



DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2018

Ausgleichsflächen + CO₂- Kompensation = Forst

► 52

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Hörnbebauung: Meilenstein für die Entwicklung der Kieler Innenstadt

► 8

NEUBAU + SANIERUNG

Klotzscher Höfe in Dresden: Schönheitskur für eine Plattenbausiedlung

► 24

ENERGIE + TECHNIK

Trink- und Brauchwasser: Zentrale und dezentrale Lösungen

► 32



GEMEINSAM NAH AM KUNDEN: DG HYP UND WL BANK FUSIONIEREN ZUR DZ HYP.

Die DZ HYP bietet Ihnen als eine führende Immobilienbank in Deutschland umfassende Lösungen für gewerbliche, wohnwirtschaftliche, kommunale und private Finanzierungsvorhaben. Vertrauen, Kompetenz und Partnerschaft sind die Fundamente unseres Geschäfts. Deshalb setzen wir in enger Zusammenarbeit mit den Volksbanken Raiffeisenbanken auf unsere besondere Stärke: die fachliche, regionale und persönliche Nähe zu unseren Kunden.

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

Ulrike Trampe
Chefredakteurin



EDITORIAL

Wissen Sie noch, was ein Sommerloch ist?

Wer kann sich an den entlaufenen Kaiman Sammy erinnern? Das halb erfrorene, verängstigte und hungrige Tier war ein Häufchen Elend, als ihn 1994 ein Taucher aus einem Baggersee bei Dormagen fischte. Soziale Medien spielten damals noch keine Rolle - sie lagen damals noch „im Schaufenster“.

Oder 2001, als ein Krokodil im Rhein tagelang die Medien beschäftigte. Das Exemplar entpuppte sich nach drei Tagen der Suche als grünes, aufblasbares Spielzeug und damit als Dummejungenstreich. Die sozialen Medien, wie wir sie heute erleben, steckten da noch in den Kinderschuhen, berichteten aber schon mit.

Was wären solche Meldungen 2018 wert? Wo ein US-Präsident Trump schon mal ein (wichtiges) Wort vergisst und ihm erst nach einem Tag die Korrektur einfällt. Wenn es tatsächlich mal wieder einen richtigen Sommer gibt - mit Begleiterscheinungen wie Dürre, Noternte und Waldbrand mit Autobahnsperren. Der Bundestag hat Sommerpause, die Politiker sind in den Ferien. Und das ist gut so!

Eine Konsequenz könnte sein: Man hat Zeit zum Lesen! Zeit, die Sie sich evtl. auch für die DW nehmen wollen, um in Ruhe noch einmal nachzulesen, warum dieses Jahr die Preisträger den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft gewonnen haben. Das Thema für den Preis 2018 war nicht einfach - entsprechend groß war die Bandbreite der eingereichten Projekte. „Gegen den Klimawandel: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“ brachte dann eine Quartierslösung, eine Projektlösung und eine CO₂-Kompensationslösung hervor.

Ingeborg Esser, GdW-Hauptgeschäftsführerin, die seit dem ersten Preis vor 15 Jahren als Mitglied der Jury seine Entwicklung begleitet, lässt die Arbeit Revue passieren. Lesen Sie ab Seite 48, welche Erfahrungen, aber auch Erkenntnisse sie in den Diskussionen gewonnen hat.



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien



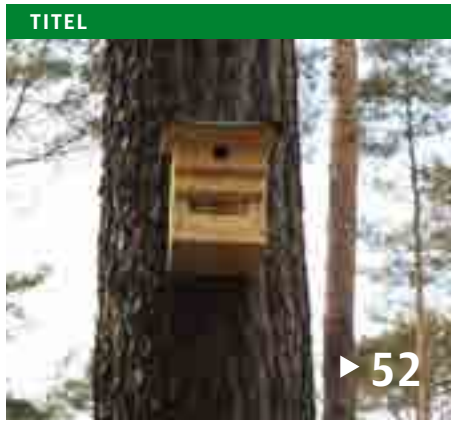
» Nachhaltiges
Sanieren
ist mehr
als der Abbau
des Investitionsstaus! «

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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





TITEL

▶ 52

Quelle: Hiltlwerk-Stiedlung GmbH

Wohnungswirtschaft und ein Forst?

Wie mit einem eigenen Forst Ausgleichsflächen geschaffen und der CO₂-Ausstoß kompensiert werden können, zeigt die HWS Berlin.



STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

▶ 8

Quelle: Petersen Pörksen Partner Architekten + Stadtplaner BDA

Gemischtes Stadtquartier

Wohnungen, Gewerbe, Gastronomie: Eine ungewöhnliche Projektgemeinschaft aus zehn Unternehmen stemmt das Großprojekt in Kiel.



NEUBAU UND SANIERUNG

▶ 20

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH

„NeckarFair“

Im Spannungsfeld von hoher Qualität und niedrigen Kosten: Wohnquartier mit vielfältigen sozialen Angeboten in Villingen-Schwenningen.

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

- 4 Meldungen
- 8 Hörnprojekt kommt mit großen Schritten voran
Bebauung der Kieler Förde

THEMA DES MONATS: DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2018

Zum 15. Mal haben die DW Die Wohnungswirtschaft und die Aareon AG den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft vergeben und drei innovative Unternehmen der Branche ausgezeichnet. In diesem Jahr stand der Preis unter dem Motto „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“.



▶ 48

Quelle: Christian Klant, Berlin

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Oventrop

Warmwasser

Dezentrale Durchflusswassererwärmer sind für die Wohnungswirtschaft eine praktische Lösung. Zwei Technologien kommen in Frage.

NEUBAU UND SANIERUNG

- 10 **Meldungen**
- 16 **Voneinander lernen: In Gemeinschaft planen und bauen**
Kooperative Bau- und Planungsprozesse
- 20 **Hier geht es um Geld - und zwar um möglichst wenig davon!**
Deutscher Bauherrenpreis 2018
- 24 **Schönheitskur für eine Plattenbausiedlung**
Klotzscher Höfe in Dresden
- 28 **„Patchwork-Hus - das Alleinerziehendenprojekt“**
Sozialraumorientierte Quartiersarbeit

ENERGIE UND TECHNIK

- 30 **Meldungen**
- 32 **Frischwasserstationen und Durchlauferhitzer**
Warmwasser dezentral aufbereiten - einfach, effizient, hygienisch
- 36 **Komfort ganz individuell**
Verschiedene Komponenten
- 38 **Produkte und Dienstleistungen**

MARKT UND MANAGEMENT

- 40 **Meldungen**
- 46 **Next Level Networking**
Aareon Kongress 2018
- 48 **15 Jahre DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft**
Thema des Monats:
Einblicke in die Jury-Arbeit

MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: Spar- und Bauverein eG

Unternehmenskultur

Es könnte alles gut sein. Trotzdem gibt es Unzufriedenheit, bei der klassische Führungsmethoden nicht helfen. Ein Beispiel aus Hannover.

- 50 **Von der Basismodernisierung bis zum 3-Liter-Haus**
Thema des Monats:
DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018
- 52 **Ausgleichsflächen und CO₂-Kompensation = Forst**
Thema des Monats:
DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018
- 54 **Sonne + Eis = Wärme**
Thema des Monats:
DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018
- 56 **Mit wertorientierter Führung ein Klima für Veränderungen schaffen**
Handlungsbedarf bei der Unternehmenskultur?
- 60 **Wann dienen Beteiligungen von Genossenschaften dem Förderzweck?**
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 64 **Stellenmarkt**

RECHT

- 69 **Mietrecht, 70 WEG-Recht**

LETZTE SEITE

- 72 **Impressum**



Fördern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:
www.diewohnungswirtschaft.de



Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung
bis zur Quartiersentwicklung.

Weitere Informationen:
www.blome.org



„Unser Bad ist jetzt viel schöner als vorher! Die Modernisierung hat 2 Wochen und einen Tag gedauert, da wir eine Dusche und eine Wanne bekommen haben. Das war mir sehr wichtig, da ich gerne mit einem Buch in der Wanne entspanne. Die Blome-Mitarbeiter waren super kompetent, immer freundlich und hilfsbereit und haben flott gearbeitet. Wir sind sehr zufrieden!“



Dagmar Prozeller, Mieterin
gewobau Rüsselsheim

Nachbarschaft stärken

Nassauische Heimstätte/
Wohnstadt stellt Projekte fertig

Mit mehreren Projekten stärkt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (UGNHWS) in Frankfurt a. M. Nachbarschaften und fördert den Austausch unter den Mietern.

