elektrifizierung von Heizsystemen, etwa über Wärmepumpen, deutlich beschleunigt und damit die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert werden muss.



Vier Wohnungen für Familien schafft die Wohnungsgenossenschaft Unitas in Leipzig

## Modernes Wohnen im ehemaligen Ärztehaus in Leipzig

Durch die Aufstockung eines ehemaligen Ärztehauses schafft die Wohnungsgenossenschaft Unitas Leipzig eG vier moderne Wohnungen. In dem als „Südterrassen“ bezeichneten Projekt sollen Familien mit Kindern ihr neues Zuhause finden. Im Erdgeschoss sind zudem Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die Fertigstellung ist für August 2022 geplant.



### Baurecht im Fokus

Daniel Strupp, Baurecht für Bauherren und Immobilienerwerber, 186 Seiten, 39 €, C.H.Beck, ISBN 978-3-406-78890-1

Wird ein Objekt gebaut oder umgebaut, stellen sich zwangsläufig baurechtliche Fragen. Das Buch liefert eine umfassende Übersicht der wichtigsten baurechtlichen Rahmenbedingungen.

## Lübbener Wohnungsbau treibt Klimaschutz voran

Die Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH (LWG) setzt Klimaschutz-Maßnahmen mit ihrem Bauvorhaben in Lübben um. Die Süddächer und große Teile der Fassaden von zwei Mehrfamilienhäusern sind komplett mit Solarstrommodulen belegt. Diese Module sorgen zusammen mit Infrarotheizungen und Solarstromspeicher dafür, dass die künftigen Mieter eine Pauschalmiete mit Energieflat zahlen.

# VORRAUS BAUEND\*

\*Natürlich, zeitgemäß und langlebig: Kalksandstein von KS-ORIGINAL für nachhaltigen Wohnungsneubau.  
[inzukunftks.de](http://inzukunftks.de)

Kalksandstein  
**KS\***  
DAS ORIGINAL





## Solarstrom wird zu grünem Wasserstoff

**Bereits das dritte Wohn- und Geschäftshaus im „Klimaquartier Neue Weststadt“ in Esslingen am Neckar ist jetzt übergeben worden.** Der Saarbrücker Immobilienentwickler RVI hat das Objekt mit einem Investitionsvolumen von 76,5 Mio. € realisiert. Entstanden sind 166 Wohnungen, zehn Gewerbeeinheiten und 164 Tiefgaragenstellplätze. Die 34 bis 160 m<sup>2</sup> großen 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen sind nach Unternehmensangaben fast vollständig vermietet. Der Neubau zeichnet sich durch ein zukunftsweisendes Energiekonzept aus. Auf den Dachflächen sind Photovoltaik-Elemente installiert, die direkten Anschluss an die Energiezentrale des Klimaquartiers haben, in der dann aus lokal produziertem Solarstrom bis zu 400 kg grüner Wasserstoff am Tag erzeugt werden.



Zufrieden: Zum „Fertigfest“ begrüßten die SBV-Vorstände Michael Ebsen (l.) und Jürgen Möller (r.) Schleswig-Holsteins Innenministerin Dr. Sabine Sütterlin-Waack und VNW-Verbandsdirektor Andreas Breißner

## 46,1 Mio. € für 287 Wohnungen in Flensburg

Fünf Jahre nach dem Baustart hat die Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV) aus Flensburg jetzt das „Fertigfest“ für den Wohnpark Tarup feiern können. Insgesamt 46,1 Mio. € hat die Genossenschaft in den Bau von 287 Wohnungen in 34 Häusern investiert. Knapp 70 % der Wohnungen wurden mit Fördermitteln nach den Plänen des Architekturbüros Asmussen & Partner (Flensburg) errichtet.

## Freistaat Bayern: Modellprojekte für mehr Nachhaltigkeit im Bestand

**2040 will der Freistaat Bayern CO<sub>2</sub>-neutral sein.** Um dieses Ziel zu erreichen, setzt die Landesregierung auf die Einsparmöglichkeiten von klimaschädlichen Treibhausgasen im Bereich des Wohnungsbaus. Handlungsbedarf besteht aus Sicht der Landesregierung vor allem im baulichen Bestand: Während Wohnungsneubauten inzwischen hohen energetischen Anforderungen entsprechen und zunehmend auf erneuerbare Energien setzen, hinken die Altbestände deutlich hinterher. Gleichzeitig seien diese aber aufgrund ihrer großen Anzahl nicht nur essenziell für die Wohnraumversorgung, sondern bieten ein besonders hohes Potenzial für die Ressourcenschonung. Das Bauministerium des Freistaates hat deshalb ein neues Modellprojekt im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus ausgelobt, mit dem unsanierte oder vor Jahren schlicht modernisierte Bestände durch abgestimmte Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Minimierung und Ressourceneinsparung sowie durch zeitgemäße Wohn- und Freiraumkonzepte klimafit gemacht werden sollen. Anhand von zehn ausgewählten Projekten will das Ministerium ambitionierte und gleichzeitig wirtschaftlich vertretbare Konzepte fördern. Bewerbungen für die Teilnahme am Landesprogramm sind bis zum 23. September 2022 möglich.



### Kompedium zu Themen der Klima- und Lüftungsbranche

Wegweiser durch die Lüftungs- und Klimabranche, kostenfrei unter [www.fgk.de](http://www.fgk.de)

Aktualisiert hat der Fachverband Gebäude-Klima e.V. (FGK) seinen „Wegweiser durch die Klima- und Lüftungsbranche“. Er gibt in kompakter Form unter anderem eine Übersicht über Leistungen und Produkte der Branche, Sachverständige, Gutachter und Weiterbildungsstätten.

### Neuer Stadtteil vor allem für Familien

Ein neuer Stadtteil mit Wohnraum für über 1.000 Menschen entsteht in Leipzig am Lindenauer Hafen. Beteiligt beim Aufbau des Quartiers Neulindenau ist die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbh (LWB), die derzeit ein Mehrfamilienhaus mit 18 geförderten Wohnungen und eine Kindertagesstätte mit 142 Plätzen baut. Die Fertigstellung ist für Mitte 2023 geplant. Aufgrund der grünen Umgebung und der guten Verkehrsinfrastruktur ist das neue Quartier vor allem bei jungen Familien beliebt.



# 61%

der Mieter erhalten trotz der seit Beginn 2022 geltenden Rechtslage keine monatlichen Verbrauchsinformationen. Das ergab die Umfrage „Servicemonitor Wohnen“ des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult.

## Zukunftssichere Energie für Immobilien.

### Effiziente Systemlösungen.

Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Hauseigentümer wollen Qualitätsprodukte, die auch die Umwelt schonen, und Mieter möchten die Haushaltskasse nicht unnötig belasten. Buderus wird beiden Ansprüchen gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)

**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.



## INNOVATION IM BESTAND

# Vom Plattenbau zum fast energieautarken Wohnhaus

Dem elektrischen Heizen mit Ökostrom gehört angesichts Klima- und Versorgungskrise der fossilen Energien die Zukunft. Doch sind dafür zwingend Wärmepumpe und wassergeführte Flächenheizung nötig? Ein Pilotprojekt in Aschersleben will das Gegenteil beweisen.

Von Volker Lehmkuhl

**E**twas trostlos sieht er momentan schon aus, der Plattenbau mit der Adresse Kopernikusstraße 10 bis 16 in Aschersleben. Hier am Rande der ältesten Stadt Sachsen-Anhalts ist er Anfang der 1970er Jahre als stolzer Vierspänner mit fünf Geschossen entstanden. Heute sind vom Modell IP 64 Typ Halle nur noch drei Eingänge und drei Geschosse übrig. Lediglich die Außenwände aus Betonfertigteilen stehen noch, dazu die tragenden Innenwände. „Wir folgen damit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in unserer Region“, sagt Mike Eley, Geschäftsführer der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (AGW).

## Zum Abreißen zu schade

Und doch soll aus den Resten des Plattenbaus etwas komplett Neues und Zukunftsweisendes entstehen. 22 Mietwohnungen – vor allem für junge Familien – mit zwei bis fünf Zimmern sind vorgesehen. Vorbildlich gedämmt und komplett saniert, will die AGW das rund 50 Jahre alte Gebäude regelrecht in die Zukunft katapultieren. „Die Substanz ist noch gut erhalten und auch die graue Energie, die in den Betonfertigteilen und dem Kellergeschoss steckt, ist in Bezug auf den Klimaschutz einfach zu schade zum Abreißen“, sagt Eley, der zu DDR-Zeiten selbst an der Herstellung solcher Betonfertigteile beteiligt war.



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG

Die mit den Deckenplatten betonierten Balkone hat er abreißen lassen, später sollen neue, in die neue Fassade integrierte Exemplare die Freiluftbedürfnisse der Mieter zufriedenstellen. Einer der drei Aufgänge wird barrierefrei mit einem Aufzug ausgestattet, die beiden anderen mit Treppenaufgängen sind für junge Familien gedacht. Etwa 24 cm an den Wänden und 30 cm Dämmung im neu errichteten Pultdach sollen den Wärmeschutz radikal auf den Standard Effizienzhaus 55 verbessern, für den die Förderung bereits bewilligt ist. Welches System zum Einsatz kommt, verhandelt Eley aktuell mit den Herstellern. Möglichst nachhaltig und kreislauffähig soll es sein, bei den vorgesehenen Dämmstärken ist das für die Produzenten derzeit eine Herausforderung. So weit, so ambitioniert, aber nicht wirklich grundlegend neu. Auch der teilweise Rückbau des Viertels mit Abriss einzelner Gebäude, die Verringerung der Geschosshöhe und die Revitalisierung der Restgebäude gehören seit 20 Jahren zum Programm der AGW.

## Zu zwei Dritteln energieautark

Den Weg in die klimaneutrale Zukunft des Bestands soll vielmehr ein Konzept weisen, das Eley gemeinsam mit dem Freiburger Solarexperten und Honorarprofessor Timo Leukefeld und dem sogenannten Autarkieteam mit Architekt Klaus Hennecke und Projektsteuerer Jürgen Kannemann entwickelt hat: Strom aus großflächigen Photovoltaikanlagen am Gebäude heizt dabei über hocheffiziente Infrarot-elemente direkt die Wohnungen, Speicher puffern



die tagsüber erzeugte Elektrizität. Haushaltsstrom und die Energie für ein im Car-Sharing betriebenes E-Auto kommen ebenfalls von der eigenen Photovoltaikanlage (PV-Anlage). Dafür werden auf dem Dach PV-Module mit insgesamt 111 kW Leistung installiert, dazu kommen Module mit 65 kW Leistung an den Fassaden in Richtung Süden, Osten und Westen. Damit soll der Strom und die Wärme in ihren Wohnungen real und nicht nur bilanziell zu über 60 % solar erzeugt werden. Im Winterhalbjahr wird Ökostrom zugekauft.

Den Verzicht auf Wärmepumpen und wasserführende Fußbodenheizungen erklärt Solarexperte Timo Leukefeld so: „Der Heizungsmarkt befindet sich in einem gravierenden Wandel, da künftig in erster Linie strombetriebene Heizungen eingebaut werden. Aktuell sind das vor allem noch Wärmepumpen. Aber wir sind überzeugt, dass vor allem wegen des absehbaren Handwerkmangels auch hocheffiziente Infrarotheizungen immer stärker zum Einsatz kommen werden.“ Der Energieverbrauch der vor

allem an den Decken montierten Infrarotelemente sei zwar gegenüber einer Wärmepumpenanlage um etwa 20 bis 30 % höher. Da aber beim Heizen kaum Umwandlungs- und Speicherverluste auftreten, sei dies verkraftbar und die Heizung biete auch mehr Behaglichkeit, so Leukefeld.

Die Speicherung der Sonnenenergie fußt auf drei Säulen: Für die Kurzzeitspeicherung in der Nacht sorgen PV-Akkus im Gebäude mit einer nutzbaren Kapazität von 120 kWh. Den bei solchen Gebäudekonzepten immer relevanteren Energiebedarf für die Warmwasserbereitung decken vom Autarkieteam selbst entwickelte Trinkwasserboiler mit je 200 l Inhalt je Wohnung. Diese verfügen über zwei Heizstäbe mit je 2 kW Leistung. Einen für Netzstrom und der zweite, vorwiegend zum Einsatz kommende, ausschließlich für PV-Strom. Durch die geringe Leistung erwärmen sie über den Tag verteilt das Wasser und vermeiden so Lastspitzen. Eine kostenintensive, verlustreiche und legionellenräftige Warmwasserinstallation ist nicht nötig. 80 % des >



Vom energiefressenden Plattenbau zum teilautarken Gebäude: Bis auf die Nordfassade ist die komplette Gebäudehülle mit PV-Modulen verkleidet. Das neu aufgesetzte Pultdach bietet zusätzliche Wohnfläche und eine optimale Ausrichtung der PV-Anlage



Der Plattenbau vor der Sanierung. Hier geht es künftig auch um eine Vereinfachung der Bewirtschaftung, denn der Solarstrom ermöglichte eine Pauschalmitte

Warmwasserbedarfs sollen so solar gedeckt werden. Die dritte Säule des Speicherkonzepts ist das Gebäude selbst. Die Betonteile werden thermisch durch die Infrarotheizer aktiviert und speichern durch ihre große Masse Wärme.

#### Gewinn durch intelligente Verschwendung

Trotz des höheren Energieverbrauchs gegenüber einer Wärmepumpenanlage soll das Projekt in seiner Gesamtrechnung zum Gewinn für Wohnungsbau-gesellschaft und Mieter werden. „Die Installation ist gegenüber einer Wärmepumpenanlage deutlich günstiger“, sagt AWG-Geschäftsführer Eley. Statt mit etwa 275.000 € für eine Wärmepumpe inklusive der Nebeninstallationen und der Fußbodenheizung rechnet Eley mit lediglich 130.000 € für die Infrarotvariante. Ein bis zwei Infrarotheizelemente je Raum, die in ihrer Leistung dem Wärmebedarf des Raumes angepasst werden können, sieht das Konzept vor. „Die lassen sich schnell und einfach regeln, Verschleißteile gibt es keine“, sagt er. „Zudem sind Infrarotheizungen über Jahrzehnte wartungsfrei, was bei dem Handwerker-mangel und steigenden Stundensätzen langfristig ein enormer Vorteil sein wird“, ergänzt Timo Leukefeld. Da in Zukunft generell gut ausgebildete Handwerker für die vielen komplexen Wärmepumpeninstallationen im Zuge der Energiewende fehlen würden, habe die relativ einfach zu installierende Infrarotheizung den weiteren Vorteil einer schnellen Umsetzung, so Leukefeld.

Auch die Mieter sollen finanziell profitieren. Bei einem prognostizierten Haushaltsstromverbrauch

von 2.000 bis 2.500 kWh pro Jahr werden die Energiekosten für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom nach den Berechnungen bei jährlich circa 381 € beziehungsweise 32 € pro Monat je Wohneinheit liegen, vorausgesetzt die Strompreise normalisieren sich wieder auf das Niveau von 2021.

Die Energiekosten für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom werden Bestandteil einer Pauschalmitte sein, die bei einem aktuellen Niveau von rund 10 €/m<sup>2</sup> in ähnlichen Objekten in Aschersleben auch nicht in den Himmel wachsen kann. Zusätzliche Attraktivität soll ein Verleihkonzept für Elektrolastenfahrräder sowie ein Elektroauto im Car-Sharing bieten, die die AGW den Mietern kostenlos anbieten will. „Damit können Haushalte, die wenig Auto fahren, ihre Mobilitätskosten deutlich senken“, betont Mike Eley.

2023 soll der erste Block fertig sein, eine Monitoringphase ist fest

eingepplant. „Sollten sich die Berechnungen und die Kosten so wie vorgesehen entwickeln, woran ich keinen Zweifel habe, werden wir die anderen beiden Gebäude genauso umbauen“, sagt Eley. Dann wird sich auch zeigen, ob die Erwartungen hinsichtlich Behaglichkeit in den Wohnungen und der Regelung der Infrarotelemente erfüllt werden und wie das Konzept bei den Mietern ankommt. Klappt alles, wäre die älteste Stadt Sachsen-Anhalts neben der historischen Altstadt, dem Veranstaltungsort Bestehornhaus und der Grafikstiftung Neo Rauch um eine weitere Attraktion reicher – dieses Mal eine aus dem 21. Jahrhundert.



Gute Substanz vor dem Sanierungsstart: Die oberen beiden Etagen wurden abgetragen und ein Gebäudesegment abgerissen

Weitere Informationen: [www.agw-asl.de](http://www.agw-asl.de),  
[www.timo-leukefeld.de](http://www.timo-leukefeld.de), [www.autarkie.team](http://www.autarkie.team)



# Aus Liebe zum Bauen. Bewusst bauen.

Ein Gebäude, das lange Bestand hat, ist auf die richtige Weise gebaut: mit den richtigen Materialien, den richtigen Partnern – und mit der Zukunft im Blick. Gemeinsam erwecken wir Ihre Projekte zum Leben – ästhetisch, nachhaltig und funktional.



[www.sto.de/bewusst-bauen](http://www.sto.de/bewusst-bauen)

**sto**



Bewusst bauen.

DAS HOSPIZ AM SAALEBOGEN

# Eine Herzensangelegenheit

Seit Mai 2021 gibt es im thüringischen Saalfeld ein Hospiz. Dass dieser Ort der Menschlichkeit entstehen konnte, ist auch der kommunalen Wobag Saalfeld/Saale mbH zu verdanken. Ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Park verbindet die Bewohner mit dem städtischen Umfeld.

Von Cordula Wiegand

**H**ospiz ist da, wo Menschen sind. Auch hier vor Ort“, so heißt es auf der Homepage des Hospizes am Saalebogen. Bis dahin war es ein langer Weg. Inzwischen steht das Hospiz in der Kleiststraße – inmitten eines Saalfelder

Wohngebietes – schon etwa ein Jahr. Hier wird, wie in vielen anderen Gebäuden der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Saalfeld/Saale mbH (Wobag) auch, gewohnt und gelebt – nur etwas anders.

Initiator des Hospizes ist Matthias Lander. Seit 2008 verfolgte er, damals noch als Pfleger auf der Intensivstation der „Thüringen Kliniken“ und kurze Zeit später im ambulanten Hospizdienst tätig, den Plan eines stationären Hospizes. Im Austausch mit schon bestehenden Hospizen in Deutschland entwickelte er eine Vision, die Wegbegleiter wie den ehemaligen Bürgermeister der Stadt Saalfeld, Matthias Graul, den früheren Vorstandsvorsitzenden der Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt, Alfred Weber, sowie den verstorbenen Chef der „Thüringen Kliniken“, Hans Eberhardt, schnell begeisterte. Im Mai 2015 war mit der Gründung des Vereins Hospiz am Saalebogen e. V. ein Meilenstein geschafft.

Schon 2016 hatte die Stadt Saalfeld die Wobag mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein Hospiz beauftragt. Als der Stadtrat den Umzug der Jugendarbeit aus dem Kinderfreizeitzentrum in die



**Cordula Wiegand**

Geschäftsführerin  
Wobag  
Saalfeld/Saale mbH  
SAALFELD/SAALE

Orangerie im Schlosspark beschloss, stand bald auch das Objekt fest: die Kleiststraße 1 – das Areal des ehemaligen Kinderfreizeitzentrums. Schon die ursprünglichen Ideen betrafen den Umbau und die Erweiterung einer im Eigentum der Stadt befindlichen Immobilie. Und somit kam auch die Wobag als Bauherrin ins Spiel. Nach dem Aufsichtsratsbeschluss im Mai 2019 erwarb sie zwei Monate später das Grundstück von der Stadt. Die intensive Planungs- und Vorbereitungsphase in Zusammenarbeit mit dem Hospiz-Verein zahlte sich aus.

## Anspruchsvolle Bauaufgabe

Schnell war klar, dass dies ein Bauprojekt wie kein anderes ist. Die Herausforderung war, einerseits sowohl das denkmalgeschützte Gebäude als auch den Park in ihrer Einzigartigkeit instand zu setzen und andererseits dem Raumnutzungskonzept sowie den speziellen Standards für ein Hospiz gerecht zu werden. Erforderlich war dafür nicht nur ein grundhafter Umbau und die Sanierung der beiden denkmalgeschützten Bestandsgebäude, sondern auch – um das Raumprogramm für das Hospiz abbilden zu können – deren Ergänzung durch einen Neubau, der sich harmonisch in den Bestand einfügen sollte. Ferner musste der historische Gartenpavillon saniert werden, sollte er doch als „Raum der Stille“ des Hospizes genutzt werden.

Es galt auch, das rund 8.000 m<sup>2</sup> große denkmalgeschützte Gartenareal, entstanden Ende der 1920er Jahre im Stadtzentrum von Saalfeld, sowie





Das von der Wobag realisierte und an einen Trägerverein vermietete Hospiz am Saalebogen ist ein freundlich-würdevoller Ort. Eingebettet in eine Parkanlage, bietet es den Gästen und ihren Angehörigen die nötige Ruhe

einen Tennisplatz aus der Entstehungszeit zu erhalten (siehe Infotext). Aus diesem Grund wurde eine denkmalpflegerische Zielplanung zur langfristigen Revitalisierung des gesamten Gartens erarbeitet. Wichtig war den Verantwortlichen auch, dass das parkähnliche Gartengelände für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt. Die dem Hospiz letztlich zugeordnete Gartenfläche umfasst circa 2.100 m<sup>2</sup>.

So besonders das Bauprogramm war, so ambitioniert und engagiert gingen alle Beteiligten ans Werk. Das gute Zusammenspiel des Planungsbüros, der Hospizverwaltung als Mieter, der Wobag als Bauherrin und vieler regionaler Firmen, die das Projekt unterstützten, macht dies deutlich. So konnte erreicht werden, dass das Hospiz mit seiner Nutzfläche von rund 820 m<sup>2</sup> nach dem Baustart im September 2019 nicht erst, wie ursprünglich gedacht, Ende des Jahres 2021, sondern schon zum 1. Mai 2021 den Betrieb aufnehmen konnte. Grundsätzlich wurde dabei so geplant, dass im letzten Monat nur noch Restarbeiten und Abnahmen stattfinden sollten. Auf diese Weise konnte schon früher begonnen werden, das Hospiz einzurichten.

Trägerin des Hospizes ist der „Hospiz Am Saalebogen e. V.“, vertreten durch die „Saalebogen Hospiz gGmbH“, die mit der Wobag als Bauherrin und Eigentümerin einen 20-jährigen Mietvertrag abgeschlossen hat.

Die Wobag investierte 2,4 Mio. € aus Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln in das Projekt. Hinzu kamen noch Mittel für Außenarbeiten zur Revitalisierung der weitläufigen Gartenanlage.

#### **Bewohnerzimmer mit Zimmerpaten**

Pflegebetten, Stühle, ausklappbare Schlafsessel für Angehörige, Flachbildfernseher sowie voll funktions-tüchtige Haustechnik vom Schalter für die Jalousien bis hin zum Fensteröffner vom Bett aus sind in allen der zehn Besucherzimmern eingerichtet, von de- >



Die Zimmer der Gäste sind hell und freundlich gehalten und sollen möglichst wenig wie ein Pflegezimmer aussehen. Auch das Mitbringen persönlicher Gegenstände ist meist kein Problem



nen jedes über ein breites, behindertengerechtes Bad verfügt. Außerdem ist ein Zugang, auch mit Pflegebett, zur großen Terrasse im Park von allen Zimmern aus gewährleistet. Die Zimmer tragen Namen wie „Elisabeth von Thüringen“ oder „Heidecksburg“ und haben Paten, die Gelder für ihre Ausstattung gespendet oder gesammelt haben.

Ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche steht den Bewohnern ebenso zur Verfügung wie ein Pflegebad mit gedimmtem Licht, an dessen Badewanne das Pflegebett direkt herangeschoben werden kann. Für die Angehörigen ist ein weiterer Raum zum Aufenthalt und Übernachten eingerichtet. Im Obergeschoss des ehemaligen Kinderfreizeitzentrums stehen Duschen, Umkleiden und Besprechungszimmer für die Mitarbeiter zur Verfügung, unter dem Dach des alten Gärtnerhauses haben Verwaltung, Pflegedienstleitung und eine Mitarbeiterin für die psychosoziale Begleitung sowie zur Ausbildung von Ehrenamtlichen ihre Büros. Das Schwesternzimmer befindet sich gleich am rollstuhlgerechten Haupteingang in einem neu errichteten Verbindungsbau zwischen Gärtnerhaus und Altbau.

Im Mai 2021 startete das Hospiz zunächst mit 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Bevor die ersten Bewohnerinnen und Bewohner – oder Gäste, wie sie im Hospiz heißen – ab Mitte Mai 2021 erwartet wurden, standen Teambuildingmaßnahmen und Weiterbildungen an. Insgesamt sind inzwischen 25 Fachkräfte beschäftigt. Nach Aussage von Matthias Lander haben sich viele hochqualifizierte Gesundheitsfach- und Pflegekräfte beworben, die teils in anderen Gegenden Deutschlands arbeiteten und mit

## Schlutius-Park originalgetreu wiederhergestellt

Dass der denkmalgeschützte Park wieder öffentlich zugänglich werden soll, war ein Versprechen an die Saalfelder, das die Wobag gehalten hat. Geplant wurde der Park im Auftrag des Saalfelder Kartonagen-Fabrikanten Emil Schlutius in den 1920er Jahren, errichtet um 1930. Der Kriegsbeginn verhinderte den geplanten Bau einer Villa für die Familie auf dem Areal. Anfang der 1950er Jahre entstand stattdessen die erste Kinderkrippe im Bezirk Gera. Das Gebäude wurde mit großer Sensibilität den Gegebenheiten des Parks angepasst, was dazu führte, dass Park und Objekt später unter Denkmalschutz gestellt wurden.

Bepflanzt mit Lavendel und Rosen, zeigt sich der Park heute so, wie er in den 1930er Jahren war. Auch Eibengewächse sind nach historischem Vorbild nachgepflanzt worden. Zur Bewässerung des Parks wurde eine eigene Regenwasser-Zisterne gebaut. Im Parkteil, der zur Geschwister-Scholl-Schule zeigt, wurde ein Brunnen nebst Bärenfigur neu errichtet und eine Pergola saniert. Auch die Außenanlagen zur Kleiststraße bedurften einiger Arbeit. Hier wurde der ursprüngliche Haupteingang wieder hergestellt, der per Zufahrt erreichbar war und – außer am rollstuhlgerechten Hauptzugang zum Hospiz – originalgetreu mit Kopfsteinpflaster versehen. Die Mauerfiguren in der Kleiststraße sind vom Steinmetz restauriert worden, die Beleuchtung ist historisch.

Auch wenn der Park öffentlich zugänglich ist, appellieren Schilder an die Besucher, die besondere Situation zu respektieren und den Raum der Bewohner nicht zu stören – sowie die Ruhe und Atmosphäre dieses besonderen Ortes zu wahren.



Der historische Pavillon dient dem Hospiz als Raum der Stille



Nicht nur die historischen Gebäude, sondern auch die teils öffentlich zugängliche Gartenanlage sind denkmalgeschützt



dem Hospiz genau die Aufgabe sahen, die sie wieder in ihre alte Heimat zog.

### Für viele Baufirmen war es eine Herzensangelegenheit

Ein ähnliches Engagement bewiesen die Baufirmen: Viele betonten, dass es eine Herzensangelegenheit für sie sei, am Hospiz beteiligt zu sein. Das zeigt: Das Hospiz und die gesellschaftliche Unterstützung, die es trägt, korrespondieren mit einer deutlich wahrnehmbaren Entwicklung. Zum einen steigt der Altersdurchschnitt in vielen Städten und Wohnungsbeständen; viele Kinder wohnen nicht mehr in der Nähe ihrer betagten Eltern, die Einsamkeit im Alter – und auch beim Sterben – nimmt rasant zu. Zum anderen werden Alter, Krankheit und Gebrechlichkeit nicht mehr tabuisiert; die Erkenntnis, dass das Sterben auch zum Leben gehört und dass diese allerletzte Lebensphase einen behutsamen und bejahenden Rahmen benötigt, reift bei vielen Menschen.

Dies spiegelt sich auch in der Spendenbereitschaft wider. Über 800 namentliche und viele weitere anonyme Spenderinnen und Spender trugen über

500.000 € zusammen. Damit konnte der Trägerverein die Innenausstattung beschaffen. Auch hier gab es vielfach Spenden, angefangen von Gartenmöbeln für die Terrasse bis hin zu Büromöbeln.

Und auf Spenden ist jedes Hospiz angewiesen. So tragen zwar die Krankenkassen 95 % der laufenden Kosten, der Rest ist als Eigenanteil vom Träger aufzubringen.



Warum sollen Menschen, die bald sterben müssen, nicht nochmal mit ihren Lieben ihre Leibspeise kochen? Im Hospiz am Saalebogen ist das möglich

# BIOCAT

## CHEMIEFREIER KALKSCHUTZ

- » Flächeneffiziente Integration in Technikzentralen
- » Keine Anlagenbetreuung durch Haustechniker oder Personal
- » Niedrige Betriebskosten über den gesamten Lebenszyklus der Kalkschutzanlage
- » Keine Anzeigepflicht nach §16 und §21 TrinkwV.
- » Keine Dokumentationspflicht nach §16 TrinkwV.

Gerne erhalten Sie von uns aussagekräftige Kennzahlen für Ihre Betriebskostenkalkulation.

[www.watercryst.com](http://www.watercryst.com) #watercryst



**WATERCryst**<sup>®</sup>  
Wassertechnik



WOHNEN IM DENKMAL

# Die Siedlung „Lindenhof“: Ein Dorf in der Großstadt

Sie ist eine der bedeutendsten Berliner Siedlungen der Zwischenkriegszeit, jedoch nicht so bekannt wie die Hufeisensiedlung oder die Weiße Stadt: die Siedlung Lindenhof im Süden des Stadtteils Schöneberg. Nun hat die GeWoSüd die Sanierung der denkmalgeschützten Anlage abgeschlossen.

Von Christian Hunziker



Die Siedlung Lindenhof orientiert sich an der Gartenstadtidee. Entsprechend wichtig für das Gesamtbild sind die wiederhergestellten Grünflächen und Gärten



**H**ier soll man mitten in der Millionenmetropole Berlin sein? Am kleinen See, der den Mittelpunkt der Siedlung Lindenhof bildet, kommt einem das ganz unwirklich vor. Das Wasser des Weihers, die Obstbäume in den umliegenden Gärten, die schmucken zweigeschossigen Häuser – das alles wirkt eher dörflich als großstädtisch. Und doch liegt die Siedlung Lindenhof mit ihren knapp 1.300 Wohneinheiten nur wenige Kilometer südlich des Stadtzentrums – kein Wunder, dass die Genossenschaftswohnungen heiß begehrt sind.

Das war zur Entstehungszeit der Siedlung nicht anders. Unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg, zwischen 1918 und 1921, wurde die von Martin Wagner, dem Baustadtrat der erst 1920 nach Berlin eingemeindeten Stadt Schöneberg, entworfene Anlage im Stil einer Gartenstadt hochgezogen. Sie umfasste sowohl Mehrfamilien- als auch Reihenhäuser und bildete mit ihren großzügigen Mietergärten einen Gegenentwurf zu den engen, überbevölkerten Mietskasernen der Gründerzeit. „Wirtschaftliche Not und Wohnungsmangel“, schreibt das Landesdenkmalamt Berlin in seiner Denkmalliste, „erforderten in der Nachkriegszeit den Bau möglichst billigen Wohnraums, den Wagner durch die Rationalisierung der Bauproduktion und durch eine kluge Konzeption der Häuser (nur zwei Haustypen, genormte Grundrisse, Kleinwohnungen, einfachste Ausstattung) erreichte.“

### Ein Modell für die heutige Zeit

Das alles klingt, als ob die Siedlung eine Antwort auf die heute wieder intensiv geführte Diskussion um günstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten geben könnte. Dass der Lindenhof auch jetzt noch eine begehrte Adresse ist, hängt darüber hinaus mit dem umfangreichen Sanierungsprogramm zusammen, das sich über mehrere Jahre erstreckte und nun abgeschlossen wurde. 55 Mio. € investierte die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG in die Weiterentwicklung der Wohnanlage. Der GeWoSüd gehört die Siedlung, weil sie aus der Genossenschaft Siedlung Lindenhof hervorgegangen ist, die ihrerseits 1922 das damals neu errichtete Viertel übernommen hatte.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN



Die historische Aufnahme aus der Zwischenkriegszeit zeigt die ursprüngliche Bebauung mit den Nutzgärten

Ein Rundgang durch Suttner-, Reglin-, Röbling- und Eythstraße zeigt die Ergebnisse der Sanierung. Das Farbkonzept der erhaltenen Gebäude aus der Ursprungszeit ist wiederhergestellt worden, und vor den Reihenhäusern in der Reglinstraße finden sich wieder die pagodenhaften Vorbauten, welche die ursprünglichen Bewohner dazu veranlassten, von „Chinesenhäuschen“ zu sprechen. Allerdings gibt es auch eine einschneidende Änderung: In den Mehrfamilienhäusern hat die GeWoSüd die Dachgeschosse ausgebaut und darin 50 großzügige Maisonette-Wohnungen geschaffen. Lediglich in einem Haus in der Eythstraße wurde darauf verzichtet, um ein Referenzgebäude im ursprünglichen Zustand zu erhalten.

### Streitpunkt Dachgeschossausbau

Diese Schaffung der Maisonette-Wohnungen war die Voraussetzung für das Modernisierungspaket und gleichzeitig der größte Streitpunkt mit den Denkmalbehörden. „Wir mussten dicke Bretter bohren, um die Genehmigung für den Ausbau der Dachgeschosse zu bekommen“, erinnert sich der kaufmännische Vorstand Matthias Löffler. Vor allem das durchgehende Gaubenband stieß bei den Denkmalschützern auf Kritik. Letztlich aber gelang es dem langjährigen, 2021 in den Ruhestand gegangenen Vorstand Norbert Reinelt, mit Unterstützung des damaligen Baustadtrats des Bezirks Tempelhof-Schöneberg den Ausbau durchzubekommen.

Ohne diesen Erfolg wäre es schwierig gewesen, die Sanierung der Siedlung wirtschaftlich zu gestalten. „Die Dächer hätten wir ohnehin sanieren müssen“, begründet dies Löffler. Vermietet wurden die >



Die Gärten mit Obstbäumen prägen die Freiflächen der Siedlung, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen



Das siebengeschossige Laubenganghaus aus den 1950er Jahren ist durch einen Neubau für die Geschäftsstelle der GeWoSüd ergänzt worden

ersten dieser neuen Wohnungen im Jahr 2008 für 6,50 €/m<sup>2</sup>; mittlerweile werden bei Neuvermietung 9,90 €/m<sup>2</sup> fällig. Für die Altbauwohnungen erhebt die GeWoSüd ein Nutzungsentgelt von durchschnittlich 6,04 €/m<sup>2</sup>. Neue Nutzer bezahlen circa 7,50 €/m<sup>2</sup>, was um 0,50 €/m<sup>2</sup> unter dem Mietspiegelwert liegt.

Ansonsten gab es der Genossenschaft zufolge keine größeren Konflikte mit dem Denkmalschutz. „Die Denkmalpflege sollte auch die wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn berücksichtigen“, sagt der technische Vorstand Walter Schuller. „Wenn man konstruktiv miteinander umgeht, findet man gute Lösungen.“ Zum Beispiel bei den Fenstern der Ur-

sprungsbauten: Die Kastendoppelfenster wurden so erneuert, dass von außen die alte Anmutung erhalten blieb, während die innere Fensterebene durch isolierverglasste Elemente ersetzt wurde. Oder bei der energetischen Ertüchtigung: Die Fassaden erhielten eine lediglich 4 cm dicke Dämmschicht – laut Schuller „ein guter Kompromiss zwischen Energieeffizienz und Ästhetik, da die ersten 4 cm Dämmung am meisten bringen“. Zusammen mit weiteren Maßnahmen wie der Dämmung des Da-

ches und dem Bau eines Blockheizkraftwerks gelang es, den Energieverbrauch für die Heizung der Altbauten von 296 auf 67 kWh/m<sup>2</sup>/a zu senken.

Die Sanierung des ursprünglichen Bestands ließ sich die Genossenschaft rund 72.000 € pro Wohnung kosten. Auch einen Neubau realisierte sie, und zwar in der Reglinstraße, wo sie ein Torhaus errichtete. Ursprünglich gab es in der Siedlung fünf solcher Torhäuser, in denen sich über einem Durchgangstor Wohnungen befanden. Nur zwei davon überstanden den Zweiten Weltkrieg. Das 2019 fertiggestellte Gebäude, das zehn Wohneinheiten umfasst und 3,4 Mio. € kostete, ist erst auf den zweiten Blick als Neubau zu erkennen – vor allem wegen der Fenster, die sich von denen der Nachbarhäuser abheben. Ein genauer Blick lohnt sich auch bei den Bestandsgebäuden: Dort, wo die originale Bausubstanz erhalten blieb, sind Sprossenfenster angebracht, die sich von den Fenstern in den nach dem Zweiten Weltkrieg wiederaufgebauten Gebäudeteilen unterscheiden. „Dadurch betonen wir die unterschiedlichen Zeitschichten“, sagt Vorstand Löffler.

### Zweite Zeitschicht bleibt erhalten

Diese Beispiele verdeutlichen, dass die Geschichte des 20. Jahrhunderts nicht spurlos an der Siedlung Lindenhof vorbeigegangen ist. Im Zweiten Weltkrieg wurden etwa zwei Drittel der Gebäude zerstört, was sich durch die Nähe zu den Gleisanlagen der Anhalter Bahn erklärt. Ein Teil der beschädigten Gebäude wurde nach dem Krieg ergänzt, ein anderer Teil aber abgerissen. Nördlich der Reglinstraße entstand so nach Plänen der Architekten Franz-Heinrich Sobotka und Gustav Müller ein Quartier mit 14 weißen Zeilenbauten, die typisch sind für die 1950er Jahre, aber nichts mit dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept zu



tun haben. Diese – mittlerweile sanierten – Nachkriegsbauten stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Auch das siebengeschossige Laubenganghaus an der Eythstraße wurde in dieser Zeit errichtet. Es wurde nach der Jahrtausendwende ebenfalls saniert und durch einen zweigeschossigen Anbau ergänzt, in dem sich die Geschäftsstelle der Genossenschaft befindet.

Denkmalgeschützt sind darüber hinaus auch die Außenanlagen, die vom bedeutenden Landschaftsarchitekten Leberecht Migge entworfen wurden. „Wenn ein Baum gefällt werden muss, sprechen wir mit der Denkmalpflege ab, was nachgepflanzt wird“, sagt Vorstand Schuller. Ursprünglich verfügte jede der damals 470 Wohnungen über einen Mietergarten, in dem die Genossenschaftsmitglieder Gemüse und Obst anbauen konnten. Im Lauf der Zeit wurden diese Gärten durch gemeinschaftliche Grünflächen ersetzt. Jetzt aber sind wieder 171 Mietergärten angelegt, die zum Teil Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, teilweise von anderen Mitgliedern genutzt werden. Dieses Angebot – man könnte es auch Urban Gardening nennen – wird Schuller zufolge sehr gut angenommen.

### Lebendige Gemeinschaft

Nicht nur in den Gärten haben die Mitglieder Gelegenheit, sich auszutauschen. In der Siedlung gibt es auch einen Jugendclub, einen Nachbarschaftstreff mit Veranstaltungsräumen und ein am idyllischen Weiher gelegenes, von der Genossenschaft betriebenes Café. Sogar ein Waschhaus ist vorhanden, in

**„Wenn man konstruktiv miteinander umgeht, findet man gute Lösungen.“**

Walter Schuller  
GeWoSüd-Vorstand



Reihenhäuser in der Reglinstraße nach der Sanierung. Wiederhergestellt wurden auch einzelne der pagodenartigen Vorbauten

dem die Bewohner der Siedlung Waschmaschinen benutzen oder die Wäsche von der hauptamtlichen Waschmeisterin reinigen lassen können.

„Wir haben Mitglieder, die in fünfter Generation im Lindenhof wohnen“, sagt Vorstand Matthias Löffler. Diese Traditionsverbundenheit drohte allerdings eine Zeitlang zum Problem zu werden, da die Bewohner im Durchschnitt immer älter wurden. Das aber hat sich geändert, wie Löffler sagt: „Durch den Bau der Maisonette-Wohnungen und die Sanierung freigewordener Reihenhäuser ist der Anteil jüngerer Familien unter den Bewohnern deutlich gestiegen.“

[www.gewosued.net](http://www.gewosued.net) und [www.lindenhof-berlin.de](http://www.lindenhof-berlin.de)

wirtschaftlich, flexibel und seriell

# Wohngebäude mit System



# Produkte

## Neuer Lack für große Flächenbeschichtungen

Die speziellen Bedürfnisse bei der Beschichtung großer Flächen stehen im Fokus der neuen 2K-Durapor-Lacke von Brillux. Die zweikomponentigen, lösemittelbasierten Lacke, die die Produktreihe 2K-PUR-Acryllack ablösen, ließen sich im Spritzverfahren auf großen Flächen als Beschichtungen rationell und wirtschaftlich verarbeiten, so der Hersteller. Das Einsatzgebiet ist vielfältig. Die Lacke auf Basis von PUR-Acrylat sollen sich für Stahl- oder verzinkte Bauteile, Metallkonstruktionen oder Holzwerkstoffe eignen.

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

## Mehr Flexibilität bei Vinylbodenbelägen

Der Bodenbelagsspezialist Gerflor hat die Vielfalt seiner System-Vinylbodenbeläge mit DuoCore-2.0-Technologie erweitert. Neue Farben, Dessins und Stärken werden mit einer verbesserten Oberflächenvergütung angeboten. Zudem bietet das System mit einer neuartigen Verriegelung eine effiziente und flexible Lösung für vielfältige Verlegesituationen im Wohnbau- und Gewerbesektor. Mit einem Recyclinganteil von bis zu 55% und einer Recycelbarkeit von 100% ist das Produkt dem Hersteller zufolge zudem besonders nachhaltig.



Leicht mit einem Verlegemesser zuschneiden lassen sich die Vinylbodenbeläge aus dem Hause Gerflor

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

## Zugangssysteme aus dem Büro verwalten



Digitale Zugangsverwaltung wird in Neubauten immer mehr zum Standard

Wohnen wird zunehmend digitaler. Das zeigt sich auch bei den Schließsystemen. Neubauprojekte werden immer öfter schlüsselfrei mit digitalem Zugang geplant. Ein neues Cloud-Zutrittsmanagementsystem hat die Firma Dormakaba auf den Markt gebracht. Mit „Resivo“ lassen sich alle Zutrittsrechte für Mieter und Dienstleistungsfirmen sowohl für Wohnungseingangstüren als auch Gemeinschaftstüren flexibel per Web Admin Portal bequem vom Büro aus verwalten und vergeben.

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

## Neue 3-in-1-Lösung für Verbundabdichtung

Ob auf Balkonen, Laubengängen, Terrassen oder auch in Bädern oder Duschen: Verbundabdichtungen mit keramischen Belägen kommen häufig zum Einsatz. Mit MB FL 2K bietet der Hersteller Remmers jetzt eine Neuheit für die Abdichtungsarbeiten im Verbund. Die 3-in-1-Lösung vereint die drei Anwendungen Abdichten, Fliesen kleben und Verfugen in einem Produkt. Dank schneller Durchtrocknung soll nach wenigen Stunden weitergearbeitet werden können.

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

## Fassadenbegrünung nachträglich möglich

Vor allem in dicht besiedelten Innenstädten kühlen sie im Sommer die Luft, reduzieren Lärm, bauen Schadstoffe ab, schützen die Fauna – vor allem Vögel – und setzen architektonische Akzente: begrünte Fassaden. Um den Pflanzen zuverlässig und langfristig Halt zu geben, gibt es jetzt von der Firma Sto ein neues Ranksystem. StoFix Iso-Bar Eco ist dabei speziell für den Einsatz auf Fassaden mit Wärmedämm-Verbundsystemen entwickelt worden. Es kann als bauaufsichtlich zugelassenes System auch nachträglich montiert werden. Um Wärmebrücken zu minimieren, bestehen die Anker des Systems aus glasfaserverstärktem Kunststoff. So sind Ranksystem und Ankergrund weitestgehend thermisch getrennt. Das witterungs- und UV-beständige System wird direkt auf der Baustelle passgenau zugeschnitten und bietet durch verschiedene Seilführungen und Rastergeometrien abwechslungsreiche Gestaltungsmöglichkeiten für die Fassadenbegrünung.



Das System ermöglicht die nachträgliche Begrünung auch gedämmter Fassaden

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



**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](mailto:projekte@miele.de)

**Miele. Immer Besser.**

# Markt und Management



## Spannende Einblicke hinter die Kulissen

Der 28. April war deutschlandweit der Tag des Nachwuchses. Beim Girls' Day und Boys' Day blickten wieder viele Schülerinnen und Schüler hinter die Kulissen deutscher Wohnungsunternehmen. Bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH in Bochum konnten sich die Teenager die Abläufe und Aufgaben der Bereiche Bau, Kundenmanagement und Geschäftsführung anschauen.



## Sport machen für gute Sache

Vom 1. September bis 1. Oktober ist es wieder soweit: Dann läuft die Mitmach-Aktion „Deswos-Marathon“. Mitarbeitende in Wohnungsunternehmen sind zum Benefiz-Sport eingeladen. Für jeden Kilometer, der als Walker, Läufer oder auf dem Rad irgendwo auf der Welt zurückgelegt wird, spenden Sponsoren Geld für das Deswos-Förderprojekt in Indien. Abgerundet wird die Aktion durch Sportler, die am 2. Oktober am Köln-Marathon teilnehmen.

Infos unter [www.deswos.de](http://www.deswos.de)



Neuer Vorstand in Bremen:  
Dr. Christian Jaeger

## Neuer Vorstand bei Gewoba

**Vorstandswechsel bei der Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bau.** Dr. Christian Jaeger tritt die Nachfolge des langjährigen Vorstandsvorsitzenden Dr. Peter Stubbe an. Dr. Jaeger, der seit dem Jahr 2000 in der Wohnungswirtschaft tätig ist und von der Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH in die Hansestadt wechselt, wird die Gewoba künftig gleichberechtigt mit Anja Passlack als Vorstandsteam leiten.

## Mit Cloud-Daten nachhaltig die Zukunft gestalten

**Zum „24. Kongress Immobilien- und Facility Management mit SAP“ wird am 28. und 29. September nach Potsdam eingeladen.** Das Motto des diesjährigen Expertentreffens im Dorint Potsdam Sanssouci ist „Cloud-basierte Datenplattformen für eine nachhaltige Zukunft“. Auf der Agenda stehen unter anderem die Themen Nachhaltigkeit, Cloud-Lösungen, Transformation im Baumanagement, Herausforderung im technischen Gebäudemanagement und Strategien für smarte Unternehmen.