So eröffnete sie im April dieses Jahres im Stadtteil Goldstein in Kooperation mit der Stadt den Bewohnertreff „Wilde 5“. Hier am Wildpfad 5 bietet derzeit der Evangelische Regionalverband 2-mal pro Woche einen Eltern-Kind-Treff an. Die UGNHWS stellt das ehemalige Ladenlokal mietfrei zur Verfügung. Das Servicecenter Frankfurt 2 renovierte die Räumlichkeiten, verlegte neue Böden und baute eine Küchenzeile ein. Die Wände zieren Graffiti, die dem Treff ein eigenes Gesicht verleihen. Energie- und weitere Nebenkosten werden aus Projektmitteln des Programms „Aktive Nachbarschaft“ der Stadt Frankfurt getragen, aus dessen Töpfen das Quartier bis vor gut 13 Jahren gefördert worden war.

Dem Motto „Nachbarschaft stärken, Gemeinschaft fördern“ dient auch eine Neugestaltung, die jüngst abgeschlossen wurde. In der Melibocus-/Adolf-Miersch-Straße im Frankfurter Stadtteil Niederrad verfolgt die UGNHWS



Graffiti statt Bilderrahmen: Der Nachbarschaftstreffpunkt „Wilde 5“ erhält ein eigenes Gesicht und dient der Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Viertel

ein ganzheitliches Konzept, um das Quartier fit für die Zukunft zu machen. In die energetische Modernisierung ihrer Bestandsgebäude, die Quartiersergänzung mit 25 geförderten Wohnungen im Passivhausstandard und die Neugestaltung der Freianlagen investierte sie rund 27 Mio. €. „Üblicherweise laden wir zum ersten Spatenstich ein“, sagt Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. Hier habe man mit der Pflanzung einer Esskastanie bewusst zum letzten Spatenstich geladen, der symbolisch für den Abschluss einer biodiversen Freiflächengestaltung steht. „Neue Sitzgelegenheiten laden nun ein, sich zu treffen. In Hochbeeten können Mieter gemeinsam Kräuter pflanzen und ernten. Das Unternehmen adaptierte dabei den Gedanken des „Urban Gardening“ fürs

Wohnviertel und pflanzte zusammen mit den Mietern Obst- und Nussbäume, Beerensträucher und Kräuter. Künftig sollen - in der so eigens getauften „Essbaren Siedlung“ - Beeren, Früchte, Schnittlauch, Thymian oder Rosmarin die Speisen der Mieter verfeinern. In die Freiflächen investiert die UGNHWS 1,2 Mio. €. Sie bieten nun auch Nahrungsquellen und Nisthilfen Mauersegler, Singvögel sowie ein sog. Insektenhotel.

Der neue Mietertreffpunkt „Wilde 5“ bietet eine Küchenzeile mit Essbereich sowie eine Spielecke für Kinder



Quelle: beider Fotos: UGNHWS

Weitere Informationen:
www.naheimst.de

Quartiersführer

Wohnungsunternehmen legen Kranichstein-Guide auf

Ein von der bauverein AG mit Unterstützung der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und des Gewerbeverein Kranichstein e. V. aufgelegter „Quartiersführer“, der sog. Kranichstein-Guide, bündelt rund 100 Adressen für Alltag und Freizeit im Darmstädter Stadtteil Kranichstein. Verteilt auf die Kapitel „Beratung und Service“, „Institutionen“, „Soziales & Kultur“, „Einkaufen & Gastronomie“ und „Gesundheit“ finden sich auf mehr als 80 Seiten - rechtzeitig zum 50-jährigen Bestehen des Stadtteils - Infos zu den in Kranichstein ansässigen Behörden, zu Vereinen, Schulen und Kirchen, aber auch zu Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken.

Interessierte können den Guide kostenfrei entweder bei der bauverein AG abholen oder im Downloadbereich der Unternehmenswebsite herunterladen.

Der neue „Kranichstein-Guide“ bündelt wichtige Adressen für Alltag und Freizeit im gleichnamigen Stadtteil



Quelle: bauverein AG

Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de und www.gwh.de

A vibrant, expressive oil painting of a man with short, dark hair, a beard, and glasses. The background is a mix of warm orange, yellow, and red tones with visible brushstrokes. The man is looking directly at the viewer with a slight smile.

Klare Worte: Gute Wahl.

Dr. Jürgen Klein,
*Vorstandsmitglied Wohnungsbau-
genossenschaft Friedrichshain eG*

Quelle: GEWOBA



Im sog. „BlauHaus“ entstehen 84 barrierefreie Wohnungen, eine Kita und ein Quartierszentrum

Quartiersentwicklung

GEWOBA schafft attraktiven Wohn- und Lebensort

Die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen realisiert aktuell Bauprojekte in den Bremer Ortsteilzentren.

Auf knapp 7.800 m² Grundstücksfläche baut das Wohnungsunternehmen im Ortsteil Überseestadt zwei 5-geschossige Wohngebäude mit 50 öffentlich geförderten, preisgebundenen sowie 34 preisfreien Wohnungen und ein 1-geschossiges Quartierszentrum mit Werkstattflächen. Alle Wohnungen im „BlauHaus“ genannten Projekt sind barrierefrei und mit Aufzügen erreichbar. Sie ermöglichen Menschen mit und ohne Beeinträchtigung zentrumsnahes Wohnen und sollen eine Alternative zu betreuten Wohnformen oder der Unterbringung in Heimen schaffen. Von zentraler Funktion ist ein begrünter Gartenhof im Herzen der Anlage, der für die Bewohner und Nachbarn einen Ort der Begegnungen schafft und zum gegenseitigen Austausch einlädt. Das Quartierszentrum bietet zudem Raum für hand-



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

werkliche und künstlerische Arbeiten sowie Sozial- und Verwaltungsräume. Zusätzlich wird den Bewohnern mit einer Carsharing-Station kostengünstig Elektromobilität angeboten. Im Juni 2018 wurde der Grundstein gelegt, Ende 2019 soll die Fertigstellung gefeiert werden.

In Bremen-Osterholz entsteht im Ortsteil Tenever auf einer Rückbaufläche das sog. „Atrium-Haus“. Durch den Abriss von über 900 Wohnungen wurde die Grundlage für das neue Quartier mit offenen Blickachsen und hellen Plätzen geschaffen. Damit soll der Stadtteil weiter zum lebenswerten Familienviertel entwickelt werden. Das 3-geschossige Gebäude enthält 28 geförderte Wohnungen und eine Kita im Erdgeschoss mit Platz für bis zu 90 Kinder. Zusätzlich sind auf dem rund 13.000 m² großen Grundstück sechs Mehrfamilienhäuser mit 42 geförderten Wohnungen geplant. Die Fertigstellung des Gebäudeensembles ist für Herbst 2019 geplant.



Quelle: GEWOBA/Christian Haase

Im Bremer Stadtteil Osterholz-Tenever entstehen auf einer Rückbaufläche das sog. „Atrium-Haus“ und sechs Mehrfamilienhäuser

Planungsgutachten

Revitalisierung durch integrierten Neubau in Stuttgart

Die LBBW Immobilien hat Ende 2017 elf Architekturbüros zu einem Planungsgutachten zur Neubebauung der Eberhardstraße 18-22 in Stuttgart eingeladen. Ziel und Anlass des Gutachtens war es, anstelle der bestehenden Gebäude auf dem 6.800 m² großen Eckgrundstück Eberhard-/Stein-/Geißstraße ein multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, das einerseits der zentralen und prominenten Lage gerecht wird, andererseits auf die historische Altstadtbebauung in der Nachbarschaft reagiert sowie die Wohnfunktion am Standort stärkt.

„Ausschlaggebend für die Wahl des Siegerentwurfs war, dass dieser für den für Stuttgart so wichtigen städtebaulichen Ort einen überzeugenden Lösungsansatz anbot, der ohne historisierende Zitate einen prägnanten und zeitgemäßen Stadtbaustein setzt“, erläutert der Jury-Vorsitzende Wolfgang Riehle die Entscheidung für das Stuttgarter Architekturbüro H4A Gessert + Randecker Architekten. Der Entwurf zeichne sich durch eine wertige Fassadengestaltung aus, die strukturell sechs separate Bau-

steine erkennen lässt und sich in seiner Höhenentwicklung und Baukörperstaffelung positiv in die vorhandenen Straßenfronten einfügt.