## IW.2050 setzt weiter auf den Schulterchluss

Nur mit einem engen und partnerschaftlichen Schulterchluss innerhalb der Wohnungswirtschaft und einem intensiven Dialog mit der Politik wird sich der Weg der Branche zur Klimaneutralität ebnen lassen. Dieser Überzeugung sind die mittlerweile 176 Unternehmen und institutionellen Partner, die sich in der Anfang 2020 gegründeten Initiative Wohnen 2050 (IW.2050) zusammengeschlossen haben. Bei der Jahresversammlung der Initiative standen die aktuellen Rahmenbedingungen für Klimaschutzmaßnahmen im Fokus. Die Wohnungswirtschaft befindet sich mehr denn je im Spannungsfeld von drei Elementen: der Ökonomie mit Aufrechterhalten der Geschäftsfähigkeit, der drängenden sozialen Aufgabe, ausreichend preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, und der ökologischen Forderung, die Klimaziele strikt einzuhalten. Beim Klimaschutz stehe die Branche durch den Wegfall der bisherigen Förderkulisse als Planungs- und Kalkulationskonstante sowie der gleichzeitigen Erhöhung der Anforderungen an den Klimaschutz vor noch größeren Herausforderungen. Trotz der zunehmenden Widrigkeiten hätten 24 % der Unternehmen bereits ihre Klimastrategie entwickelt, weitere 40 % wollen dies noch 2022 tun. Um die Unternehmen weiter zu unterstützen, will die Initiative den Transfer von Wissen durch Datenbanken, Fachveranstaltungen und Pioniergruppen zu speziellen Themen weiter gezielt fördern.

## Wohnungswirtschaft zeigt Flagge beim Tag der Genossenschaften

Landauf, landab haben sich die Wohnungsgenossenschaften Deutschlands Aktionen im Vorfeld des Internationalen Tags der Genossenschaften am 2. Juli gestartet. In Berlin luden die Unternehmen zu einer großen Fahrrad-Sternfahrt ein, anderenorts machten die Vermieter über Flaggen und Plakate auf die Ziele und die Bedeutung der Genossenschaften als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum aufmerksam.



Wie in den Vorjahren beteiligen sich deutschlandweit zahlreiche Genossenschaften am Internationalen Tag der Genossenschaften mit Aktionen und machen auf ihre Leistungen als verlässliche Vermieter aufmerksam



Dominik Steffan

### Neuer Vorstand in Mühlheim

Dominik Steffan rückt in den Vorstand bei der Mühlheimer Wohnungsbau eG (MWB) auf. Er ist bereits seit 25 Jahren für die Genossenschaft tätig. Schwerpunkte seiner Arbeit sind die Finanzen des Unternehmens und die mit der Digitalisierung verbundenen Herausforderungen.

# 79 %

der Mieter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt nutzen bereits den kostenlosen Reparaturservice und sind damit mehrheitlich zufrieden. Das hat das Unternehmen mit einer Befragung, an der sich über 2.000 Kunden beteiligten, ermittelt.



### Der Immobilien-Investmentmarkt

Günter Vornholz, 52 Seiten, 14,99 €, Springer Fachmedien, ISBN 978-3-658-36553-0

Der Kauf und Verkauf von Immobilien ist seit 2008 zu einem bedeutenden Geschäftsfeld geworden. Das Buch analysiert die Werttreiber auf Basis der Beschreibung der bisherigen Entwicklungen.

# DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?



Hannes B. Erhardt (l.) und Robert Flock

## Evangelisches Siedlungswerk bekommt neue Chefetage

**Abschied an der Spitze: Hannes B. Erhardt (45) und Robert Flock (65) scheidern zum Jahresende aus der Geschäftsführung des Evangelischen Siedlungswerks in Bayern (ESW) aus.** Flock, der gemeinsam mit Erhardt einen Schwerpunkt auf die Digitalisierung und New Work bei dem Nürnberger Unternehmen gesetzt hat, geht in den Ruhestand. Zur beruflichen Zukunft Erhardts sowie der Nachfolgeregelung machte die ESW noch keine Angaben.

## Fokus auf Energie- statt Mietpreisbremse richten, um Wohnen bezahlbar zu halten

**Scharfe Kritik hat der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. an der geplanten Einführung einer Mietpreisbremse für Dresden und Leipzig geübt.** Mit diesem aus der Zeit gefallenem Instrument gehe die Politik die wirklichen Preistreiber bei den Wohnkosten nicht an, sondern streue den Menschen Sand in die Augen, so der Verband. Es seien vielmehr die Nebenkosten durch gestiegene Energiepreise, die den Mieterhaushalten massive Probleme bereiteten. Wenn Wohnen dauerhaft bezahlbar bleiben solle, dann, so fordert der Verband, brauche es keine Mietpreis-, sondern eine Energiepreisbremse. Ein erster Schritt dafür könne aus Sicht des vdw die sofortige befristete Aussetzung des CO<sub>2</sub>-Preises sein, der die Energiekosten künstlich noch weiter verteuere. Gefordert sei zudem eine verlässliche Förderpolitik, die sich an realistischen und bezahlbaren Standards für Neubauten oder für energetische Sanierungen von Objekten ausrichte.

## Kommunale Wohnungsunternehmen aus Baden-Württemberg definieren Wünsche an die Politik

Mehr Wohnungen, mehr Klimaschutz, weniger Zeit – diese drei Aspekte standen im Mittelpunkt der Zusammenkunft der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KOWO) in Tuttlingen. Die Unternehmensvertreter definierten Forderungen und Empfehlungen, die nun an die Landespolitik herangetragen werden sollen.







### Qualität der Seniorenwohnungen ausgezeichnet

Für ihre Seniorenwohnungen im „StadtQuartier Schloßstraße“ hat die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) das NRW-Qualitätssiegel für Betreutes Wohnen erhalten. Die Bewohner der 24 im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnungen genießen einen Grundservice und können über eine Pflegefachfirma zusätzliche Unterstützungsleistungen buchen.

# 584 Mio. €

wollen die 221 Mitgliedsunternehmen des Verbands Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) in diesem Jahr in ihre Bestände investieren. Darunter sind viele Vorhaben, die in den Vorjahren aufgrund der Corona-Pandemie und Preissteigerungen nicht umgesetzt wurden.

### Drei Unternehmen für Reallabore prämiert

Mit dem „Innovationspreis Reallabore“ sind die Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies eG (ABG) aus Berlin, die Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG (GWL) und die Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben GmbH durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz ausgezeichnet worden.

Das Ministerium würdigte damit erstmals Projekte aus der Wohnungswirtschaft für digitale und nachhaltige Transformationen, die zunächst im Kleinen und dann später großflächig ausgerollt werden können. Den Preisträgern sei es, so begründet die Jury ihre Entscheidung, „auf vorbildliche Weise gelungen, digitale Technologien wie etwa Künstliche Intelligenz (KI) in Testräumen in die konkrete Anwendung zu bringen und damit echten Mehrwert zu schaffen, besonders auch für den Klima- und Umweltschutz“. Die Projekte hätten bewiesen, dass KI ganze Wohnquartiere steuern könne und so Energie einspare. Dabei sei auch die Mittlerrolle der Vermieter bei der Gestaltung des Klimawandels deutlich geworden, da der Konsens mit den Mietern die Basis für die Einsparung von Heizenergie darstellt. Wissenschaftlich geleitet wurde das Projekt von der HTW Berlin, Initiator und Koordinator waren die Frequenz eG sowie das Netzwerk „Green with IT“.

HAUFE.

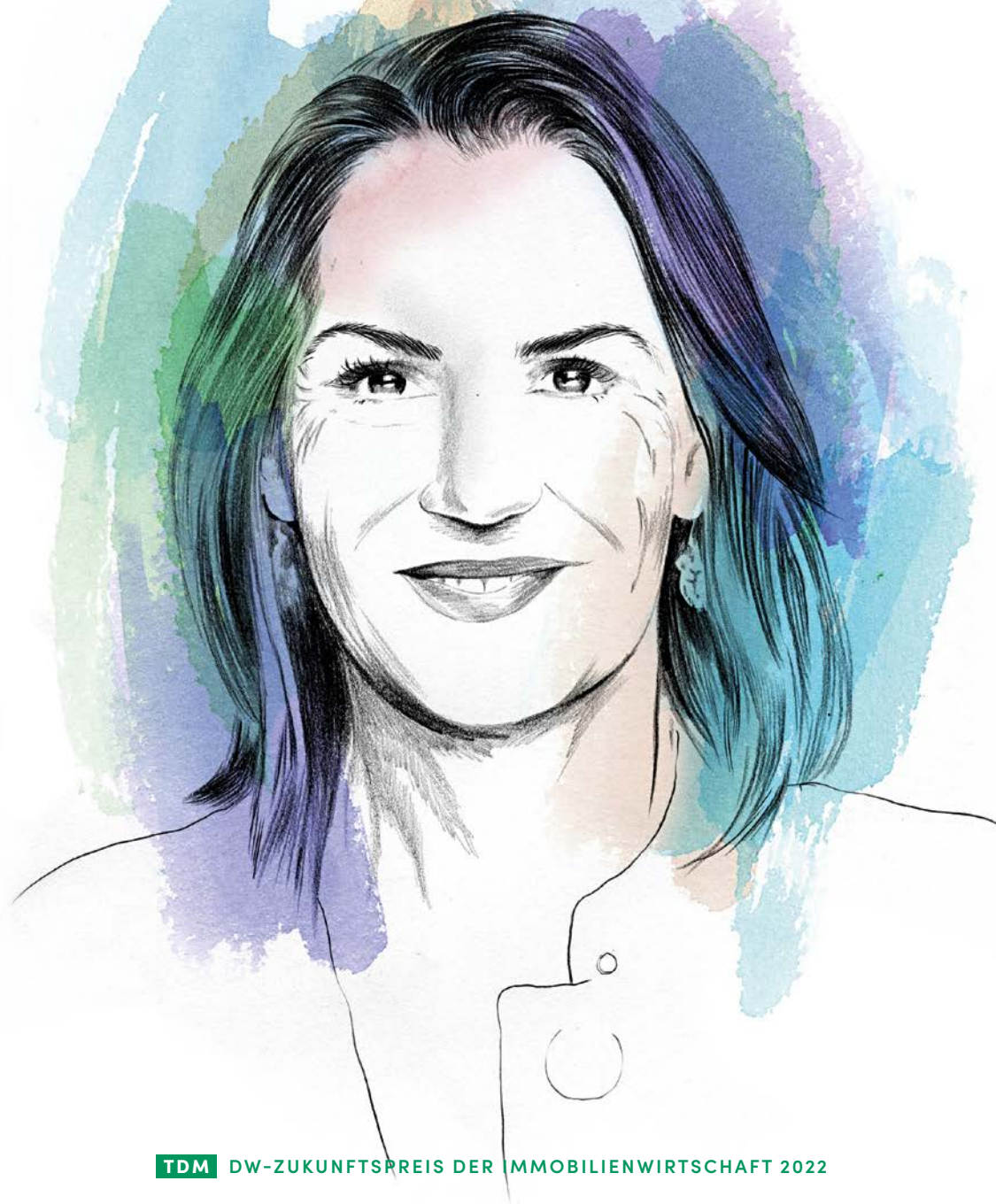
# MOBIL, VERNETZT, AUTOMATISIERT.



Mit Haufe axera –  
dem Cloud-ERP-System  
für die Wohnungswirtschaft

Jetzt informieren unter  
[www.axera.de/das-cloud-erp](http://www.axera.de/das-cloud-erp)

## HAUFE AXERA



TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2022

# Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie

Die Wohnungswirtschaft hat in weiten Teilen kluge und zukunftsorientierte Lösungen auch für ihre Mieterinnen und Mieter nach der Pandemie gefunden.

Von Ingeborg Esser



**S**eit mittlerweile fast 20 Jahren wird jährlich zum Aareon Kongress ein Preis verliehen: Der begehrte DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. Nach der Preisvergabe geht es direkt in den Prozess der Mottofindung für das nächste Jahr. Das Motto 2022 war selbstverständlich geprägt durch die zum Zeitpunkt der Findung bereits anderthalb Jahre andauernde Corona-Pandemie.

Seit Anfang 2020 – beginnend mit dem ersten Lockdown – hat sich das Leben nicht nur in Deutschland massiv verändert. Einerseits mussten die Betriebe lernen, auf digitale Kommunikation und „Remote-Arbeiten“ mit ihren Mitarbeitenden umzustellen. Andererseits wurde das Arbeiten in die Wohnungen verlagert, wo sich Mitarbeitende mit schulpflichtigen Kindern durch Schulschließungen (oder mit Kleinkindern durch Schließungen der Tagesstätten) auf einmal mit ganz anderen Bedingungen als an der normalen Arbeitsstätte konfrontiert sahen. Auch waren bei vielen Menschen die Möglichkeiten des Homeoffice in kleinen Wohnungen mangels Platz sehr eingeschränkt.

Aber auch die Städte haben sich verändert. Durch die Geschäfts- und Lokalschließungen wurde es in den Kiezen und Quartieren zum Teil sehr ruhig. Dabei stellte sich auch die Frage, ob und wie sich die Städte, die Stadtkerne und die Quartiere wieder entwickeln könnten und wie sie vor allem gestaltet werden sollen, damit sie zukünftig für die Bewohner attraktiv werden, bleiben und vor allem resilient sind.

### Ein Motto mit viel Spielraum

Das Motto „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“ sprach daher viele potentielle Einreicher mit spannenden Projekten an. Es sollte um beispielhafte Entwicklungs-, Planungs- und Gestaltungskonzepte für die Städte, Gemeinden, Quartiere und Flächen gehen. Es sollte aber auch um Umnutzungen beziehungsweise Umgestaltungen von Gebäuden und Freiflächen sowie die Gestaltung neuer Infrastrukturen oder Co-Working-Angebote gehen, die die Defizite der eigenen Wohnung nicht zuletzt aufgrund der individuellen familiären Situation ausgleichen können. Die Jury leitete der Gedanke, dass einerseits der politische Wunsch besteht, den Flächenverbrauch zu vermindern. Andererseits stellt das Arbeiten in der Wohnung auch Anforderungen an die Wohnungsgröße, insbesondere wenn mehrere Personen von Zuhause arbeiten.

Es wunderte nicht, dass gemäß der Auslegung des Mottos die Einreichungen eine große Bandbreite

### WP/StB

#### Ingeborg Esser

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

aufwies. Es handelte sich dabei insgesamt um sehr hochwertige Projekte: Ein Schwerpunkt lag zum Beispiel im Bereich der Entwicklung neuer Konzepte für Quartiere beziehungsweise Stadtteile bis hin zu neuen Stadtzentren. Alle diese Einreichungen waren davon geprägt, dass es ein Nebeneinander an attraktiven Freiflächen, individuellen Angeboten für die Bewohnerschaft aber auch attraktiven Läden und nicht zuletzt Arbeitsmöglichkeiten geben sollte.

Ein weiterer Schwerpunkt der Einreichungen bezog sich auf Ideen, wie in den Quartieren mobiles Arbeiten für die Bewohner organisiert und zur Verfügung gestellt werden kann.

Und schließlich waren auch Beiträge dabei, die sich mit der Freizeitgestaltung der Bewohner befassten, insbesondere mit der Freiflächengestaltung unter Einbeziehung ökologischer Aspekte. Auch das Thema Gesundheitsvorsorge, vor allem für die Kinder, die durch die Schulschließungen auf Sportangebote verzichten mussten, war ein Thema.

### Noch mehr Fachexpertise in der Jury

Die Jury hatte in diesem Jahr auch noch eine Neuerung vorgenommen: Es gab eine sehr hochrangig besetzte fachliche Vorjury, welche die gesamten Einreichungen zunächst gesamt hat und dann der Jury eine Vorauswahl unterbreitete. Es war allerdings der Jury dennoch möglich, in ihre finale Entscheidung auch noch Projekte aus den nicht in die Vorauswahl einbezogenen Ursprungseinreichungen zu berücksichtigen. Insgesamt hat sich dieses Verfahren sehr bewährt und soll auch in der Zukunft weiter angewandt werden.

Die Jury – unter dem bewährten Vorsitz von Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher – hat am Ende einstimmig ihr Votum abgegeben. Es wurden drei exzellente Preisträger ausgewählt, die auf den Folgeseiten ausführlich dargestellt werden.

Gewonnen haben ein Konsortium, das gemeinsam naturnahe Lebensräume gestaltet, den sogenannten „Pico Park“; des Weiteren ein Projekt der Gesobau AG zu „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ und schließlich ein Projekt der Sprinkenhof

GmbH „Zur Gestaltung neuer Lebens- und Arbeitswelten durch Konversion einer Industriebranche“.

Besonders angesprochen hat die Jury auch ein Bewegungsangebot für Kinder und Jugendliche, das die Degewo AG entwickelt hat. Für dieses Projekt wurde im Jahr 2022 auch ein Sonderpreis vergeben.

In Kürze wird sich die Jury zusammenfinden und intensiv über das Thema des DW-Zukunftspreises 2023 austauschen. Wir freuen uns natürlich ab September, wenn die Ausschreibung für das kommende Jahr startet, über wieder viele Bewerbungen. —

**„Das Motto 2022 war selbstverständlich geprägt durch die zum Zeitpunkt der Findung bereits anderthalb Jahre andauernde Corona-Pandemie.“**

TDM VERLEIHUNG DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# Aareon Kongress: Emotionen, ESG und der perfekte Sturm

Die Location in der Zeche Zollverein in Essen war nicht die einzige Veränderung beim diesjährigen Aareon Kongress: eine neue Führungsspitze, neue Entwicklungen und vor allem neue Perspektiven im Impuls- und Workshop-Format verlangten den Teilnehmenden viel ab, die sich mit den Neuerungen erst anfreunden mussten.

Von Iris Jachertz

**A**n emotionalen Momenten wurde beim zurückliegenden Aareon Kongress nicht gespart: da gab es Begeisterung über die neue Location Zeche Zollverein. Aber auch viele negative Stimmen, die sich einfach nicht mit dem Standort Essen anfreunden konnten (oder wollten?). Dr. Manfred Alflen wurde mit Standing Ovations verabschiedet, GdW-Präsident Axel Gedaschko hielt eine sehr mitreißende Rede und machte allen Anwesenden klar, was ein „perfekter Sturm“ ist. Und auch bei der Verleihung des 19. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft mangelte es nicht an freudigen Emotionen der Preisträger und des Publikums.

Letzteres gab es auch bei den vielen vorherigen Preisverleihungen auf dem Aareon Kongress. Dennoch war dieser Kongress ganz anders: Unter dem Motto „Pioneering Tomorrow“ sorgten mehrere Bühnen in der Grand Hall für wechselnde Perspektiven, etwa auf die Ein- und Ausblicke in die Strategie der Aareal Bank, was vor allem nach der unlängst erfolgten „freundlichen Übernahme“ interessierte, ebenso auf die Reise durch die Aareon Smart World. Egal, ob diverse Impulsvorträge oder aufrüttelnde Key-Note-Vorträge von Dr. Claus Kleber oder Janina Kugel: ESG war in aller Munde, die ernst zu nehmenden Herausforderungen und der „Wahnsinn“ der Zukunft bezüglich Digitalisierung und Klimaschutz wurden deutlich.

## Notwendigkeit zur schnellen Veränderung

Axel Gedaschko sprach in seinem Vortrag zur „Zeitenwende mit Klimaschutz“ neben anderem über den Sinn und Unsinn von Regeln und Gesetzen. „Wenn die Anforderungen an die Gebäudehülle Grenznutzen und -kosten überschreiten, sind sie sinnfrei“, so der GdW-Präsident. „Viel hilft nicht viel und etwas weniger ist mehr, weil es sinnvoll ist“, ergänzte er. Eine zwanghafte Gebäuderichtlinie bliebe 15 Jahre hinter dem aktuellen Erkenntnishorizont zurück. Stattdessen forderte er Sektorkopplung, Quartiersansatz

und eine CO<sub>2</sub>-freie Energieerzeugung, am besten von den Wohnungsunternehmen selbst. Das technisch Machbare dürfe die Wohnungswirtschaft aber derzeit nicht wirklich tun, bedauerte Gedaschko. Bürokratie laufe zur Höchstform auf.

60.000 Handwerker würden fehlen, um bis 2030 Wärmepumpen zu verbauen – von der Verfügbarkeit des Materials ganz zu schweigen. Die Produktionskapazitäten von Halbleitern seien angesichts der rasant steigenden Nachfrage zu gering. Über 70 % der Unternehmen in Deutschland würden über Materialengpässe klagen. Recycling am Bau sei eine gute Alternative, allerdings bedauerte Gedaschko, dass hierzulande damit zu spät begonnen wurde. Der GdW habe der Regierung Vorschläge unterbreitet, wie man diesen Mangel zumindest lindern könne: Diese reichen von der Senkung von bestimmten EU-Zöllen über die Substitution bestimmter Materialien mit Veränderung der zugehörigen Bauordnungsvorschrift bis zu Exportverboten von Holz, auch wenn dies in einer sozialen Marktwirtschaft unüblich sei. Die mangelnde Verfügbarkeit von Baumaterialien verbunden mit den teils riesigen Preisanstiegen seien Vorboten eines dramatischen Einbruchs beim Wohnungsbau. „Der bezahlbare Wohnraum für eine große Mehrheit der Gesellschaft geht schlicht nicht mehr“, machte Gedaschko deutlich. Er befürchtete die Anhebung der Leitzinsen durch die EZB und nannte die Kombination all dieser Faktoren den „perfekten Sturm“.

Waren es die aufrüttelnden Reden, die keine Feierlaune am Abend aufkommen ließen? Vielleicht lag es schlicht an der teils schlechten Akustik im Saal. Auch in diesem Punkt unterschied sich der Kongress von seinen Vorgängern. Aareon hat ein neues Konzept entwickelt, viel verändert. Für manche zu viel? An guten Gesprächen, Impulsen und freudigen Wiedersehen mangelte es aber auch diesmal nicht! —

Mehr Informationen zum DW-Zukunftspreis, den Preisträgern und ihren Projekten: [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



# THEMA DES MONATS

n-tv-Moderatorin Corinna Wohlfeil (links) und Tech-Journalistin Christiane Stein moderierten charmant und kompetent durch die beiden Kongresstage. Höhepunkt des „Feierabends“ war die Verkündung der Sieger beim DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft (unten)



DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: Juroren und Schirmherr freuten sich mit den Preisträgern



Mitreißend, informativ und visionär: Vorträge wie von Harry Thomsen, Axel Gedaschko oder Prof. Dr. Claus Kleber gaben wichtige Impulse für die Teilnehmenden



Standing Ovationen für Dr. Manfred Afllen und ein emotionaler Abschied: Jochen Klösches, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank, dankte dem auf eigenen Wunsch ausgeschiedenen Afllen für die sehr gute Zusammenarbeit

So richtig Feierlaune zum „Feierabend“ kam in der Grand Hall Zollverein nicht auf. Am musikalischen Programm lag es nicht: Die Bands gaben alles und boten den wenigen Verbliebenen ein stimmungsgewaltiges Konzert



TDM INTERVIEW MIT HARRY THOMSEN

# „Veränderung bedeutet auch immer, mutig zu sein.“



Seit 1. April steht Hartmut, genannt Harry, Thomsen als Nachfolger von Manfred Alflen an der Unternehmensspitze von Aareon. Hier spricht er über den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, ESG und wie er die Branche bei ihren Transformationsprozessen unterstützen möchte.

Harry Thomsen wechselte von SAP zu Aareon. Dort leitete er die Geschäfte in Mittel- und Osteuropa. Der 50-Jährige gilt als Experte für digitale Transformation, Technologien und Markteinführung von Produkten und Lösungen. Aareon unterstützt den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft von Beginn an. Für Thomsen war die Preisverleihung auf dem Aareon Kongress eine Premiere. Vor allem aber nutzte Thomsen den Aareon Kongress, um sich der Branche vorzustellen und seine Ideen und Ziele den Teilnehmenden zu präsentieren.

**Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft wurde gerade zum 19. Mal**

**verliehen, genauso lange besteht die Partnerschaft zwischen der DW Die Wohnungswirtschaft und Aareon. Da kann man ja schon von einer Tradition sprechen ... Sie stehen eher für Veränderung – passt denn Aareon auch in Zukunft zum Zukunftspreis?**

Veränderung bedeutet auch immer, mutig zu sein und bereits heute schon in der Zukunft zu denken. Dabei müssen wir manchmal Altbewährtes hinter uns lassen. Das ist Pionierarbeit, die Aareon seit den Ursprüngen des Unternehmens vor rund 65 Jahren immer wieder geleistet hat. Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft passt daher sehr gut zu Aareon, denn auch dieser Preis steht für eine stetige innovative Veränderung in der Immobilienwirtschaft. Nehmen wir zum Beispiel das Thema des ersten Zukunftspreises im Jahr 2004: „Contra 2. Miete“: Dies ist gerade heute wieder aktueller denn je. Bei den vielen ein-

gereichten und prämierten Ideen in den vergangenen Jahrzehnten handelt es sich um innovative Beispiele mit Vorbildcharakter für die gesamte Branche, die Mut machen sollen, neue Wege zu gehen – also zukunftsgerichtete, unternehmerische Maßnahmen umzusetzen. Der DW-Zukunftspreis ist für mich somit ein innovativer Impulsgeber für die gesamte

Branche der Immobilienwirtschaft.

**Wenn man an die Branche der Wohnungswirtschaft denkt, fallen einem nicht unbedingt zuerst Innovationskraft und Transformation ein – wie ist Ihr erster Eindruck?**

Gerade der DW-Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft zeigt ja, wie viel Innovation und Kreativität in dieser Branche steckt. Aber sicher gibt es noch Potenzial – insbesondere mit Blick auf die digitale Transformation. Aareon versteht sich hier als Partner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mit unserer Digitalisierungsexpertise sowie mit unseren ERP-Systemen und digitalen Lösungen wollen wir die Branche unterstützen. Dabei ist die Technologie nie ein Selbstzweck. Sie soll die Menschen, also die Mitarbeiter der Unternehmen, unterstützen.



Einfache Benutzerführung, mobiler Einsatz der Systeme sowie lernende Systeme, die den Anwendern die Arbeit erleichtern, sind dabei von zentraler Bedeutung. Und bei allen Digitalisierungsmaßnahmen ist es wichtig, dass diese auf die strategischen Ziele der Unternehmen abgestimmt sind – und diese können von Unternehmen zu Unternehmen unterschiedlich sein. Es gilt, die richtigen wertschöpfenden Dinge zu tun.

**Zuletzt verantworteten Sie bei SAP die Vertriebs- und Kundenaktivitäten in über 30 Ländern und gelten als Experte für digitale Transformation und**

**„Bei allen Digitalisierungsmaßnahmen ist es wichtig, dass diese auf die strategischen Ziele der Unternehmen abgestimmt sind.“**

**Markteinführungen von Produkten und Lösungen. Wie geht es jetzt weiter?**

Aareon verfolgt eine internationale Wachstumsstrategie, die ich weiter realisiere. Diese Strategie basiert sowohl auf organischem Wachstum als auch auf anorganischem Wachstum durch Akquisitionen. Der deutsche Markt ist und bleibt der Stammmarkt von Aareon. Im internationalen Vergleich handelt es sich um einen ausgeprägten Mietermarkt, der für uns als Anbieter von Software für die Immobilienverwaltung eine sehr hohe Bedeutung hat. Und egal, in welchem Land Aareon vertreten ist: Der Kunde ist und bleibt im Mittelpunkt unseres Handelns.

**Das große Thema während des Aareon Kongresses war ESG. Die Wohnungsunternehmen stehen derzeit aber noch vor weiteren, riesigen Herausforderungen, von Sanierung oder Neubau bis Finanzierung und Digitalisierung. Wie unterstützen Sie die Unternehmen bei der Bewältigung dieser Themen?**

ESG gewinnt gesellschaftlich und wirtschaftlich zunehmend an Bedeutung und die Gestaltung der hier relevanten Themen liegt in unserer

gemeinsamen Verantwortung. Die Digitalisierung unterstützt durch die Nutzung von Daten, wie beispielsweise bei der energieeffizienten Sanierung von Bestandsgebäuden: Mit einer digitalen Energie- und CO<sub>2</sub>-Analyse können Immobilienverwalter ihren Bestand etwa durch einen automatisierten, energetischen Sanierungsprozess ziel- und zukunftsorientiert entwickeln.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Zuge der Erreichung der Klimaziele wird aber auch das Verbraucherverhalten sein. Die digitale EED-konforme Lösung im Zuge der Heizkostenverordnung ist hier ein erster Schritt zur Sensibilisierung der Verbraucher. Aber mit Blick in die Zukunft werden wir mehr Zeit, Energie und Ressourcen darauf verwenden, weitere passgenaue Lösungen für unsere Kunden zu entwickeln und die integrierte Bereitstellung auf unserer Plattform voranzutreiben. **Bei der Aareal Bank spricht man von einer freundlichen Übernahme: Während des Aareon Kongresses zeigten Sie sich gemeinsam mit Jochen Klösges, Vorstandsvorsitzender der Aareal**

**„Ich freue mich über die hohe Strahlkraft dieses etablierten Preises.“**

**Bank, einig und erfreut über die Übernahme durch die Finanzinvestoren Advent, Centerbridge und den staatlichen kanadischen Pensionsfonds. Was bedeutet die Übernahme konkret – vor allem für die Kunden von Aareon?**

Aareon verfolgt wie vorhin erläutert eine Wachstumsstrategie – natürlich eingebettet in die Strategie unseres Mehrheitsanteilseigners Aareal Bank. Diese Strategie werden wir weiter verfolgen. Unsere Shareholder unterstützen uns bei der Realisierung dieser Strategie mit ihrer Expertise, aber auch finanziell. So können wir unsere angebotenen Lösungen zukunftsorientiert weiterentwickeln und um neue Lösungen ergänzen. Davon profitieren wiederum unsere Kunden. Damit bleiben wir für unsere Kunden ein starker, zukunftsorientierter Partner.

**Zurück zum DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft: Sie haben noch einen ganz frischen Blick auf den traditionsreichen Award: Was wünschen Sie sich von diesem Preis?**

Ich war in der Tat begeistert von den inspirierenden, innovativen Ideen und freue mich, dass die Preisverleihung in diesem Jahr wieder persönlich auf dem Aareon Kongress stattfinden konnte. Auch an dieser Stelle möchte ich den prämierten Gewinnern des Zukunftspreises nochmal zu ihren herausragenden Beispielen gratulieren, aber mich auch bei allen anderen Einreichern bedanken, die mit ihrer Teilnahme ein innovatives Zeichen setzen. Ich freue mich über die hohe Strahlkraft dieses etablierten Preises und wünsche mir, dass die Best-Practice-Beispiele anderen Unternehmen Mut machen, aktiv neue Wege zu beschreiten und zu gestalten.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Iris Jachertz. —



**DESWOS**



ecuador

**Entwicklung**

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

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

**deswos.de**

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2022

# Wenn das Büro im eigenen Wohnhaus liegt

Die Corona-Pandemie hat die Arbeitswelt grundlegend verändert. Darauf reagiert die Gesobau AG, indem sie unter dem Namen Gesoworx wohnortnahe Coworking-Spaces anbietet. Für das erstmals in Berlin-Weißensee realisierte Konzept erhielt sie den DW-Zukunftspreis 2022.

Von Christian Hunziker

**E**s ist erst wenige Jahre her, da begannen internationale Coworking-Betreiber die deutschen Großstädte zu erobern. Branchengrößen wie Wework, Mindspace und Rent24 sicherten sich große, zusammenhängende Büroflächen in den Top-Lagen der Metropolen, um die voll ausgestatteten und mit diversen Dienstleistungen angereicherten Räumlichkeiten an Freiberufler, Start-ups und auch Teams von Großunternehmen unterzuvermieten. Dieses Geschäftsmodell, das stark auf Austausch und Kollaboration setzt, hat durch die Corona-Pandemie einen Dämpfer erhalten. Gleichzeitig aber hat die Pandemie ein anderes Coworking-Konzept in den Fokus gerückt: gemeinschaftlich nutzbare, voll ausgestattete und flexibel anmietbare Büroflächen, die nicht in den teuren Bürozentren liegen, sondern in der Nähe der Wohnorte der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, und so eine Alternative zum Homeoffice bieten.

## „Erfolgreiche Produktdiversifikation“

Ein wegweisendes Modell dieser Art hat die Gesobau AG mit ihrem auf den Namen Gesoworx getauften Konzept entwickelt. Damit setzte das landeseigene Berliner Wohnungsunternehmen die heutigen Ansprüche an „New Work“ durch die Kombination von Gewerbeflächen mit klassischem und sozialem Wohnraum innerhalb eines Gebäudes um, so die Jury



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2022 in ihrer Laudatio. Das Projekt schaffe auf diese Weise „nicht nur moderne Arbeits- und Lebenswelten, sondern steht auch für erfolgreiche Produktdiversifikation in der Wohnungswirtschaft“.

Erster Gesoworx-Standort ist ein Neubau in der Langhansstraße/Ecke Roelckestraße im Berliner Stadtteil Weißensee. Nach Plänen des Berliner Büros Bollinger + Fehlig Architekten ist dort ein gemischt genutztes Objekt mit bis zu fünf Geschossen (plus Staffelgeschoss) entstanden, das 37 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten umfasst. Ein Drittel der Wohnungen ist öffentlich gefördert und wird zu Nettokaltmieten ab 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet.



Kurzer Arbeitsweg und trotzdem mehr Platz als im häuslichen Wohnzimmer: Wohnortnahe Coworking-Spaces haben durch die Corona-Pandemie an Bedeutung gewonnen





Der Neubau in der Langhansstraße/Ecke Roelckestraße im Berliner Stadtteil Weißensee

Das Besondere daran: In einer circa 200 m<sup>2</sup> großen Gewerbeeinheit sowie in der rückwärtig gelegenen Remise werden Coworking-Flächen angeboten. Damit ausreichend viele Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, befinden sich diese Flächen nicht nur im Erdgeschoss, sondern auch im ersten Obergeschoss. „Die Arbeitswelt hat sich verändert“, begründet Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der Gesobau, die Entscheidung für das Coworking-Konzept. „Das flexible, mobile Arbeiten wird auf Dauer bleiben. Weil aber die Wohnungen oft nicht groß genug sind, um darin auch konzentriert zu arbeiten, braucht es zusätzliche, ruhige Plätze zum Arbeiten.“

Eine direkte Reaktion auf die Corona-Pandemie ist das Projekt allerdings nicht. Vielmehr hat es eine längere Vorgeschichte: Bereits 2016 war es Teil eines von der damaligen Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher initiierten Programms, bei dem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unter der Überschrift „Urban Living – Neue Formen städtischen Wohnens“ innovative Ideen für einen zeitgemäßen Wohnungsbau entwickelten. Beim Gesobau-Projekt in der Langhansstraße war ursprünglich geplant, Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit Wohnungen im ersten Obergeschoss zu kombinieren und so Wohnen und Arbeiten zusammenzubringen.

## Über die Gesobau AG

Die Gesobau AG wurde im Jahr 1900 als „Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten“ gegründet und 1949 in „Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige Aktiengesellschaft (Gesobau)“ umbenannt. Heute ist sie eine der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften. Sie bewirtschaftet etwa 45.000 Wohnungen, die sich hauptsächlich in den Stadtteilen Reinickendorf (unter anderem die bekannte Großwohnsiedlung Märkisches Viertel), Wedding, Pankow, Weißensee, Hellersdorf und Wilmersdorf befinden. Geplant ist, dass der Wohnungsbestand bis 2026 auf circa 52.000 Einheiten anwachsen wird. Kooperationspartnerin beim Projekt Gesoworx ist die Cowork AG, eine Spezialistin für die Entwicklung und den Betrieb von Coworking-Spaces.

„Danach gab es aber nicht ausreichend Nachfrage“, erinnert sich Jörg Franzen. „Deshalb haben wir das Konzept modifiziert.“

### Kooperation mit Coworking-Spezialisten

Voraussichtlich im August dieses Jahres werden nun 25 Arbeitsplätze sowohl auf Gemeinschaftsflächen als auch in abgetrennten Büros zur Verfügung stehen. Diese werden nicht nur Wohnungsmietern der Gesobau angeboten, sondern auch anderen Inter- >



Schirmherr GdW-Präsident Axel Gedaschko, Gesobau-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen, Gesobau-Projektleiter Jonas Eicher und Jury-Präsident Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (v. l.)

essenzen. Gesobau-Mieter profitieren allerdings von einem Rabatt von 20 %. Regulär kostet ein sogenannter Fix Desk – also ein fest zugeordneter Schreibtisch – 249 € im Monat. Ein Flex Desk (hier sucht sich der Nutzer einen freien Schreibtisch) ist schon für 179 € zu haben. Zur Palette gehört auch ein sogenanntes Virtual Office (69 €), bei dem der Coworking-Space als Geschäftsadresse genutzt wird. Das Interesse an diesen unterschiedlichen Angeboten ist beachtlich: Schon Anfang Mai, also mehrere Monate vor Eröffnung, hatten 72 potenzielle Nutzer ihr Interesse angemeldet.

Betrieben wird der Gesoworx-Standort nicht von der Gesobau selbst, sondern von der Cowork AG. Dieses in Aachen und Augsburg ansässige Unternehmen ist darauf spezialisiert, Coworking-Konzepte für Bauherren zu entwickeln und zu betreiben. „Coworking ist nicht unsere Kernkompetenz“, begründet Franzen diese Wahl. „Wir haben uns deshalb entschieden, für den Anfang einen kompetenten Partner mit ins Boot zu nehmen.“ Von diesem Partner will die Gesobau lernen, um dann in zwei bis drei Jahren die Gesoworx-Standorte selbst betreiben zu können. Bewusst verworfen hat das Wohnungsunternehmen die komplette Vergabe an einen Fremdanbieter, was Franzen so begründet: „Wir wollen das Modell kontrollieren und beispielsweise eine moderate Preisgestaltung durchsetzen können.“

Die Äußerungen zeigen, dass es nicht bei dem einen Gesoworx-Standort in der Langhansstraße bleiben soll. Ein nächstes Projekt dieser Art soll in einem Neubauvorhaben in der Mühlenstraße in Pankow realisiert werden. Auch für die Gesobau-Bestände in den Stadtteilen Wedding und Hellersdorf sowie in der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel kann sich Franzen solche Coworking-Angebote vorstellen. Grundsätzlich ist das Konzept nach seinen Worten nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude denkbar, sofern die baulichen Gegebenheiten dafür geeignet sind.

Ähnliche Ansätze verfolgen auch andere Wohnungsunternehmen. So startete zum Beispiel die Deutsche Wohnen SE im April 2021 in der Hellersdorfer Promenade in Berlin ein Pilotprojekt namens „Deutsche Wohnen Schreibtisch“. In den ehemaligen Räumlichkeiten einer Bankfiliale stehen voll ausgestattete Arbeitsplätze auf circa 300 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Auch die Deutsche Wohnen arbeitet dabei mit einem Coworking-Spezialisten – in diesem Fall der Berliner Kiez Büro GmbH – zusammen.

### Den Kundennutzen im Blick

Zurück zum preisgekrönten Projekt: Dass sich die Gesobau mit dem Potenzial von Coworking-Spaces auseinandersetzt, geht laut Vorstandschef Franzen nicht auf die vielerorts feststellbaren Schwierigkeiten zurück, Mieter für Gewerbeflächen zu finden. Die Gewerbeeinheiten im Neubau in der Langhansstraße seien alle bereits jetzt vermietet, erklärt er. Ebenfalls nicht im Vordergrund steht nach seinen Worten die Rendite: Die Gesoworx-Standorte müssten sich zwar wirtschaftlich tragen; Ziel sei es aber nicht, einen großen Gewinn zu erwirtschaften.

Zentral sei vielmehr die Absicht, einen Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter zu schaffen, betont er. „Als Dienstleister sollten wir immer an den Kundennutzen denken.“ Das gelte besonders auch mit Blick auf die Zukunft: Zwar gebe es in Berlin momentan und wohl noch für längere Zeit einen Vermietermarkt. „Aber im Wohnungsmarkt gibt es immer Zyklen“, sagt Franzen. „Deshalb wollen wir bereits jetzt attraktive Angebote für die Zukunft entwickeln.“

Weitere Informationen:

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

[www.youtube.be/we-3PwJ8Rkk](https://www.youtube.be/we-3PwJ8Rkk)



Bilder: Aareon/Jochen Tack, Cowork AG



Alternative zum Homeoffice: Gesobau-Mieterinnen und -Mieter erhalten vergünstigte Konditionen, wenn sie einen Arbeitsplatz im Coworking-Space anmieten





Make **BETTER DECISIONS**

# KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

**Exklusives Insiderwissen für Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie für Immobilienverwaltungen**

## #EFFIZIENT

Effiziente Bauweisen und Technologien sowie aktuelle Fördermöglichkeiten

## #BEST PRACTICE

Zukunftsfähige Modellprojekte, energetisch nutzwertige Materialien und Praxisbeispiele

## #RECHTSSICHER

Aktuelle Rechtsprechung und Rahmenbedingungen – kompakt und verständlich



Alle **14 TAGE NEU**

**Jetzt 3 kostenfreie Ausgaben des Fachbriefings sichern**

[www.green-estate.de](http://www.green-estate.de)



Hier geht's zur **Themen-Vorschau 2022**





TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2022

# Kleiner Park mit großer Wirkung

Wie wichtig Außenflächen für die Lebensqualität von Mietern sind, machte die Corona-Pandemie deutlich. Das vom Wissenschaftsladen Bonn (Wila) entwickelte und mit dem DW-Zukunftspreis ausgezeichnete Konzept Pikopark zeigt, wie sich Freiflächen unter Einbindung der Mieter aufwerten lassen.

Von Christian Hunziker



Ein naturnaher Pikopark bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern in Dortmund Aufenthaltsflächen



**S**eit einiger Zeit haben die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebiets Hasenberg im Remscheider Stadtteil Lennep einen neuen Treffpunkt: einen kleinen, naturnah gestalteten Park mitten im Quartier. Dieser sogenannte Pikopark kommt sowohl bei den Mieterinnen und Mietern als auch bei der Eigentümerin der Wohngebäude, der Gewag Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid, gut an. „Ich freue mich, im Pikopark alte Blumenarten wiederzuentdecken, die ich aus meiner Kindheit kenne und die schon lange nicht mehr im Stadtbild zu finden waren“, lässt sich eine Anwohnerin zitieren. Und Wiltrud Willing, Prokuristin der Gewag, sagt: „Die gemeinsame Gestaltung des Pikoparks stärkt das soziale Miteinander in der Nachbarschaft.“

Die Gewag, die kommunale Wohnungsgesellschaft der Stadt Remscheid, ist eines von fünf Wohnungsunternehmen, die sich als Kooperationspartner am Projekt „Treffpunkt Vielfalt – Pikopark“ beteiligt haben. Die anderen sind die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG, die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG und die Vonovia SE (Letztere mit einer Wohnanlage in Dortmund). Initiiert wurde das mit Mitteln des Bundesamts für Naturschutz geförderte Projekt vom gemeinnützigen Verein Wissenschaftsladen Bonn e. V. Gemeinsam sind die Partner mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022 unter dem Motto „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“ ausgezeichnet worden. „Die Nachhaltigkeit des Konzeptes“, heißt es in der Laudatio der Jury, „wird insbesondere durch Einbezug der Mieterinnen und Mieter, naturnahe Grünflächengestaltung und langfristige Betreuung sichergestellt.“

Dabei ist der Name Programm: Pikopark leitet sich vom italienischen piccolo (klein) ab. Geeignet für einen Pikopark sind rund 300 m<sup>2</sup> große, halb-öffentliche Freiflächen – sie sollten sich also nicht abgeschottet im Inneren eines Gebäudekomplexes befinden, sondern auch von außen zugänglich sein. Auf diesen zuvor oft recht monotonen Grünflächen wird kein aufwendig zu pflegender Garten angelegt, sondern ein naturnaher Park, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist und zur Anpassung an



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN



Eine unattraktive Restfläche in Dortmund-Westerfilde vor der Errichtung eines Pikoparks

den Klimawandel beiträgt. Gleichzeitig dient er als Treffpunkt für die Menschen aus der Nachbarschaft. „Die Pikoparks“, sagt denn auch Birgit Netz-Gerten, Projektleiterin beim Wila Bonn, „sind ein wesentlicher Beitrag zur biologischen Vielfalt und werten die Quartiere für die dort lebenden Menschen auf.“

### Mieter werden einbezogen

Entscheidend für den Erfolg ist, dass die Pikoparks nicht von Fachleuten am grünen Tisch geplant, sondern unter Einbindung der Anwohnerinnen und Anwohner entwickelt wurden. Dabei hatten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, ihre Vorstellungen und Wünsche in einem Planungsworkshop zu äußern. Dieses Vorgehen erlaubte es ihnen, auch ihre Bedenken vorzubringen, wie Projektmitarbeiterin Carola >

## Über den Wissenschaftsladen Bonn

Der Wissenschaftsladen Bonn e. V. (Wila) wurde 1984 von Studierenden gegründet, die die Wissenschaft aus dem Elfenbeinturm in die Praxis bringen wollten. Heute ist der Verein eine bundes- und europaweit tätige Einrichtung des Wissenschaftstransfers, bei der rund 35 Menschen arbeiten. Der Wila Bonn ist internationale Kontaktstelle im europaweiten Wissenschaftsladen-Netzwerk „Living Knowledge“, hat ein zertifiziertes Bildungszentrum und ist anerkannter Träger der Weiterbildung. Kooperationspartner beim Projekt Pikopark sind die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG, die Wohnungsbau-Genossenschaft Erfurt eG, die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, die Vonovia SE und die Gewag Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid.

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



Vertreterinnen und Vertreter der Pikopark-Kooperationspartner und des Wissenschaftslandens Bonn – eingearbeitet von Schirmherr Axel Gedaschko (l.) und Jury-Präsident Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (r.)

Lehmann sagt. „So gab es etwa die Sorge, dass der Pikopark zu nah am eigenen Balkon entstehen und zu Lärmbelästigung führen könnte“, berichtet sie. „Auch die Frage, ob die Mieter für den Unterhalt des Parks bezahlen müssen, wurde aufgeworfen.“ Diese Sorge sei unbegründet, ergänzt sie – die (geringen) Unterhaltskosten würden vom Wohnungsunternehmen getragen.

Einbezogen werden die Mieterinnen und Mieter auch bei der Pflege des Parks. Bei jedem Pikopark hat sich eine Mietergruppe gebildet, die Sträucher zurückschneidet und andere Arbeiten erledigt. Aufgrund des naturnahen Konzepts ist der Aufwand allerdings überschaubar. „In der Entwicklungsphase kümmert sich die Gruppe circa fünfmal im Jahr um die Pflege des Parks, danach reichen jährlich drei oder vier Einsätze von jeweils maximal einem halben Tag“, sagt Projektmitarbeiterin Michaela Shields. Angeleitet wird die Gruppe von einer Fachperson, dem sogenannten Naturreferenten. „Es hat sich gezeigt, dass es in der Gruppe immer wieder zu Wechseln kommen kann, etwa wenn ein Mieter umzieht oder mit gesundheitlichen Einschränkungen zu kämpfen hat“, begründet dies Projektleiterin Birgit Netz-Gerten. Der Naturreferent behält die naturnahe Pflege im jahreszeitlichen Wechsel im Blick, leitet die Mietergruppe bei der Pflege des Pikoparks an und fängt so die Fluktuation unter den engagierten Mietern auf.

Die Nutzung des Pikoparks geht weit darüber hinaus. „Der soziale Aspekt ist ein großer Pluspunkt“, betont Carola Lehmann. „Der Pikopark ermöglicht es Mietern, Nachbarn kennenzulernen. Außerdem kann er auch als Veranstaltungsort etwa für kleine Naturerlebnisführungen, einen Nachbarschafts-Kaffeeklatsch oder Gymnastikgruppen dienen.“ Mit Urban Gardening sollte das Konzept dabei nicht verwechselt werden, wie Birgit Netz-Gerten erklärt: „Wir sprechen bewusst von einem Park und nicht von einem Garten. Im Vordergrund stehen Wildpflanzen und nicht Gemüse oder Obst.“

## Planbare Kosten

Pikoparks können laut den Verantwortlichen nicht nur in bestehenden Quartieren, sondern auch bei neu entwickelten Wohnanlagen angelegt werden. Für die Realisierung der bisherigen Projekte nennt der Wila Bonn folgende Kosten: circa 27.000 € für gartenbauliche Arbeiten, circa 8.000 € für Planung und Begleitung der Umsetzung sowie circa 1.100 € für die fachliche Anleitung bei der Pflege. Hinzu kommen die Personalkosten für die Koordination und Materialkosten für Informationsschilder. Die fünf am Pilotprojekt beteiligten Unternehmen erhielten aus dem Bundes-Fördertopf jeweils 25.000 €. Die Umsetzung dauerte jeweils etwa neun Monate.

Auch wenn das geförderte Projekt im August 2023 ausläuft, sollen in Zukunft weitere Pikoparks entstehen. „Um die Idee des Pikoparks zu verbreiten, bieten wir Weiterbildungen, zum Beispiel für Quartiersmanager, und diverse Informationsmaterialien an“, sagt Projektmitarbeiterin Carola Lehmann. Mit der Baugenossenschaft Freie Scholle zu Berlin eG hat sich bereits eine Wohnungsgenossenschaft gefunden, die außerhalb des geförderten Modellprojekts einen Pikopark umsetzt. Weitere Unternehmen werden folgen, hoffen die Verantwortlichen. „Ein Pikopark ist ein Kleinod, das für jedes Wohnungsunternehmen ein positives Aushängeschild ist“, betont Projektmitarbeiterin Michaela Shields. Nicht zuletzt fördere der Pikopark die Verbundenheit mit dem Quartier – was sich auch daran zeige, dass es in den bisherigen Pikoparks kein nennenswertes Vandalismus-Problem gebe.



Zum Erfolgsrezept der Pikoparks gehört, dass die Anwohnerinnen und Anwohner in die Planung und Pflege des Parks einbezogen werden

Weitere Informationen:  
[www.pikopark.de](http://www.pikopark.de)  
[www.youtube.be/vOB8zjCOkzs](https://www.youtube.be/vOB8zjCOkzs)

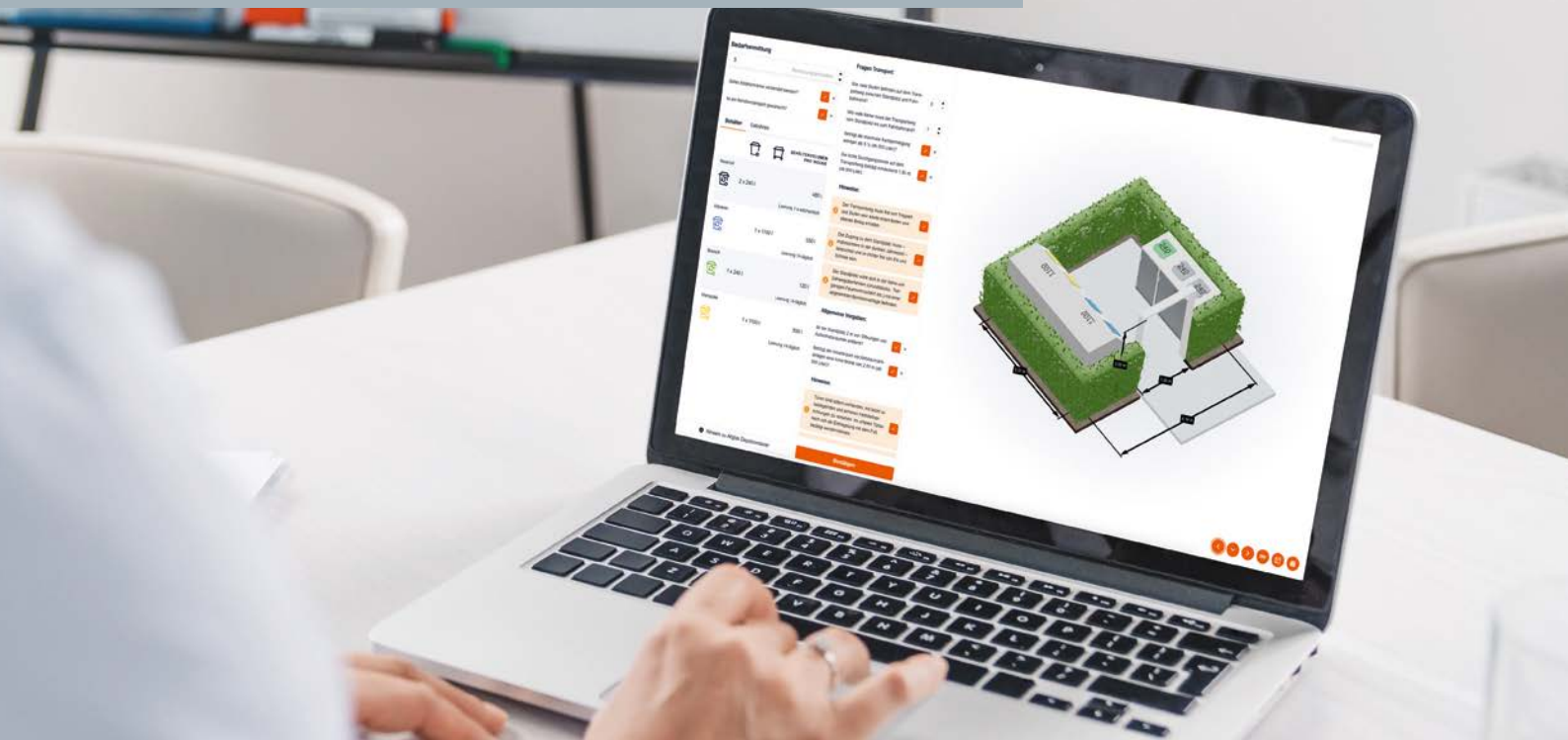






STADTREINIGUNG.HAMBURG

## ENTSORGUNG RECHTZEITIG PLANEN – UND DAUERHAFT PROFITIEREN!



Profitieren Sie bei Neu- und Umbauvorhaben von der kostenlosen Standplatzberatung der Stadtreinigung Hamburg und sorgen Sie von Beginn an für reibungslose Abläufe bei der Abfallentsorgung und für ein gepflegtes Wohnumfeld.

Informieren Sie sich über unser ganzes Leistungsspektrum und unsere speziellen Services für die Wohnungswirtschaft: **stadtreinigung.hamburg**



**NEU:** Mit dem Standplatzplaner können Sie die Behälter für die einzelnen Fraktionen, Standplätze und Abstellräume jetzt ganz einfach online konfigurieren: [stadtreinigung.hamburg/wohnungswirtschaft/standplatzplaner](http://stadtreinigung.hamburg/wohnungswirtschaft/standplatzplaner)



TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2022

# Kulturmagnet auf einstigem Industrieareal

Die Sprinkenhof GmbH wandelt einen ehemaligen Industriekomplex in ein gemischt genutztes Ensemble aus Kultur- und Bildungsinstitutionen, Kita und Büroflächen um. Dafür ist das Unternehmen mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022 ausgezeichnet worden.

Von Christian Hunziker

**D**er Umgang mit dem Bestand ist eine der großen Aufgaben der Immobilienwirtschaft. Immer stärker wird es der Branche bewusst, dass der Neubau – so energieeffizient und klimagerecht er auch sein mag – stets mit einem hohen Aufwand an grauer Energie verbunden ist. Und immer drängender werden die Appelle, kreative Lösungen für die Nutzung vorhandener Gebäude zu finden.

Welche überzeugenden Konzepte sich dabei realisieren lassen, zeigt die Sprinkenhof GmbH, ein Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg, mit der Revitalisierung eines ehemaligen Industriestandorts im Hamburger Stadtteil Barmbek. Durch die multifunktionale Umnutzung des einst von der Werkzeugmaschinenfabrik Heidenreich & Harbeck genutzten Areals am Wiesendamm 24-30 entstehe „ein Ort für Begegnung, Kommunikation, Kultur und ‚New Work‘ mit Leuchtturmcharakter“, urteilt die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2022 unter dem Motto „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“ in ihrer Laudatio. Zudem stärke das Projekt den durch die Pandemie geschwächten innerstädtischen Raum.

Seinen Ursprung hat das Projekt – wie es bei einem Vorhaben mit einem Investitionsvolumen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich nicht anders sein kann – allerdings in der Zeit weit vor der Pan-



**Christian Hunziker**  
freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

demie. Die Überlegungen für die Umnutzung mündeten in ein Konzept, bei dem der Kulturbereich eine zentrale Rolle spielt. Wichtige Nutzer des aus drei Abschnitten bestehenden Projekts sind das Theaterzentrum Wiese e. G., der Theatercampus mit Jungem Schauspielhaus und Theaterakademie, das Institut für Kultur- und Medienmanagement der Hochschule für Musik und Theater sowie zukünftig das Bezirksamt Hamburg-Nord. Umgesetzt wird das Projekt von der Sprinkenhof GmbH, die in der bundesweiten Wohnungswirtschaft zwar wenig bekannt sein dürfte, auf dem Hamburger Immobilienmarkt aber eine bedeutende Größe darstellt: Als gewerbliche Immobiliengesellschaft der Stadt verwaltet die Sprinkenhof GmbH nicht weniger als 1,85 Mio. m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit einer jährlichen Nettokaltmiete von 214 Mio. €.

## Kultur statt Baumarktregale

Wo heute Schauspieler proben, Musiker üben und Studierende ausgebildet werden, standen noch vor wenigen Jahren Regale – die Industriehalle diente zuletzt nämlich dazu, die Regale eines Baumarkts zu testen, wie sich Sprinkenhof-Geschäftsführer Martin Görge erinnert. „Die Halle steht nicht unter Denkmalschutz“, sagt Görge. „Trotzdem wollten wir sie mit Blick auf die graue Energie erhalten. Außerdem trägt die Halle zur Identität des Standorts bei.“ Um die kulturelle Nutzung zu ermöglichen, setzte die Sprinkenhof GmbH ein Haus-in-Haus-Konzept um. „Man kann sich das vorstellen wie Schuhkartons, die in die bestehende Halle hineingebaut wurden“,





Im Theaterzentrum Wiese e.G. ist die Atmosphäre der alten Halle erhalten geblieben

erläutert Görde. Bautechnisch war das nach seinen Worten gut machbar, wobei der Brandschutz die größte Herausforderung darstellte.

Im Einzelnen besteht das Projekt aus drei Abschnitten. Der erste Abschnitt am Wiesendamm 24 bietet Räumlichkeiten für die Wiese e. G., eine Genossenschaft, die sich als theatrales Produktions- und Bildungszentrum versteht. Auf einer Bruttogeschossfläche von 2.400 m<sup>2</sup> stehen jetzt sechs große Probenräume, fünf kleinere Unterrichtsräume, mehrere Büros und ein großer Veranstaltungssaal zur Verfügung. Außerdem hat eine kunst- und bewegungsorientierte Kita auf dem Areal Platz gefunden.

Im angrenzenden Hallenteil am Wiesendamm 26-28 befindet sich der Theatercampus mit einer Bruttogeschossfläche von circa 11.500 m<sup>2</sup>. Mit ihm sei „ein neuer kreativer Ankerpunkt für den gesamten Bezirk Hamburg-Nord“ entstanden, sagte Hamburgs Wissenschaftssenatorin Katharina Fegebank bei der offiziellen Eröffnung im Oktober 2021. Theaterakademie, Junges Schauspielhaus, Institut für Kultur- und Medienmanagement der Hochschule für Musik >



Sprinkenhof-Geschäftsführer Martin Görde nahm den DW-Zukunftspreis von GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko (l.) und von Jurypräsident Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (r.) entgegen



Beim Bau des Theaterzentrums wurde ein Haus-in-Haus-Konzept umgesetzt



Kulturelle Probenräume sind in Hamburg Mangelware. Am Wiesendamm gibt es nun neue Möglichkeiten für Künstler

und Theater sowie ein Café gehören zu diesem Teilkomplex.

### Ein Hochhaus für das Bezirksamt

Während der Umbau für diese kulturellen Nutzungen bereits abgeschlossen ist, dauert es bis zur Fertigstellung des dritten und abschließenden Abschnitts noch einige Zeit. Fest steht, dass auf der westlichen Grundstücksseite am Wiesendamm 30 die bestehende Hallenstruktur durch einen direkt anschließenden Neubau komplettiert und durch ein freistehendes, zwölfgeschossiges Hochhaus ergänzt wird. Diesen voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellten Komplex wird das Bezirksamt Hamburg-Nord nutzen, das derzeit noch in einem älteren Gebäude in der Kümellstraße im Stadtteil Eppendorf untergebracht ist.

Beim Neubau für das Bezirksamt kommt der von der Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft lobend hervorgehobene New-Work-Ansatz zum Tragen. In einer Nutzerbedarfsanalyse wurde herausgearbeitet, für welche Bereiche ein Shared-Desk-Konzept angemessen ist und wo eher Einzel- oder Zweierbüros sinnvoll sind. „Insgesamt“, gibt Sprinkenhof-Geschäftsführer Görge einen Ein-

blick in das Ergebnis, „wird das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Mitarbeitenden bei knapp 80 zu 100 liegen. Denn wir alle haben durch die Coronapandemie gelernt, dass man nicht mehr jeden Tag ins Büro gehen muss.“

Von entscheidender Bedeutung ist der Büroneubau für die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts. Denn die langfristigen Mietverträge, welche die Sprinkenhof GmbH für die kulturellen Nutzungen geschlossen hat, decken laut Görge „gerade so“ die Kosten. Da sein Unternehmen zwar nicht auf Renditemaximierung ausgerichtet sei, aber doch eine Gewinnerzielungsabsicht verfolge, sei das Büroprojekt unverzichtbar.

### Das Quartier profitiert

Um Platz für den Bürokomplex zu schaffen, musste die Sprinkenhof GmbH allerdings zwei- und viergeschossige Gebäude abreißen – ebenfalls aus ökonomischen Gründen: „Für die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts“, sagt Görge, „war es nötig, die Bauweise zu erhöhen.“ Die Förderung aus dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ trug außerdem dazu bei, dass sich das Vorhaben rechnet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive drängt sich die Frage auf, ob von einem solchen Projekt auch die Wohnungsmieterinnen und -mieter in der Umgebung profitieren. Auf jeden Fall, antwortet Martin Görge: „Für die Nachbarschaft verbessern wir das kulturelle und das gastronomische Angebot und erhöhen die Aufenthaltsqualität.“ Außerdem schaffe die Sprinkenhof GmbH einen attraktiven neuen Stadtraum, indem sie die Wasserlage am Barmbeker Stichkanal erschließe – nicht nur für die Mitarbeiter des Bezirksamts, sondern auch für die Öffentlichkeit. —

Weitere Informationen:  
[www.sprinkenhof.de](http://www.sprinkenhof.de)  
[www.youtube.be/\\_VBLIDwf6U](https://www.youtube.be/_VBLIDwf6U)



## Über die Sprinkenhof GmbH

Die Sprinkenhof GmbH wurde 1927 gegründet und 1935 von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen. Seit den 1950er Jahren ist sie die zentrale gewerbliche Immobiliengesellschaft im Hochbaubereich für die Stadt Hamburg. Insgesamt bewirtschaftet die Sprinkenhof GmbH rund 700 Gebäude, wozu neben Gewerbeflächen auch Theater, Museen, Verwaltungsgebäude, Feuerwachen und Polizeidienststellen gehören. Mit 3.700 Stellplätzen zählt das Unternehmen zu den größten Parkhausanbietern Hamburgs.

Ein weiteres Geschäftsfeld ist das Projektmanagement. Derzeit arbeitet die Gesellschaft an etwa 100 Projekten, die sich in unterschiedlichen Realisierungsstufen befinden und ein Gesamtvolumen von circa 3,5 Mrd. € aufweisen.



TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2022 – SONDERPREIS

# Viele kleine Schritte gegen den Bewegungsmangel

Bewegungsmangel, Verlust sozialer Kontakte, psychische Probleme: Die Corona-Pandemie hat Kinder und Jugendliche hart getroffen. Zur Milderung dieser Auswirkungen hat die Degewo AG eine Bewegungschallenge ausgerufen. Dafür hat sie beim DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022 einen Sonderpreis erhalten.

Von Christian Hunziker

**D**ie Förderung sportlicher Aktivitäten hat für die Degewo AG, eines der landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen, einen hohen Stellenwert. Seit 2007 veranstaltet sie mit dem Degewo-Schülertriathlon in Berlin-Neukölln eines der größten familienorientierten Sport-Events im Berliner Süden – bis zum temporären Aus in der Corona-Pandemie. Doch das wollten die Verantwortlichen nicht einfach so hinnehmen. „Um den physischen und psychischen Folgen von Bewegungsarmut in den Quartieren entgegenzuwirken, haben wir die Degewo-Bewegungschallenge ins Leben gerufen und so eine Alternative zum traditionellen Schülertriathlon geschaffen“, erinnert sich Vorstandsmitglied Sandra Wehrmann.

## Schrittzähler für 20 Schulen

Die in Kooperation mit dem Landessportbund Berlin durchgeführte Challenge sollte Schülerinnen und Schüler motivieren, innerhalb von zehn Tagen möglichst viele Schritte zu sammeln. Jeden Tag erhielten zwei Schulen für jeweils sechs Stunden je 50 Bewegungs- und Schrittzähler. Die zehn Schulen mit den meisten Schritten bekamen Geldprämien, mit denen sie Sportgeräte anschaffen konnten.

Durchgeführt wurde die Aktion in Neukölln, wo die Degewo etwa 5.600 Wohnungen im Bestand hat. Zur Teilnahme riefen die Veranstalter per Video auf, in dem junge Sportlerinnen und Sportler vormachten, mit welchen Übungen (zum Beispiel Seilspringen) sich viele Schritte sammeln lassen. Die Kosten für die Aktion beziffert die Degewo auf 61.400 €. Damit, so die Jury des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft in ihrer Laudatio, sei das Projekt „ein überzeugendes Beispiel dafür, wie mit geringem Aufwand beziehungsweise Etat eine große und wichtige Wirkung erzielt werden kann“.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

## Fortführung in diesem Jahr

„Weil die Bewegungschallenge in Neukölln so gut angekommen ist, haben wir beschlossen, sie in diesem Jahr auf Marzahn auszuweiten“, sagt Wehrmann. In den kommenden Jahren sollen auch Schulen in Köpenick und im Weddinger Brunnenviertel einbezogen werden. Sofern es die Pandemie zulässt, soll ab 2023 zusätzlich auch der Schülertriathlon wieder auf dem Programm stehen.

Doch warum engagiert sich die Degewo so bei der Fitness junger Menschen? „Mit der Bewegungschallenge“, betont Wehrmann, „zeigen wir, dass wir uns um die Menschen in unseren Quartieren kümmern – nicht nur in Bezug auf die Wohnungen.“ —



[www.degewo-schuelertriathlon.de](http://www.degewo-schuelertriathlon.de)  
[www.youtube.be/Cq\\_3825dkWQ](https://www.youtube.be/Cq_3825dkWQ)



Den Sonderpreis des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft nahm Degewo-Vorstandsmitglied Sandra Wehrmann von Axel Gedaschko und Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz-Josef Radermacher (r.) entgegen

EIN GESPRÄCH MIT JÜRGEN STEINERT, LUTZ FREITAG UND AXEL GEDASCHKO

„Ich wünsche mir, dass wir bei den vielen Themen, die wir vor der Brust haben, noch stärker die Geschlossenheit nach innen suchen.“



Ein historischer Moment: Zwei Ex-Präsidenten und der amtierende Chef des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in einer Runde – das ermöglichte einen spannenden Rückblick auf die vergangenen 36 Jahre und einen Ausblick in die Zukunft.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewoba AG Wohnen und Bauen war Mitte Mai Gastgeber der Tagung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW). Manfred Sydow, ehemaliger Vorstand der Gewoba, dem er 19 Jahre angehörte, und der sich im Januar dieses Jahres in den Ru-

hstand verabschiedete, lud anlässlich seines Ausscheidens zu diesem Treffen nach Bremen ein – neben den Teilnehmenden aus dem Arbeitskreis auch die beiden Ex- und den amtierenden GdW-Präsidenten: Jürgen Steinert, Senator a. D., war von 1986 bis 2001 an der Spitze des GdW. Auf ihn folgte Lutz Freitag, der das Amt im Jahr 2011 an den amtierenden GdW-Präsidenten Axel Gedaschko übergab. 36 Jahre Wohnungswirtschaft in Deutschland, 36 Jahre Lobbyarbeit und 36 Jahre lebendige Verbandsgeschichte ließen die drei im Gespräch mit DW-Chefredakteurin Iris Jachertz Revue passieren. Der Fokus lag dabei auf den Themen Wiedervereinigung und Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) im Jahr 1989, Inkrafttreten des Altschuldenhilfegesetzes im Jahr 1993, Stadtumbau Ost und gegenwärtigen Themen wie Nachhal-



tigkeit und klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2045.

Nachfolgend können wir an dieser Stelle nur Auszüge aus dem historisch einmaligen und mit persönlichen Erinnerungen angereicherten Gespräch wieder-

## „Gemeinnütziges Verhalten geht nur, wenn man es finanzieren kann.“

Jürgen Steinert

geben. Das Gespräch wird in Kürze in voller Länge als Podcast-Sonderfolge von L'Immo, dem Podcast von Haufe Immobilien, zu hören sein.

**Beginnen wir mit der Vorstellungsrunde – meine Herren, mögen Sie bitte Ihren jeweiligen Vorgänger im Amt kurz vorstellen?**

**LUTZ FREITAG:** Jürgen Steinert ist für mich immer ein großes Vorbild gewesen. Ich kenne ihn seit 1959, das sind 63 Jahre. Wir haben uns kennengelernt in Berlin in der Gewerkschaftsarbeit. Mich beeindruckt seine Eloquenz und seine politische Analyse. Er ist ein Menschenfänger, und zwar in einer nicht nur emotionalen, sondern auch rationalen Art. Er hat den GdW in einer der interessantesten und spannendsten Phasen der deutschen Einheit mit Neuerungen, Veränderungen und trotz

sen, sehr deutlich und unhöflich sein, was dann aber meist auch berechtigt ist. Wir schätzen uns sehr. Dafür und für unseren Austausch bin ich dankbar. Es gibt nichts schlimmeres, als wenn man selber mit seinem Vorgänger die Dinge, auf die man guckt, komplett unterschiedlich betrachtet, sie inhaltlich anders bewertet.

**LUTZ FREITAG:** Und ich habe noch keinen Tag bereut, dass ich Axel Gedaschko für den Job begeistert habe.

**Herr Steinert, Sie würde ich bitten, uns zu verraten, was Sie an Ihrem Nachfolger menschlich schätzen.**

**JÜRGEN STEINERT:** Mein Nachfolger ist ein Glücksfall für den GdW. Er ist in einer Zeit Präsident, in der die Wohnungspolitik mit sehr widersprüchlichen Anforderungen und sich fast täglich ändernden kleinen und großen Rahmenbedingungen ihre Aufgaben erfüllen muss. Das macht er gegenüber den Außenstehenden, und damit meine ich in erster Linie die Politik, hervorragend. Ich hoffe, er bleibt lange im Amt, denn die Zeiten werden angesichts der Corona-Pandemie und dem unverantwortbaren, menschenverachtenden Krieg zu tiefe Spuren hinterlassen, ohne dass wir wissen und kalkulieren können, wie es weitergeht. **Die Themen Bauen und Wohnen sind eben eng mit der Historie Deutschlands verknüpft, auch mit der Politik unseres Landes. Viele Stichworte ließen sich nennen, beispielsweise 1989 die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, der Fall der Mauer,**

## „Entscheidend war die Weichenstellung, die Unternehmen der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nicht in die Treuhand einzugliedern.“

Lutz Freitag

aller Risiken erhalten und fortentwickelt und damit die Wohnungswirtschaft vor dem Reglement der Treuhand bewahrt.

**AXEL GEDASCHKO:** Lutz kann zweierlei: Er kann unglaublich freundlich sein, emotional, empathisch und sich hervorragend in andere Menschen reindenken. Er kann aber auch, wenn ihm die anderen Menschen nicht pas-

**die Neuausrichtung der Energiepolitik und weltweite Krisen. Starten wir in den Rück- und Ausblick: 1989 wurde das Gesetz für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft gekippt. Jetzt ist es ziemlich genau ein Jahr her, dass die Grünen im Bundestag mit einem Gesetzentwurf zu einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit scheiterten, aktuell wird in der Bevölkerung über Mietendeckel**

**und Enteignung von Wohnungsunternehmen diskutiert. Herr Gedaschko, wie ist die aktuelle Situation zum Thema Gemeinnützigkeit?**

**AXEL GEDASCHKO:** Es steht im Koalitionsvertrag. Es gab bereits zwei Gesetzesvorschläge, sogar für eine neue Gemeinnützigkeit. Der eine kam von der Linken und der andere kam von den Grünen. Wir haben uns insbesondere den Gesetzesvorschlag der Grünen auch angesehen und waren über-

## „Für uns ist wichtig, dass neue Regelungen keinen Nachteil für bestehende Unternehmen bringen.“

Axel Gedaschko

rascht, dass die Grünen selbst diesen Gesetzesvorschlag eingerollt haben. Es wird ihn so nicht mehr geben, weil er hinten und vorne nicht funktioniert. Für uns ist wichtig, dass neue Regelungen keinen Nachteil für bestehende Unternehmen bringen. Wir stellen gerade fest, dass sich beispielsweise bei den Genossenschaften intern etwas wandelt. Die Vertreterversammlungen haben ganz neue Wünsche nach dem Motto: Wir wollen viel, wir wollen Klimaschutz, aber es darf nichts kosten, du darfst keine Mieten erhöhen. Genau die gleichen Diskussionen, wie sie sozusagen auf kommunaler Ebene geführt werden. Das Thema wird spannend bleiben, wir bleiben am Ball. **Herr Steinert, die Abschaffung der Gemeinnützigkeit fiel in Ihre Amtszeit. Wie denken Sie heute darüber?**

**JÜRGEN STEINERT:** Ich hoffe zuversichtlich, dass es eine solche Gemeinnützigkeit nie wieder geben wird, denn die hat mit der Realität herzlich wenig zu tun. Wenn wir eingreifen in den Wirtschaftsmechanismus, dann muss das so verträglich sein, dass wir das gemeinnützige Verhalten auch verantworten können, denn gemeinnütziges Verhalten geht nur, wenn man es finanzieren kann, und finanzieren kann man es nur, wenn man Geld verdient. Ohne Geldverdienen ist gemeinnütziges Verhalten in unserer Gesell- >

schaft und prinzipiell nicht möglich. Und das sollte sich jeder hinter die Ohren schreiben, der über eine neue Gemeinnützigkeit nachdenkt.

**Wir gehen in die Gegenwart. Vor vier Jahren schrieb der GdW in einer Pressemitteilung „Wohnungswirtschaft plädiert für neue deutsche Einheit in Stadt und Land“, 30 Jahre nach der Wiedervereinigung gebe es weiterhin große regionale Unterschiede. In den beliebten Großstädten werde Bauen und Wohnen für Normalverdiener unerschwinglich, während viele ländliche Regionen aufgrund von mangelnder Infrastruktur und immer weniger Dienstleistungen unattraktiver würden. Wie beurteilen Sie die Situation heute?**

AXEL GEDASCHKO: Wir haben das Thema gebracht, weil wir immer mehr feststellen, dass sich die Menschen außerhalb der Großstädte im Osten abgehängt fühlen. Das gilt auch für die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland, die mit Leerständen von 20, 25 % ums nackte Überleben kämpfen. Wir haben erlebt, dass allen Sonntagsreden am Montag immer das gleiche Handeln folgte, dass Infrastruktur abgebaut wurde, dass Schulen geschlossen wurden, dass Eisenbahnlösungen geschlossen wurden, dass Polizeistationen geschlossen wurden, dass Krankenhäuser geschlossen wur-

## „Unseren Unternehmen wird es verwehrt, einen kleinen Beitrag durch dezentrale Energieerzeugung zu leisten.“

Axel Gedaschko

den. Man konnte auf der Landkarte im Prinzip mit dem Radiergummi nachvollziehen, was dann passierte. Und es passierte in der Folge natürlich genau das, was logisch ist: Erst geht die Infrastruktur, dann geht der Mensch. Wir weisen die Regierung bis heute auf diese Herausforderungen hin. Es ist eine Daueraufgabe, ganze Landstriche nicht zu verlieren mit den Menschen, die da noch leben. Dazu gehört dann auch, die vorhandenen Wohnungsbestände für die Menschen attraktiv zu machen. **Stichwort Stadtumbau Ost. Das war ein wesentliches Thema während der Präsidentschaft von Lutz Freitag. Im**

**Jahr 2000 war Reinhard Klimmt der Bundesminister für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, er gründete die Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Was war damals das Ziel?**

LUTZ FREITAG: 2001 hatten wir in Ostdeutschland einen durchschnittlichen Wohnungsleerstand von 16,9 %

**„Ich bin fest davon überzeugt, dass wir heute nicht so dastehen würden als Wohnungswirtschaft, wenn wir nicht die Kraft gehabt hätten, uns bei den unterschiedlichen Themen immer wieder auf einen Nenner zu einigen.“**

Jürgen Steinert

Damit waren Insolvenzen und Unternehmenszusammenbrüche voraussehbar. Wir hatten 850.000 leerstehende Wohnungen in Ostdeutschland. Gleichzeitig waren seit 1991 850.000 neue Wohnungen mit staatlicher Förderung geschaffen worden, aber nicht in den Städten im Inneren, sondern auf der grünen Wiese. Deswegen hatten wir den Leerstand vor allem in den wichtigen Quartieren in der Innenstadt. Wir wussten: Leerstand ist für die Politiker uninteressant, sie schnei-

deologisch anders aufgezogen hätte und für einen gewissen Zeitraum nur die Modernisierung von Beständen und den Erwerb von Bestandsimmobilien gefördert hätte.

**Wir gehen ein Stückchen weiter zurück, zum Altschuldenhilfe-Gesetz, das 1993 in Kraft trat. Mit dem Einigungsvertrag war festgelegt worden, dass Altschul-**

**den eben Schulden sind, und das brachte vor allem die ostdeutschen Unternehmen in größte Schwierigkeiten. Wie sind Sie das Thema angegangen?**

JÜRGEN STEINERT: Bei der Wohnungswirtschaft handelte es sich um 56 bis 60 Mrd. DM Altschulden. Die wurden den Unternehmen zugeordnet. Es gab damals die Überlegung, die gesamte Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland, also die kommunalen Unternehmen, die sozialistischen Wohnungsgenossenschaften und die gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften alle in die Treuhand zu geben, sie dort zu entschulden und anschließend zu privatisieren. Das war natürlich keine Option.

Es folgten viele spannende Gespräche mit der Bundesregierung und am Ende wurden den ostdeutschen Unternehmen 33 Mrd. € in die Verfügungsgewalt für Investitionen übergeben, was in den folgenden zehn Jahren mehr als 130 Mrd. € Investitionen in den Bestand in Ostdeutschland ermöglicht hat.

LUTZ FREITAG: Ganz entscheidend war die Weichenstellung, die Unternehmen der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nicht in die Treuhand einzugliedern. Dann wäre es zu einer fatalen Fehlentwicklung gekommen, wie wir sie im Bereich der Industrie erlebt haben.

**Herr Freitag, jetzt geht es um das Thema Nachhaltigkeit. 2004 haben Sie in diesem Zusammenhang den Dreiklang ökologisch, ökonomisch und sozial in**



### der Wohnungswirtschaft zum Thema gemacht. Was steckte damals dahinter?

**LUTZ FREITAG:** Es gab damals eine Tendenz zur Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen. Man glaubte, ein Wohnungsunternehmen sei ja eine ganz normale Ware, die man versilbern könne. Es ging mir darum, deutlich zu machen, dass neben der rein betriebswirtschaftlich errechneten Rendite ein großer Zusatznutzen für die Städte und Kommunen vorhanden war. Es musste der Politik deutlich gemacht werden: Ihr dürft nicht nur die ökologische Nachhaltigkeit sehen, sondern ihr müsst immer alle drei Säulen beziehungsweise das Dreieck mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten sehen. Nur dann ist etwas wirklich nachhaltig. Es ging darum, offensiv nach draußen Ansprüche deutlich zu machen, dass bei der Definition und Orientierung in Richtung Nachhaltigkeit immer dieser Dreiklang zu beachten ist.

**Viele Unternehmen arbeiten derzeit an einer Klimastrategie. Herr Gedaschko, lassen sich Themen wie das Monitoring von Verbräuchen, Kennen der bauphysikalischen Eigenschaften, Rohstoffknappheit, Energiekrise und die**

bedeutet: Unseren Unternehmen wird es verwehrt, einen kleinen Beitrag zu leisten durch dezentrale Energieerzeugung, kurzfristige Speicherung oder

**„Es musste der Politik deutlich gemacht werden: Ihr dürft nicht nur die ökologische Nachhaltigkeit sehen.“**

Lutz Freitag

mittelfristige Speicherung auf Quartiersebene. In dieser Hinsicht ist der Fortschritt eine Schnecke. Wir haben ja gerade eine Befragung gemacht, und die hat ergeben, dass im Moment etwa 70 % der Unternehmen sowohl Neubau als auch Modernisierung zurückstellen, temporär oder komplett, weil im Moment überhaupt nicht absehbar ist, wie es funktionieren soll. Aktuell leben wir in irren Zeiten. Wir können der Politik Zahlen und Belege hinlegen noch und nöcher nach dem Motto „Was ihr jetzt wollt, ist irrational, es kann und

und bereits kleinere Erfolge könnten mehr gefeiert werden.

**JÜRGEN STEINERT:** Die legitime Interessenvertretung ist schwerer, weil vielfältiger, geworden, da sich die Vielfalt der Probleme in unserer Gesellschaft auch in der Beziehung untereinander vergrößert hat. Dennoch muss ein Weg gefunden werden, mit dieser Vielfalt umzugehen und gemeinsame Interessen zu formulieren. Das setzt Kompromissfähigkeit voraus. Die Unternehmen im GdW dürfen nicht alle ihr eigenes Süppchen kochen wollen, sondern müssen einen Konsens finden und diesen vertreten. Dann werden wir weiterhin gehört. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir heute nicht so dastehen würden als Wohnungswirtschaft, wenn wir nicht die Kraft

**„Es ist eine Daueraufgabe, ganze Landstriche nicht zu verlieren mit den Menschen, die da noch leben.“**

Axel Gedaschko

**„Heute muss der Präsident auf sehr vielen Feldern agieren und auch vieles, was es an Ideen auf dem Markt gibt, erst einmal verhindern.“**

Lutz Freitag

### Forderung nach bezahlbarem Wohnen miteinander vereinen?

**AXEL GEDASCHKO:** Wir haben ein Handlungsdefizit, aber wir haben heute leider auch ein Erkenntnisdefizit. Politik macht heute wieder Aktionismus im Stil von „Wünsch dir was“. Jeder Fachmann weiß, dass es nicht möglich ist, den Bestand komplett auf KfW-55-Standard runter zu sanieren und das Wohnen für die Menschen dabei bezahlbar zu halten. Das ganz große Thema ist die Frage der Energieerzeugung. Der Punkt ist: Das Klima soll gerettet werden – in Deutschland werden aber aus Tradition um die Energieerzeuger kleine Zäunchen gezogen. Sie werden geschützt. Das

es wird nicht funktionieren“. Und die Antwort ist: Jetzt erst recht und am besten noch mehr. Vielleicht muss erst schmerzhaft gegen die Wand gefahren werden, bevor umgesteuert wird.

**Herr Steinert, Herr Freitag, wenn Sie die aktuelle Situation beobachten: War Lobbyarbeit früher einfacher?**

**LUTZ FREITAG:** Einfacher wohl nicht, aber die Vielfalt der Probleme und die zum Teil divergierenden Ansprüche machen es derzeit ausgesprochen schwierig, Erfolge zu erzielen. Heute muss der Präsident auf sehr vielen Feldern agieren und auch vieles, was es an Ideen auf dem Markt gibt, erst einmal verhindern. Es ist eine ganz andere Art der Interessenvertretung geworden

gehabt hätten, uns nach innen in intensiven Debatten bei den unterschiedlichen Themen immer wieder auf einen Nenner zu einigen. Wir werden in der Vielfalt der Gesellschaft, die weiter zunehmen wird, nur gehört, wenn wir die politische Kraft haben, die anderen auch durch unsere Zahl und die Menschen, die wir repräsentieren, zu überzeugen. Also bleibt beieinander und entwickelt den GdW weiter.

**Herrn Gedaschko, der 100. Geburtstag des GdW steht bald an. Was wollen Sie bis dahin erreicht haben?**

**AXEL GEDASCHKO:** Ich wünsche mir, dass wir bei den vielen Themen, die wir vor der Brust haben, noch stärker die Geschlossenheit nach innen suchen. Das wird uns und unseren Unternehmen die Position geben, die wir brauchen und die wir dann auch beim Jubiläum präsentieren und feiern werden.

**Vielen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Iris Jachertz. —

KUNDENKOMMUNIKATION LEBT VON EMPATHIE UND KOOPERATION

# Digitale Kundenservices sind kein Selbstzweck

Digitale Kommunikation mit dem Kunden ist kein Selbstzweck. Nur wer gezielte und durchdachte Angebote macht und dabei althergebrachte und neue Kanäle kombiniert, schafft Effizienz und sorgt so für mehr Zufriedenheit bei seinen Mietern.

Von Markus Goretzky

**S**ie ist aktuell eines der größten Versprechen für eine bessere Zukunft in fast allen Lebensbereichen: die Digitalisierung. Für Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist dabei die Kundenkommunikation eine der größten Herausforderungen. Gut durchdacht und richtig angewandt, steigern digitale Anwendungen beziehungsweise Kanäle die Qualität, verringern für Kunden und Vermieter den Aufwand und erhöhen die Flexibilität. Doch vor der Ernte steht zunächst viel Arbeit: Ein digitaler Kanal ist nur dann erfolgreich, wenn er effiziente Lösungen für eine größere Zahl von Anwendungen bereitstellt. Gerade im Umgang mit Menschen und ihren individuellen Bedürfnissen und Anforderungen kann solch ein System in der Praxis schnell an seine Grenzen kommen.

Insbesondere größere Wohnungsunternehmen haben einen sehr diversen Kundenkreis mit verschiedenen Altersgruppen, unterschiedlichen Hintergründen und variierenden Sprachkenntnissen. Sie alle sollen einen guten und kundenfreundlichen Service erfahren. Doch um dem gerade eingezogenen Einwanderer genauso gerecht werden zu können wie dem alteingesessenen Rentner mit wenig Bezug zu den neuen technischen Möglichkeiten oder dem jungen Digital Native, bleibt oft nur eine Doppelstrategie. Wohnungsunternehmen sind daher gut beraten, die analogen Kanäle weiter bestehen zu lassen, im



**Markus Goretzky**  
Geschäftsführer  
LEG Wohnen NRW  
GmbH  
DÜSSELDORF

Wettbewerb um neue Kunden aber auch neue digitale Kommunikationsmöglichkeiten aufzubauen. Das erhöht Aufwand und Komplexität. Die strategische und operative Steuerung von Teams und Ressourcen ist deshalb einer der wesentlichsten Erfolgsbausteine.

Wer sich für die Kommunikation mit seinen Kunden neu positionieren will, der sollte bei seinen Überlegungen drei Thesen betrachten, die die Erfahrungen der LEG Wohnen NRW GmbH widerspiegeln.

## Kundenkontakt lebt von menschlichen Kompetenzen

Bei der LEG wird daran gearbeitet, mit neuen Kanälen – beispielsweise Chatbots – etablierte Prozesse passgenau zu ergänzen. Um digitalaffineren Mietern ein zeitgemäßes Angebot zu machen, wurden Kompetenzen und Strukturen aufgebaut. Eine vielseitige Mieter-App bietet mittlerweile Kontaktmöglichkeiten auf mehreren Wegen an. Viele Standardprozesse – von der Änderung von Vertragsdaten über die Meldung von Schadensfällen bis zum Mietvertragsabschluss – lassen sich bereits digital abwickeln und viele Kunden nutzen die Möglichkeiten.

Fest steht jedoch: Eine vollwertige Alternative für die Möglichkeit eines persönlichen Gesprächs kann aber keine noch so gute Anwendung liefern. Deshalb sind App und Bot nicht als Ersatz, sondern als Ergänzung zu den klassischen Eingangskanälen Telefon und Post, die insbesondere von älteren Mietern noch immer hauptsächlich genutzt werden, zu verstehen. Positive Erfahrungen durch die Kombination der An-





Die Digitalisierung bietet viele zeitgemäße Optionen für Kundenservice-Lösungen, die für Wohnungsunternehmen sowie Mieterinnen und Mieter eine höhere Effizienz und Prozessqualität mit sich bringen

gebote bringt seit 2018 ein Rückrufservice, bei dem Mieter einen Gesprächswunsch online hinterlegen können, die konkreten Fragen dann aber im persönlichen Austausch geklärt werden.

Die zweite Erkenntnis ist, dass sich Anfragen oft nicht vollständig digital bearbeiten lassen. In einigen Bereichen ergibt sich aus der Digitalisierung daher letztlich ein hybrides System. Ob bei Vertragsangelegenheiten, Kündigungen oder akutem Reparaturbedarf in einem Gebäude: In vielen Fällen muss eine reale Person eingreifen und den Prozess mit menschlicher Problemlösungsfähigkeit und Empathie zum Erfolg führen.

### **Operative Komplexität steigt durch Digitalisierung**

Trotz aller Vereinfachungsverheißungen ist mit dem Aufbau einer digitalen Kundenkommunikation eine Zunahme der operativen Komplexität verbunden. Die Herausforderung lautet: Es müssen nicht nur Teams für neue Angebote aufgebaut und mit Ressourcen ausgestattet werden, sondern auch bestehende Strukturen sind zu unterhalten oder sogar zu erweitern – und dabei ist ein Zusammenspiel über alle Kanäle hinweg zu etablieren, um effiziente Abläufe in Vermietung und Facility-Management zu fördern.

## **„Wir verstehen Mieter-App oder Chatbot nicht als Ersatz, sondern als Ergänzung zu unseren klassischen Kanälen Telefon und Post.“**

Markus Goretzky

Gerade weil die Kundenzufriedenheit in der Wohnungswirtschaft ein unschätzbbares Asset ist, kann die Devise deshalb nicht „entweder–oder“, sondern nur „sowohl als auch“ lauten. Der menschliche Kontakt stellt sicher, dass persönliche Befindlichkeiten und Wünsche erfragt und moderiert werden können.

Dazu ein konkretes Beispiel: Bei der LEG laufen alle Schadensmeldungen, ob sie per App, per E-Mail,

telefonisch oder postalisch erfolgen, in einem zentralen Ticketingsystem zusammen. Es schafft eine hohe Effizienz in der Bewältigung von Notfällen und Instandhaltungsmaßnahmen, erfordert aber gleichzeitig eine sinnvolle Priorisierung, die wiederum nur ein erfahrener Mitarbeiter vornehmen kann. Es wird dauern, bis ein Algorithmus alle Eventualitäten und Abhängigkeiten einbeziehen kann, um zu entscheiden, ob im konkreten Fall ein Wasserschaden oder eine defekte Heizung dringlicher zu bearbeiten ist. Das bedeutet: Operative Effizienzgewinne für das Vermietungsmanagement ergeben sich erst im komplexen Zusammenspiel aus automatisierter Informationsverarbeitung und individueller Problemlösung.

### **Digitalisierung ist Teamwork**

Wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Digitalisierung ist die technische und operative Basis. >

INTERVIEW MIT MARKUS GORETZKY

## „Wir brauchen hybride Lösungen“



Mit der Bewirtschaftung von 167.000 Wohnungen an über 170 Standorten ist die LEG-Immobilien-Gruppe eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. Das operative Geschäft führt die LEG Wohnen NRW GmbH. Ihr Geschäftsführer Markus Goretzky ist verantwortlich für die Entwicklung und Einführung digitalisierter Prozesse im Bestandsmanagement.

### Wie gehen Sie grundsätzlich bei der Entwicklung und Implementierung neuer Prozesse vor?

Generell analysieren wir vor allem unsere Kundenfeedbacks, die wir systematisch erfassen, sowie weitere Daten und Prozesse. Wir blicken bei der Suche nach neuen Möglichkeiten neben den Kosten natürlich auch über den Tellerrand der eigenen Branche und interessieren uns generell für alle Best-Practice-Beispiele. Dabei wirken je nach Thema und Bedarf Mitarbeitende aller Unternehmensbereiche mit. **Übernehmen Sie ausschließlich bestehende Lösungen anderer Anbieter in der Wohnungswirtschaft? Oder setzen Sie auf Innovationen, die in anderen Branchen bereits etabliert sind?**

Wir beobachten die Marktentwicklung in vielen Branchen sehr aufmerksam und entwickeln auch eigene Ansätze und Lösungen. Bei der fortwährenden Optimierung der bestehenden Prozesse und Abläufe sind unsere eigenen Mitarbeitenden starke Innovationstreiber. Dabei laufen Massenprozesse bei uns bereits seit einiger Zeit digital und stellen einen enormen Effizienzgewinn dar.

Bisher konnten wir bei Massenprozessen 27 Anwendungen mit insgesamt 53 Teilkomponenten implementieren – und das in allen Unternehmensressorts: im operativen Geschäft, in den technischen Bereichen, im Finanzressort und im Management. Programmiert wurden die Tools und Roboter, ausschließlich von unseren eigenen

Mitarbeitern. Dadurch stellen wir sicher, dass uns die Ro- und Cobots – dazu gehört auch eine Mieter-App – zu 100 % dort helfen, wo unsere Kunden und wir sie benötigen, dass wir sie selbstständig warten können und dass wir sie flexibel an neue fachliche Anforderungen anpassen können.

Ein weiteres Beispiel ist die Leerwohnungssanierung. Hier können die Mitarbeitenden per App aus einer Palette an Standardprodukten und vorgefertigten Produktpaketen wie Bodenbelag oder Badausstattung bequem per Klick auswählen.

Die Pandemie war natürlich ein zusätzlicher Innovationstreiber, der die Akzeptanz für neue Anwendungen gefördert hat. Wir haben davon profitiert, dass wir bereits einen digitalen Vermietungsprozess „in place“ hatten. **Können Sie bereits jetzt quantitativ einschätzen, welche Effekte die von der LEG eingesetzten Maßnahmen in der Digitalisierung von Prozessen haben?**

Allein im November 2021 wurden 7.517 Vorgänge mittels Robotic Process Automation (RPA) gestartet, die sonst ein Mitarbeiter erledigt hätte. Das ist ein enormer Effizienzgewinn. Beim Budgetieren von freigegebenen Bauprojekten in SAP haben wir seit Jahresbeginn 2021 über 600 Freigaben erfolgreich durchgeführt und durch die Technik 70 Arbeitsstunden eingespart.

Andere Anwendungen kommen direkt dem Kunden zugute. Ein Beispiel ist der Process-Robot „TiZu“. Der Ticketzuweiser unterstützt unseren Zentralen Kundenservice, indem er alle zehn Minuten die Ticket-Postfächer durchschaut, diese nach Wichtigkeit priorisiert und automatisch den Mitarbeitenden zuteilt, die gerade Luft haben. **Blicken wir auf die Kundenseite: Fällt älteren Mietern die Nutzung der digitalen Angebote schwerer?**

Nein. Wie bei allen Themen im Leben gibt es Menschen, die sich auf Neues einlassen und solche, die sich

schwer mit Neuem tun. Daraus ergibt sich: Wir brauchen hybride Lösungen. **Erwarten Sie auch Bereiche, die der Digitalisierung unzugänglich sind?**

Ich glaube weniger an ein Entweder-Oder, sondern an ein Sowohl-als-auch. Nehmen wir zum Beispiel das Forderungsmanagement: Das Verrechnen offener Posten kann automatisiert erfolgen, ein persönliches Schuldenberatungsgespräch, in dessen Verlauf bilateral eine Rückzahlungsstrategie entwickelt wird, natürlich nicht.

**Mussten Sie aufgrund fehlender Akzeptanz schon einmal von einer Maßnahme Abstand nehmen?**

Das Kundenfeedback ist wesentlich für uns und fester Bestandteil bei der Entwicklung und Optimierung neuer Ansätze. Es ist aber auch entscheidend, im Blick zu haben, was im Bestand funktioniert. Die Frage ist: Was können wir entwickeln und was stiftet unseren Kunden wirklich Nutzen? Ist es das Smarthome? Vielleicht noch nicht, weil es noch nicht günstig genug und im Mainstream angekommen ist. Innovation sollte für unsere Kunden im Idealfall nicht mit zusätzlichen Kosten verbunden sein.

**Sehen Sie auch Risiken?**

Ja, beim Umgang mit Daten. Es geht nicht nur um die Anforderungen an Datenschutz und Netzwerksicherheit in den Firmen, sondern gesamtgesellschaftlich gesehen auch um die Befähigung der Menschen, verantwortungsvoll mit ihren eigenen Daten umzugehen. Die Leitfrage dabei ist: Wie können wir die Vorteile, die die Analyse von Big Data mit sich bringt, so nutzen, dass der Schutz des Einzelnen umfassend gewährleistet ist und ein Big-Brother-Effekt ausgeschlossen wird.

**Was wird künftig relevanter werden?**

Beim Kundenservice sicher Plattformen, die Self-Service-Optionen bieten.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.



Die Einführung eines Chatbots oder die Qualitätssicherung mit einem hybriden Ticketingsystem sind nur im abteilungsübergreifenden Zusammenspiel fachlich breit aufgestellter Teams umsetzbar. Eine klare Zielsetzung, ein realistischer Zeitplan sowie eine positive Fehler- und Kommunikationskultur sind unverzichtbare Erfolgsvoraussetzungen. Nur wenn die Mitarbeiter aus dem operativen Bereich der Vermietung oder des Facility-Managements sowie die IT-Fachleute wissen, dass ihre jeweilige Perspektive produktiv einfließt, entsteht ein gutes Ergebnis. Nicht zu unterschätzen ist daher das Prinzip der objekt-orientierten Programmierung (OOP), das – vereinfacht gesagt – auf einer Ausrichtung der Software an den Erfordernissen der Wirklichkeit beruht.

Fest steht: Digitalisierung ist kein Selbstzweck. Sie darf nicht als Möglichkeit zur einseitigen Verschlingung der Prozesse und Vermeidung von Kontakten missverstanden werden. Eine qualitative und quantitative Verbesserung des vorherigen Zustands sollte das Ziel sein. Gelingt das, sind die Potenziale eines Zusammenwirkens digitaler Anwendungen und menschlicher Kreativität für die Kundenkommunikation kaum abzuschätzen.



Die Kommunikation zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen läuft über viele Kanäle. Digitale Lösungen wie Mieter-Apps oder der Einsatz von Bots gewinnen an Bedeutung



 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW

 DZ HYP

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Europäischer Berichtsstandard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im April 2022 wurden von der EU-Kommission die Entwürfe für die Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht. Welche Herausforderungen kommen nun auf die Wohnungsunternehmen zu?

Von Christian Gebhardt

**D**as Thema Nachhaltigkeit und die ESG-Kriterien (Umwelt/Environmental, Soziales/Social und verantwortungsvolle Unternehmensführung/Governance) sind derzeit in aller Munde. Die Debatte ist stark von regulatorischen Initiativen auf europäischer Ebene geprägt (beispielsweise Taxonomie-Verordnung, Corporate Social Responsibility/CSR-Reporting, Green-Bond-Standard). Die EU-Kommission dehnt mit der CSR-Richtlinie den Geltungsbereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf alle großen Unternehmen aus. Nachhaltigkeitsinformationen sind bei diesen Unternehmen dann verpflichtender Bestandteil des Lageberichts. Die im April 2022 veröffentlichten Berichtsstandardentwürfe machen deutlich, welche Anforderungen auf die Unternehmen zukommen.

## Welche Unternehmen sind von der CSR-Richtlinie betroffen?

Nach dem Entwurf der CSR-Richtlinie (Stand Mai 2022) sind Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Mio. € Umsatz oder mehr als 20 Mio. € in der Bilanz –, von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen.

Für diese Unternehmen gilt dann:

- Ort der Berichterstattung soll zwingend der Lagebericht werden,
- verpflichtende prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung,
- vorgeschriebenes digitales Format (ESEF-Format) für Jahresabschluss und Lagebericht.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass alle großen Unternehmen und alle Unternehmen, die wie große Unternehmen (im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB) zu bilanzieren haben, von der Regelung erfasst sind. Unabhängig von der direkten Betroffenheit wird die

Nachhaltigkeitsberichterstattung aber auch Ausstrahlungswirkung auf alle anderen Unternehmen haben. Einzelne Banken fragen bei ihren Kunden bereits jetzt gezielt ESG-Informationen ab, da sie diese Daten für die Klassifizierung ihrer Darlehensportfolios nach der Taxonomie-Verordnung benötigen.

## Welcher Standard ist zukünftig für die Nachhaltigkeitsberichterstattung anzuwenden?

Nach der CSR-Richtlinie sollen bis zum 31. Dezember 2022 verpflichtende (einheitliche) Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorliegen. Die EU-Kommission will damit die Nachhaltigkeitsberichterstattung (nichtfinanzielle Berichterstattung) eines Unternehmens auf die gleiche Bedeutungsstufe stellen wie die Finanzinformationen.

Bisher gibt es auf internationaler und europäischer Ebene keinen einheitlichen Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Es gibt aber eine Reihe von Bestrebungen, einen international anerkannten Standardsetter für die nichtfinanzielle Berichterstattung zu schaffen. So ist unter dem Dach der IFRS Foundation ein Sustainability Standards Board (SSB) etabliert worden, der für die Entwicklung globaler Nachhaltigkeitsstandards zuständig ist. Darüber hinaus hat die EU-Kommission die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) damit beauftragt, einen nichtfinanziellen Berichtsstandard ESRS (European Sustainable Reporting Standard) auf europäischer Ebene zu entwickeln.

Die EFRAG ist ein Expertengremium, welches die EU-Kommission bei der Übernahme der International Financial Reporting Standards (IFRS) in EU-Recht berät. Mit dem Entwurf der CSR-Richtlinie wurde das Mandat der EFRAG auf die Beratung der EU-Kommission bei der Entwicklung von Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgeweitet. Am 29. April 2022 veröffentlichte EFRAG die ESRS-Konsultationsentwürfe (Exposure Drafts ESRS). Die Konsultationsfrist endet am 8. August 2022.



**WP Christian Gebhardt**

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



Abb. 1:

## Aktueller Stand der EFRAG-Anforderungen



### Überblick über die European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Gegenstand der aktuellen Konsultation sind 13 ESRS, wovon zwei ESRS themenübergreifende Prinzipien und Angaben behandeln (siehe Abbildung 1). Die elf themenspezifischen ESRS sind nach der etablierten ESG-Klassifikation von Nachhaltigkeitsaspekten (Environment, Social, Governance) angeordnet. Generelles Ziel der ESRS ist es, unter Anwendung des Prinzips der doppelten Wesentlichkeit über die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeiten zu berichten und über daraus entstehende Chancen und Risiken für das Unternehmen.

Die themenspezifischen ESRS enthalten eine Vielzahl an Berichtsanforderungen, die durch Anwendungsleitlinien (sogenannte Application Guidance) präzisiert und erweitert werden. Die themenspezifischen ESRS weisen die folgende einheitliche Struktur auf:

- Inhaltsverzeichnis
- Zielsetzung
- Interaktion mit anderen ESRS
- Berichtsanforderungen:
  - Allgemeines, Strategie, Governance und Wesentlichkeitsbeurteilung
  - Konzepte, Zielgrößen, Maßnahmenpläne und Ressourcen
  - Leistungsbemessung
- Anhang 1: Definitionen
- Anhang 2: Anwendungsleitlinien

Zu einem späteren Zeitpunkt wird darüber hinaus eine Vielzahl an sektorspezifischen ESRS erwartet, die jedoch nicht Bestandteil des aktuellen Konsultationsverfahrens sind.

### Prinzip der doppelten Wesentlichkeit

Unternehmen sollen nach dem Wesentlichkeitsprinzip darüber berichten, wie sich Nachhaltigkeitsaspekte auf ihr Geschäftsergebnis, ihre Lage und ihren Geschäftsverlauf auswirken (Unternehmensrelevanz). Zudem ist auch zu erfassen, welche Auswirkungen diese Aspekte auf Mensch und Umwelt haben (Nachhaltigkeitsrelevanz). Ziel ist es, die Unternehmen dazu zu veranlassen, ihre direkten oder indirekten externen Effekte auf die Gesamtgesellschaft abzubilden (siehe Abbildung 2).

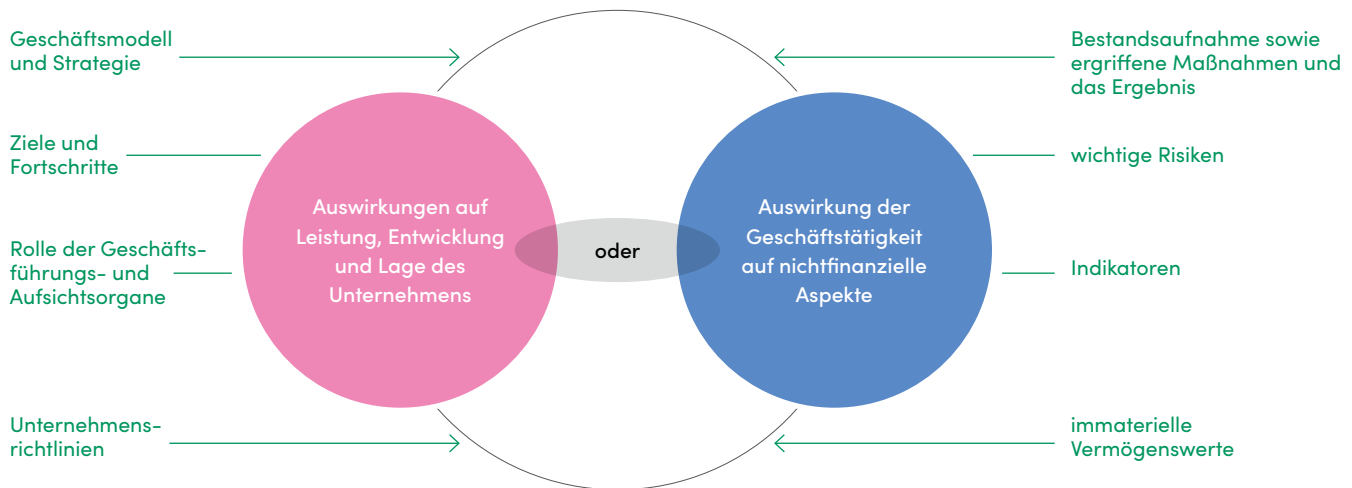
### Welcher Zeitplan ist für die Umsetzung der ESRS vorgesehen?

Die Fristen für die Umsetzung der Berichtspflichten stellen sich wie folgt dar:

- 1. Januar 2024 für kapitalmarktorientierte Unternehmen, die schon jetzt der Berichtspflicht unterliegen (Berichterstattung im Jahr 2025 auf der Grundlage von Daten von 2024);
- 1. Januar 2025 für große Unternehmen (erstmalige Berichterstattung im Jahr 2026 auf der Grundlage von Daten von 2025);
- 1. Januar 2026 für börsennotierte KMU sowie kleine und nicht komplexe Kreditinstitute und firmen- >

Abb. 2:

## Wesentlichkeitsprinzip



eigene Versicherungsgesellschaften (erstmalige Berichterstattung im Jahr 2027 auf der Grundlage der Daten von 2026).

### Wertung der Berichtsentwürfe

Obwohl eine Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung grundsätzlich zu befürworten ist, besteht die Gefahr, dass bisher nicht berichtspflichtige Unternehmen sowohl vom Umfang der Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch vom zeitlichen Umsetzungsplan überfordert sein könnten. Unternehmen, die freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht auf der Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt haben, konnten bisher davon ausgehen, dass dieser mit der CSR-Richtlinie kompatibel ist.

Ein vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) in Auftrag gegebenes Gutachten<sup>1</sup> kam Anfang des Jahres 2022 zum Ergebnis, dass „keine Widersprüche identifiziert werden, die einer Harmonisierung des DNK mit den Regulierungsmaßnahmen entgegenstehen“ würden – vielmehr scheint „der DNK, auf Basis des aktuellen Kenntnisstands, gut mit der CSR-Richtlinie in Einklang gebracht werden zu können.“ Insofern besteht noch berechtigte Hoffnung, dass der DNK auch in Einklang mit dem zukünftigen europäischen Berichtsstandard gebracht werden kann.

Die Kernfragen, die sich für alle Unternehmen bei der Integration der Nachhaltigkeitsberichterstattung in die Geschäftstätigkeit ergeben, sind:

- Wie ist Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell bereits verankert?
- Wo soll die Hauptverantwortlichkeit für den Themenbereich Nachhaltigkeit künftig liegen?

- Auf welchen Ebenen sind weitere Verantwortlichkeiten notwendig?
- Welche Ressourcen werden in den kommenden Jahren für den Themenbereich Nachhaltigkeit benötigt?
- Welche (Fach-)Kenntnisse liegen bereits intern vor und welche zusätzlichen Kompetenzen werden benötigt?

Der Zielzustand sollte die strategische Einbindung und der Aufbau einer standardisierten Berichterstattung im Unternehmen sein.

### Fazit

Die EU-Kommission stärkt durch die aktuellen Nachhaltigkeitsberichtsentswürfe (ESRS) die Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Allerdings droht aufgrund des Umfangs und der Komplexität des Berichtsstandards eine Überforderung gerade der nicht kapitalmarktorientierten Unternehmen. Der GdW wird daher in einem breiten Verbändebündnis eine Stellungnahme gegenüber der EU-Kommission im August 2022 abgeben und sich auch für die Beibehaltung des DNK als geeigneten Berichtsstandard einsetzen.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und -berichterstattung.

<sup>1</sup> Prof. Dr. Kerstin Lopatta, Gutachten im Auftrag des RNE: Betrachtung des DNK im Kontext der aktuellen EU-Nachhaltigkeitsregulierungsmaßnahmen und der SDGs als internationaler Referenzrahmen, 28.2.2022.





**Am 03. und 04. November  
in Hamburg**

---

# **Bauen und Wohnen 5.0**

**Was braucht die Wohnungswirtschaft?**

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



**Kontakt**  
**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin DW  
[redaktion@diwohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diwohnungswirtschaft.de)

Das Veranstaltungsformat von

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland  
**GdW**

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

—  
Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

**Tip:** Mit dem Jobmailer **kostenlos neue Jobs** per E-Mail erhalten!

## BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### **Immobilienkauffrau/-mann (m/w/d)**

Baugenossenschaft Odenwaldring eG  
Offenbach am Main  
[Job-ID 029739210](#)

### **Junior Projektleiter/in im Hochbau (m/w/d) Dipl.-Ing./Master/Bachelor**

Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen  
der Stadt Münster GmbH, Münster  
[Job-ID 029718345](#)

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

Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG  
Braunschweig  
[Job-ID 029652017](#)

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

Gemeinnützige Wohnungsbau-  
genossenschaft Schwerte eG, Schwerte  
[Job-ID 029410613](#)

### **Leiter Rechnungswesen/Bilanzbuch- haltung (m/w/d)**

Genossenschaft für Wohnungsbau  
Karlsruhe 1921 eG, Karlsruhe  
[Job-ID 029410808](#)

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

Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft  
Stralsund eG, Stralsund  
[Job-ID 029410743](#)

### **Staatlich geprüfte/r Bautechniker/in Hochbau als technische/r Property Manager/in (m/w/d)**

Ruhrverband, Essen  
[Job-ID 028827186](#)

### **Vorstandsvorsitz (m/w/d) Wohnungs- wirtschaft**

über Pawlik Recruiters GmbH, Karlsruhe  
[Job-ID 029121941](#)

### **IT- Systemadministrator (w/m/d)**

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Kassel  
[Job-ID 028506543](#)

### **Nachhaltigkeitskoordinator:in (m/w/d)**

STRABAG PROPERTY & FACILITY  
SERVICES GMBH, Frankfurt am Main  
[Job-ID 029503874](#)

### **Bautechniker (m/w/d) für die Wohnungsinstandsetzung**

Volkswohnung GmbH, Karlsruhe  
[Job-ID 029779034](#)

### **Geschäftsführer/in (m/w/d)**

Gesellschaft für Haus-, Wohnungs-  
und Grundeigentum mbH, Oberhausen  
[Job-ID 029756507](#)

**Finden Sie weitere Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)  
Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

**Buchungsschluss** für die nächste Ausgabe ist am **06. Juli 2022**

### **Für Arbeitgeber:**

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

### **Online-Buchung**

Bequem und direkt eine Anzeige nach  
Ihren Wünschen schalten unter  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



### **Ihr Ansprechpartner:**

**Jonas Cordruwisch**

Tel. 0931 2791-557

[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)





## Die Wohnungswirtschaft Thüringen

Der 1991 gegründete Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. versteht sich als Fach-, Berufs- und Interessenverband für die Wohnungswirtschaft im Freistaat Thüringen. Die 221 Mitgliedsunternehmen, mehrheitlich kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, bewirtschaften insgesamt rund 265.000 Wohnungen. Neben der Pflichtprüfung der rund 120 Mitgliedsgenossenschaften werden über Kooperationsvereinbarungen auch Prüfungsleistungen für Mitgliedsunternehmen anderer Rechtsformen angeboten. Das Leistungsspektrum wird weiterhin um die Beratung zu unter anderem wohnungswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen sowie steuerlichen Themen sowie die Interessenvertretung ergänzt. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit als

# Vorstandsmitglied Wirtschaftsprüfung/ Prüfungsdirektor (m/w/d)

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** In dieser Funktion obliegt Ihnen gemeinsam mit dem Verbandsdirektor Herrn Frank Emrich die strategische Weiterentwicklung des Verbandes sowie die ergebnisorientierte und unternehmerische Leitung des Prüfungs- und Beratungsgeschäfts. Als Prüfungsdirektor verantworten Sie die Pflichtprüfungen sowie die Jahresabschlussprüfungen gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz und § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz. Die Beratung der Mitgliedsunternehmen in betriebswirtschaftlichen Fragen sowie die Verantwortung für das Qualitätssicherungssystem des Verbandes ergänzen Ihr Aufgabenspektrum. Von hoher Bedeutung ist zudem die Pflege und der Ausbau eines tragfähigen Netzwerks, sowohl zu den Mitgliedsunternehmen als auch zu Politik, weiteren Verbänden und Dienstleistenden. Die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verbandsrat sowie die motivierende, ergebnisorientierte Führung der loyalen Belegschaft bestehend aus 25 Mitarbeitenden runden Ihr Tätigkeitsfeld ab.

**QUALIFIKATIONEN** Zur erfolgreichen Umsetzung dieser anspruchsvollen Aufgabe absolvierten Sie neben dem Wirtschaftsprüferexamen idealerweise auch das Steuerberaterexamen. Ihre mehrjährige Führungserfahrung mit Ergebnis- und Personalverantwortung wird ergänzt um ein breites Fachwissen sowie ganzheitliches Verständnis für betriebswirtschaftliche, immobilienökonomische und rechtliche Zusammenhänge. Ihre Erfahrungen in Gremien und Entscheidungsprozessen erweitern Sie um Branchenkenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft oder um die Bereitschaft, sich diese anzueignen. Persönlich zeichnen Sie sich als unternehmerisch agierende Führungsperson aus, die eine ausgeprägte Markt- und Mitgliederorientierung mit der Freude an Netzwerkarbeit verbindet. Herausragende kommunikative Fähigkeiten runden gemeinsam mit Empathievermögen und Verhandlungsgeschick Ihr Profil ab.

#### ANSPRECHPARTNER

**Frau Marina Kuzmanovic** (0221) 20506178

marina.kuzmanovic@ifp-online.de

**Herr Frederic Stein** (0221) 20506138

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.699-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung  
Managementdiagnostik

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



**MWG** MWG-WOHNUMGENOSSENSCHAFT eG  
MAGDEBURG

**Jetzt bewerben!**

Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg ist Sachsen-Anhalts größte Wohnungsgenossenschaft. Auch eine familienfreundliche Personalpolitik, Weiterbildungsangebote, Programme zur Gesundheitsvorsorge und Karrierechancen in verschiedenen Berufsfeldern sprechen für die MWG als Arbeitgeberin.

**Verstärken Sie unser Team im Bereich  
Technisches Management als  
Bauingenieur (m/w/d)  
für Projektentwicklung und Nachhaltigkeit**  
(Jährliches Einstiegsgehalt ab 51.500 Euro brutto je nach Berufserfahrung)

Weitere Infos zu unserem  
Stellenangebot unter:  
[www.MWG-Karriere.de](http://www.MWG-Karriere.de)

**Bekanntmachung**

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

Die Wahl zur Vertreterversammlung fand am 28.04.2022 statt. Die Liste der gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen liegt gemäß § 43a Absatz 6 Genossenschaftsgesetz und gemäß § 10 der Wahlordnung in der Zeit vom

**30. Juni bis 15. Juli 2022**

in der Geschäftsstelle der Genossenschaft, Seilerstr. 124 in 46047 Oberhausen zur Einsichtnahme für die Mitglieder aus. Jedem Mitglied wird auf dessen Verlangen eine Abschrift dieser Liste ausgehändigt.

Der Wahlvorstand  
Vorsitzende  
gez. Swantje Halbauer

**HAUFE.de/Immobilien** Die Wohnungswirtschaft **DW**

 **Jede Woche die aktuellsten  
Informationen mit dem  
Newsletter Wohnungswirtschaft**

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Der Genossenschaftliche Bauverein Ergste eG ist seit seiner Gründung im Jahr 1928 entsprechend dem genossenschaftlichen Gedanken seinen Mietern in Schwerte-Ergste, Iserlohn Hennen und Hagen-Berchum verpflichtet. Der Bestand umfasst 346 Wohnungen incl. 3 gewerblicher Mieteinheiten. Die Bilanzsumme beträgt 8,7 Mio. €. Die Geschäftsstelle ist mit 2 Mitarbeiterinnen besetzt.

Im Zuge der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2024 oder ggf. auch früher

## ein geschäftsführendes Vorstandsmitglied (m/w/d)

Das geschäftsführende Vorstandsmitglied führt hauptamtlich die Geschäfte allein und wird von einem ehrenamtlichen Vorstand unterstützt. Vorausgesetzt wird daher eine selbstständige und eigenverantwortliche Geschäftsleitung sowohl im Bereich der strategischen und operativen Führung als auch ein souveräner Umgang mit den Mietern sowie den Geschäftspartnern, Handwerkern, Banken, etc. Der Aufsichtsrat besteht aus 4 Mitgliedern und begleitet den Vorstand in turnusgemäßen gemeinsamen Sitzungen.

Die Stelle ist auf eine langfristige Perspektive mit entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten ausgelegt. Berufserfahrungen im Bereich der Wohnungswirtschaft sollten vorhanden sein. Die Geschäftsstelle ist modern eingerichtet und technisch entsprechend ausgestattet.

**Wenn Sie sich angesprochen fühlen, senden Sie bitte Ihre Bewerbung ausschließlich per Email an**

Herrn Bernd Schmitt

Aufsichtsratsvorsitzender

**AR-Bauverein-Ergste@web.de**

**Genossenschaftlicher Bauverein Ergste eG**

Auf dem Hilf 1

58239 Schwerte

**[www.bauverein-ergste.de](http://www.bauverein-ergste.de)**







Die Neusser Bauverein GmbH schafft seit 1891 bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Neuss. Rund 21.000 Mieterinnen und Mietern bietet die städtische Tochtergesellschaft mit ihren aktuell 117 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Zuhause. Neben einem nachhaltigen Bestandsmanagement mit umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert die Gesellschaft auch erheblich in den Neubau von Wohnungen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt wird eine verantwortungsbewusste und umsetzungsstarke Persönlichkeit (m/w/d) gesucht als

## Technische Geschäftsführung

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Kollegen sowie einem nebenamtlichen Geschäftsführer tragen Sie die Gesamtverantwortung für die Gesellschaft und deren künftige Entwicklung. Unter Berücksichtigung der Eigentümerziele der Stadt Neuss sowie der sozialen und ökologischen Verantwortung der Gesellschaft steuern Sie die Unternehmensbereiche Bauen und Bestandmanagement. Darüber hinaus stärken Sie das Baurärgeschäft und positionieren die Neusser Bauverein GmbH als Stadtentwicklungsgesellschaft. Eine enge Zusammenarbeit mit Politik, kommunaler Verwaltung und insbesondere mit der Gebäudemanagement Neuss Service GmbH ist ebenso Teil Ihrer Aufgabe wie die Kontaktpflege zu Verbänden, Öffentlichkeit und den Mieterinnen und Mietern. Nicht zuletzt sind Sie für die motivierende Führung Ihres Teams verantwortlich.

**QUALIFIKATIONEN** Auf der Basis eines abgeschlossenen Hochschulstudiums, beispielsweise der Architektur oder des Bauingenieurwesens, blicken Sie auf eine mehrjährige Leitungserfahrung zurück. Diese haben Sie in der Immobilien- oder Wohnungswirtschaft, bevorzugt im kommunalen Sektor und möglichst in einem Unternehmen ähnlicher Größe und Komplexität, sammeln können. Fundierte Kenntnisse in den Bereichen Bestandsmanagement und Neubau, Stadtentwicklung und Architektur werden ebenso vorausgesetzt wie ein ganzheitliches Verständnis für betriebswirtschaftliche und rechtliche Zusammenhänge. Darüber hinaus zeichnet Sie eine unternehmerische Grundhaltung und Hands-on-Mentalität aus. Ferner verfügen Sie über sehr gute kommunikative Fähigkeiten, ein souveränes Auftreten und diplomatisches Geschick. Ihnen ist ein kooperativer und teamorientierter Führungsstil zu eigen und Sie begegnen Ihren Mitarbeitenden mit einem hohen Maß an Verbindlichkeit und Wertschätzung. Eine ausgeprägte Sensibilität für soziale, politische und öffentliche Belange runden Ihr Profil ab.

### ANSPRECHPARTNER

**Jennifer Rösgen** (0221) 20506101

jennifer.roesgen@ifp-online.de

**Herr Norbert Heinrich** (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.697-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



# Volkswohnung

Bei uns finden über 30.000 Mieterinnen und Mieter ein Zuhause: Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft stehen wir seit 100 Jahren für soziale Stabilität in einem fragilen Wohnungsmarkt. Dabei setzen wir auf eine nachhaltige Architektur und schaffen lebendige Quartiere für alle Menschen – ungeachtet ihres Kontostands oder ihrer kulturellen Herkunft. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – ökonomische, gesellschaftliche und ökologische Verantwortung – denken wir immer gemeinsam.

Zur Leitung unserer Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement suchen wir einen

## Nachhaltigkeitsmanager m/w/d

in Voll- oder Teilzeit (auch als Tandem möglich).

### Ihre Aufgaben

- Sie sind Impulsgeber und entwickeln unsere Nachhaltigkeitsstrategie sowie das Nachhaltigkeits-Controlling proaktiv weiter
- Sie verantworten das Berichtswesen nach anerkannten Standards (CSRD, GRI, DNK)
- Sie übernehmen die Verantwortung, Steuerung und Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsprojekte
- Sie sind zentrale Ansprechperson im Unternehmen und beraten die Geschäftsführung, Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden zum Themenkomplex Nachhaltigkeit
- Als Stabsstellenleitung führen Sie Ihr hochmotiviertes Team wertschätzend
- Sie vertreten die Volkswohnung in externen Gremien und Branchennetzwerken
- Sie wirken an einer authentischen Nachhaltigkeitskommunikation mit

### Ihr Profil

- Mindestens 3 Jahre Berufserfahrung im Nachhaltigkeitsmanagement
- Fachliche Kenntnisse zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, im Bereich Klimaschutz und Energiemanagement
- Führungserfahrung
- Strategisches Denken, konzeptionelle Stärke und Erfahrung im Bereich Projektmanagement
- Schnelle Auffassungsgabe und Einarbeitung in komplexe Sachverhalte
- Idealerweise Kenntnisse der Wohnungswirtschaft/Baubranche
- Hohe Einsatzbereitschaft, Zuverlässigkeit und Verantwortungsbewusstsein
- Eigenständige, strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise

### Unser Angebot

- Eine sichere Zukunftsperspektive, Freiräume und Gestaltungsmöglichkeiten
- Eine werte- und mitarbeiterorientierte Führungskultur
- Möglichkeit zum mobilen Arbeiten
- Vielfältige Möglichkeiten zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Attraktive Angebote zur persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung, Gesundheit und Mobilität
- Zentraler Arbeitsplatz im Herzen von Karlsruhe

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann bewerben Sie sich unter Angabe Ihrer Motivation, Ihrer Gehaltsvorstellung und eines möglichen Eintrittstermins über unser Karriereportal unter [www.volkswohnung.de/karriere](http://www.volkswohnung.de/karriere). Bitte beachten Sie, dass wir Bewerbungen per Post oder E-Mail nicht berücksichtigen können.

### Wir freuen uns sehr auf Ihre Bewerbung!

Volkswohnung GmbH  
Ettlinger-Tor-Platz 2  
76137 Karlsruhe





## Bautechniker/ Klimamanager (w/m/d) in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Ab sofort, Bonn

### Wir sind...

... eine leistungsstarke und innovative Wohnungsgenossenschaft, bewirtschaften für unsere Mitglieder ganz im Sinne des Genossenschaftsgedankens ca. 1.200 Wohnungen im eigenen Bestand. Wir besetzen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine unbefristete Stelle in Vollzeit oder Teilzeit.

### Das Aufgabengebiet umfasst...

- ... die Unterstützung der technischen Abteilung im Bereich eines nachhaltigen Bestandsmanagements (Instandhaltung und Modernisierung).
- ... die Begleitung von Neubauprojekten und Quartiersentwicklungen.
- ... die Erarbeitung und Fortschreibung einer unternehmensbezogenen Klimastrategie.
- ... die Erstellung eines Maßnahmenplanes zur Erreichung der Klimaziele.
- ... die Konzeptionierung, Projektsteuerung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des zu entwickelnden Klimapfades (u.a. multivalente Wärme-Versorgungskonzepte, Betreuung von Wärmeerzeugungsanlagen).
- ... der Aufbau eines Controllingkonzeptes zur Wirksamkeitskontrolle und Berichterstattung.
- ... die Untersuchung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie deren Beantragung.

### Hierfür suchen wir...

... einen innovativen und kreativen Mitarbeitenden, der diese überaus spannenden und zukunftsweisenden Aufgaben mit großem Engagement und in Eigeninitiative erledigt. Zu uns passt am besten jemand, der seine Begeisterung für technische Neuerungen in Zusammenhang mit Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduktion zu unseren Mitgliedern transportieren kann und gerne mit diesen in die Kommunikation eintritt.

### Wir bieten...

... interessante Aufgaben in einer zukunftsorientierten und krisenfesten Branche und ein angenehmes Arbeitsumfeld, welches fachliche und persönliche Entfaltung zulässt. Die Vergütung richtet sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ihre Arbeitszeit ist flexibel gestaltbar.

### Sie bringen mit...

... ein abgeschlossenes Studium in einer ingenieur- oder umweltwissenschaftlichen Fachrichtung mit Bezug zum Klimaschutz oder eine gleichwertige Befähigung durch erworbene Berufserfahrung und zusätzliche Qualifikation oder vergleichbare Ausbildung. Vorzugsweise haben Sie Erfahrung im Bereich Klimaschutz, Energieeffizienz, Energieeinsparung, erneuerbare Energien und Nachhaltigkeitsmanagement.

### Senden Sie...

... Ihre Bewerbung mit Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung per Mail ([lorenz@gwg-bonn.de](mailto:lorenz@gwg-bonn.de)) oder per Post (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG., z.H. des Vorstands, Im Krausfeld 33, 53111 Bonn).



# GOLF BAUT AUF.

## BENEFIZ-GOLFTURNIERE 2022

Die Golfturniere zugunsten der DESWOS gehen weiter!

17.09.2022 in Apeldör, nördlich von Hamburg

02.10.2022 in Arosa im Kanton Graubünden (Schweiz)

Seit 2013 herrscht im jüngsten und einem der ärmsten Staaten der Erde Bürgerkrieg. Unter harten Lebensbedingungen leiden geflüchtete alleinerziehende Frauen und ihre Kinder und Jugendliche besonders. Diesen Menschen zu helfen ist das Ziel des Projekts im Südsudan.

Anmeldung und Infos zu allen Turnieren:  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

**HELFEN SIE MIT!**





# Urteile

## MIETRECHT

- 77 **Mieterhöhung** bei preisgebundener Wohnung
- 77 **Rüge** gegen Zulässigkeit der Miethöhe
- 78 **Wiederherstellung** eines Außenwasseranschlusses
- 78 **Wohngemeinschaft**

## WEG-RECHT

- 78 **Abberufung** des Verwalters aus wichtigem Grund
- 79 **Einseitige Bestellung** eines neuen Verwalters durch den teilenden Eigentümer
- 79 **Verstoß** gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit
- 79 **Mehrfachparker; neue Kostenverteilung**



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Mieterhöhung bei preisgebundener Wohnung

### Aus dem Urteil

Bei einer einseitigen Mieterhöhung einer preisgebundenen Wohnung ist die Mieterhöhungserklärung formell nur dann wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Zudem ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen.

### Bedeutung für die Praxis

Bei der Erläuterung der Mieterhöhung sind lediglich die Gründe anzugeben, aus denen sich die einzelnen laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge. Demgegenüber nicht erläuterungsbedürftig ist ein in der Berechnung genannter erhöhter Abschreibungssatz für die laufenden Aufwendungen.

Mit der gegenteiligen Auffassung hatte das Berufungsgericht die formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach Auffassung des BGH überspannt. Zur Klärung etwaiger Unsicherheiten oder zur Kontrolle der Angaben des Vermieters zu dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit steht dem Mieter nach § 8 Abs. 4 S. 1 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV ein umfassendes, an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes, jederzeit mögliches Auskunfts- und Einsichtsrecht zur Verfügung. HO

BGH, Urteil vom 6.4.2022, VIII ZR 247/20  
WoBindG § 10 Abs. 1 S. 1

## Rüge gegen Zulässigkeit der Miethöhe

### Aus dem Urteil

Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556 g Abs. 2 BGB a. F. erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.

### Bedeutung für die Praxis

Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen muss eine Rüge gegen die Zulässigkeit der Miethöhe nach Ablauf einer Mietstaffel nicht wiederholt werden, sondern erfasst auch die Folgestaffel. Nach dem in den Gesetzmaterialelementen zum Ausdruck gekommenen Regelungszweck soll die Erhebung einer qualifizierten Rüge dazu dienen, den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt wird. Dieser Gesetzeszweck gebietet es, bei vereinbarter Staffelmiete einer Rüge gemäß § 556 g Abs. 2 BGB a. F. die Fortwirkung für weitere Mietstaffeln nicht abzusprechen. Denn der Vermieter darf bei Erhebung einer Rüge, die sich gegen die Höhe der Miete einer niedrigeren Staffelstufe richtet, grundsätzlich nicht davon ausgehen, dass der Mieter die für nachfolgende Mietstaffeln vereinbarte höhere Miete billigen will. HO

BGH, Urteil vom 30.3.2022, VIII ZR 279/21  
BGB § 556 g Abs. 2 BGB a. F.

## Wiederherstellung eines Außenwasseranschlusses

### Aus dem Urteil

Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richtet sich danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben. Wenn der streitbefangene Mietvertrag keine ausdrückliche Regelung hinsichtlich der Bereitstellung eines Außenwasseranschlusses trifft, ist der Vertrag ergänzend auszulegen.

### Bedeutung für die Praxis

Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand wird, wenn es an einer vertraglichen Vereinbarung fehlt, nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter der Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben bestimmt. Der BGH ließ unbeanstandet, dass das Berufungsgericht unter Hinweis auf die seit Beginn des Mietverhältnisses bestehende – außerhalb der Mietwohnung gelegene – Bewässerungsmöglichkeit für die Gärten der Mieter und die übliche Nutzung der Gartenfläche zum Anbau von Gemüse, Blumen und anderen Pflanzen den Wasseranschluss im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung als von dem vertragsgemäßen Gebrauch umfasst angesehen hat. Mit dem Einwand, dass es den Mietern ebenso gut möglich sei, zur Bewässerung eine Regentonne oder eine Gießkanne zu verwenden, mit der das Wasser aus der eigenen Wohnung entnommen wurde, konnte der Vermieter nicht gehört werden. HO

## Wohngemeinschaft

### Aus dem Urteil

Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine vertragliche Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zu stehen sollte.

### Bedeutung für die Praxis

Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte. Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines – unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden – Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters aber insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Abständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. HO

## Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund

### Aus dem Urteil

Konten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sind seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GdWE als Fremdkonten anzulegen, bei denen die GdWE Kontoinhaberin und der Verwalter lediglich kontoführungsbefugt ist. Die Führung des WEG-Kontos als offenes Treuhandkonto rechtfertigt – ohne vorherige Abmahnung – gleichwohl nicht die sofortige Abberufung der Verwalterin aus wichtigem Grund.

### Bedeutung für die Praxis

Ein gestuftes Vorgehen der GdWE ist bei Pflichtverletzungen einfacher bis mittlerer Art geboten. Die sofortige Abberufung aus wichtigem Grund kommt dagegen in Betracht, wenn der Verwalter Gelder der GdWE veruntreut oder schwere Straftaten zulasten der GdWE oder ihrer Mitglieder verübt. Im Gegensatz zur Entziehung von Wohnungseigentum (nach § 17 WEG) soll nach Ansicht des LG Berlin die Abmahnung als Vorstufe zur Abberufung des Verwalters wohl nicht wirksam durch einzelne Wohnungseigentümer erklärt werden können. Vielmehr soll der Verwalter bei evident falsch geführtem Konto (hier: auf das Verwalterunternehmen) noch eine Weisung der Eigentüerversammlung abwarten dürfen. Richtigerweise hätte der Verwalter sofort nach Aufforderung/Abmahnung durch einen Sondereigentümer sich insoweit pflichtgemäß verhalten und das Konto auf die GdWE umschreiben lassen müssen. OR



## Einseitige Bestellung eines neuen Verwalters durch den teilenden Eigentümer

### Aus dem Urteil

Die Bestellung eines anderen Verwalters hat nach Existenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) durch Beschluss der (werdenden) Wohnungseigentümer zu erfolgen. Lädt der unberechtigt vom Aufteiler ins Amt berufene neue Verwalter trotz (unerkannt) nichtiger Bestellung zur Eigentümerversammlung ein, liegt ein Ladungsfehler vor. Der Mangel der Einberufung durch einen Nichtberechtigten wird geheilt, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen; dabei kommt es nicht darauf an, ob den Wohnungseigentümern die fehlende Einberufungsberechtigung bekannt war.

### Bedeutung für die Praxis

Auch wenn eine Einberufung nicht durch einen Berechtigten (gewählter Verwalter) erfolgt, steht auch bei einer Einberufung durch den Schein-Verwalter fest, dass es sich um nicht um ein privates Treffen, sondern um eine Eigentümerversammlung gehandelt hat. Der Schein-Verwalter war nämlich aufgrund der einseitigen Bestellung durch den Bauträger/Aufteiler zumindest potenziell einberufungsberechtigt.

Erscheinen nicht alle Eigentümer, wären Beschlüsse anfechtbar, aber nicht nichtig gewesen. Bei Erscheinen aller Eigentümer ist der Mangel geheilt (Universalversammlung). **OR**

BGH, Urteil vom 11.3.2022, V ZR 77/21

WEG a. F. §§ 24 Abs. 1, 26 Abs. 1 S. 5, § 27 Abs. 2 Nr. 2, § 45 Abs. 1; WEG n. F. § 8 Abs. 3

## Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

### Aus dem Urteil

Der Anfechtende hat auf die Einhaltung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit stillschweigend verzichtet, wenn er zu Beginn der Versammlung beziehungsweise der Abstimmung über den später angegriffenen Beschluss die Anwesenheit dieses Dritten nicht gerügt hatte.

Anwaltlich beratene Eigentümer dürfen das Bestehen eines durchsetzbaren Anspruchs auf Änderung der Teilungserklärung auch für plausibel halten. Der Anforderung einer (rechtlichen) Plausibilitätsprüfung ist in jedem Fall Genüge getan, wenn die Eigentümer infolge eines solchen Expertenrats entscheiden.

### Bedeutung für die Praxis

Auch das LG Köln (Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20, ZMR 2021, 1006) hat einen stillschweigenden Verzicht und damit eine Rügeobliegenheit des später Anfechtenden bejaht, sobald er erkennt, dass zum betreffenden TOP (noch) ein nicht teilnahmeberechtigter Dritter anwesend war.

Dies überzeugt aber nicht. Selbst ein Spontanbeschluss zur Zulassung des Dritten würde nicht genügen. Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit schützt primär – oder zumindest auch – die abwesenden Eigentümer. Gerade Interna, die Abwesende betreffen, gehen den Dritten nichts an.

Anderes gilt nur, wenn etwa externe Berater zugelassen werden. Dies kann sich aber grundsätzlich nicht auf alle TOPs beziehen. **OR**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 29.4.2022, 980b C 41/21 | WEG §§ 23 ff., 44

## Mehrfachparker; neue Kostenverteilung

### Aus dem Urteil

Es stellt eine angemessene neue Kostenverteilung per Beschluss dar, wenn die ausschließlich Nutzungsberechtigten der Mehrfachparker auch die insoweit – abweichend von der Regelung in der Gemeinschaftsordnung – entstehenden Kosten zu tragen haben.

### Bedeutung für die Praxis

Generelle Abweichungen von der Gemeinschaftsordnung ermöglicht jetzt § 16 Abs. 2 S. 2 WEG. Selbst die bis 30.11.2020 nichtigen sogenannten „Fensterbeschlüsse“ können jetzt wirksam mit einfacher Mehrheit gefasst werden. Alte Beschlüsse bleiben jedoch mangels Beschlusskompetenz nichtig und leben nicht etwa wieder auf.

Es stellt grundsätzlich eine angemessene Kostenverteilung dar, wenn die ausschließlich Nutzungsberechtigten (hier: der Mehrfachparker) allein mit den Kosten belastet werden. Mangels Übergangsregelungen ist auch die früher nach § 16 Abs. 4 S. 2 WEG a. F. erforderliche Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer nicht erforderlich.

An den einzelnen Stellplätzen in Mehrfachparkern kann ab 1.12.2020 sogar echtes Sondereigentum begründet werden. **OR**

AG Ulm, Urteil vom 17.3.2022, 11 C 28/21

WEG §§ 16 Abs. 2, 44

## 55

ZAHL DES MONATS

## Neue Vorlieben

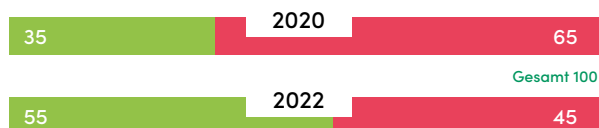
55% der deutschen Mieterinnen und Mieter möchten gern verstärkt über digitale Kanäle mit ihrem Vermieter kommunizieren. Das ergab der „Service-monitor Wohnen 2022“. 2020 hatten nur 35% der Mieter diesen Wunsch geäußert.

„Während der Coronapandemie mussten wir mit vielen Gewohnheiten brechen. Mieterinnen und Mieter haben erlebt, dass ihre Anliegen auch jenseits von Telefonat und persönlichem Besuch in der Geschäftsstelle schnell und zufriedenstellend erledigt werden“, sagt Katrin Trunec von Analyse & Konzepte Immoconsult, die die Untersuchung durchgeführt haben. „Insofern sind Wohnungsunternehmen auf dem richtigen Weg, wenn sie jetzt die Kommunikation via Messenger, App und Mieterportal weiter ausbauen.“

Quelle: Servicemonitor Wohnen 2022, Analyse & Konzepte Immoconsult



## Würden Sie gern verstärkt digital mit Ihrem Vermieter kommunizieren?



Ja!

Nein!

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

## DAS DW-TEAM

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

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

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

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

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

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

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

## HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

## Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

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

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

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

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

**Partner in Österreich:** Clemens Kopetzky, Wohnen Plus, Neubaugasse 25/10 · A-1070 Wien

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

## MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

## DW-STELLENMARKT

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

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.  
www.mediacentre.haufe.de

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

**Erscheinungsweise:** monatlich

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



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



HAUFE.

# OHREN AUF, L'IMMO ON!

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

**Jede Woche neu.**  
Mit führenden Experten.  
Am Puls der Zeit.



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

**JETZT REINHÖREN**

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



# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt  
Anschluss sichern:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,  
was verbindet.