Quelle: H4A Gessert + Randecker Architekten

Auf dem Eckgrundstück Eberhard-/Stein-/Geißstraße (rot markiert) soll anstelle des Bestandsgebäudes ein Wohn- und Geschäftsgebäude realisiert werden



Weitere Informationen:
www.lbbw-immobilien.de

Quelle: ABG



Ansicht der Bestandsbebauung am sog. „Breitenbogen“

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Wohnstandort mit hohen Freiraumqualitäten

Die Stadt Altena, die als Aktionärin an der Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) beteiligt ist, hat einen nicht offenen Realisierungswettbewerb für das Gebiet zwischen der Breslauer Straße und der Königsberger Straße, den sog. „Breitenbogen“ ausgeschrieben. Ziel des mit 50.000 € ausgeschriebenen Wettbewerbs ist das Aufbrechen alter Gebäudestrukturen, um die Flächen mit einem gezielten Konzept aus Rückbau, Um- bzw. An- und Neubau zu einem zeitgemäßen Wohnstandort mit einem neuen Quartierscharakter umbauen zu können. Zudem soll zusammen mit den Gebäuden, die saniert werden, ein städtebauliches Ensemble mit hohen Freiraumqualitäten entstehen. Viele Gebäude werden mindestens barrierearm gestaltet.

Auch am Giershagener Weg in Altena ist die ABG aktiv: Sie hat im Rahmen ihrer Stadtumbauaktivitäten begonnen, das Gebäude mit der Hausnummer 43 abzutragen. Ende Juli begann zudem der Rückbau der Memeler Straße 6 und 8 sowie des Finkenwegs 4 und 6.



Weitere Informationen:
www.altenaer-baugesellschaft.de

Architekturwettbewerb Sahle Wohnen gestaltet das Baufeld Rheinallee IV in Mainz

Der von der Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH (Sahle Wohnen) ausgelobte Architekturwettbewerb für die städtebauliche Planung von gefördertem Wohnraum im Mainzer Zollhafen ist entschieden. Das Architekturbüro Molestina aus Köln erhielt den Zuschlag. Der Entwurf sieht 170 geförderte Wohneinheiten und eine Kita für das Baufeld Rheinallee IV vor. Insgesamt sollen rund 15.300 m² Geschosswohnfläche geschaffen werden. Rund 25% des Wohnraums soll für Studierende zur Verfügung stehen. Besonders überzeugend war, dass der Entwurf geförderten Wohnungsbau hochwertig und mit hoher Wohnqualität gestaltet, so die Jury.



Weitere Informationen:
www.sahle.de



Klare Worte: Gute Wahl.

Neubau ist seit Jahren ein Thema für uns und für Berlin. Wir pflegen viele Bankkontakte und ich würde behaupten, den Markt recht gut zu kennen. Dennoch wollte ich Dr. Klein bei einem unserer Neubauprojekte einmal auf den Zahn fühlen. Große Worte oder auch überzeugende Ergebnisse?

Ergebnis: Das Dr.-Klein-Team weiß, wovon es redet, und lässt Taten folgen. Inzwischen haben wir weitere Neubauprojekte mit Dr. Klein umgesetzt. Wir konnten nicht nur unsere Fremdkapitalkosten reduzieren, sondern auch unsere eigenen zeitlichen Kapazitäten bei der FK-Beschaffung. Wenn die Dr. Kleins die Köpfe zusammenstecken, eröffnen sich immer neue Perspektiven. Klare Worte von mir: Namensvetter durch Zufall, Geschäftspartner aus Wahl.“

Dr. Jürgen Klein,
Vorstandsmitglied Wohnungsbau-
genossenschaft Friedrichshain eG



Visualisierung der Axonometrie der geplanten Gebäude an der Hörn. Diese sind in der Zeichnung hell dargestellt. Die anderen schematisch (dunkel) dargestellten Gebäude sind z.T. Bestandsgebäude, z.T. Erwartungen für die weitere Bebauung im Umfeld

Bebauung der Kieler Förde

Hörnprojekt kommt mit großen Schritten voran

Wohnungen, Gewerbe, Gastronomie: Eine ungewöhnliche Projektgemeinschaft aus zehn Unternehmen stemmt zusammen das seit vielen Jahren geplante Großprojekt an der Kieler Förde.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Was lange währt, nährt zumindest die Hoffnung, dass es letztendlich gut wird. Die Rede ist vom sog. Hörnprojekt in Kiel - ein insgesamt 2,2 ha großes ehemaliges Werftgelände in zentraler Stadt- und dazu bester Wasserlage am Rande der Kieler Förde.

Das Areal hat eine bewegte Geschichte. Für das brachliegende Gelände, auch Kai City genannt, wurde 17 Jahre lang eine neue Nutzung gesucht. Immer wieder stockte der Verkauf. Das Sahnestück lag sozusagen schwer im Magen, wie die Kieler Nachrichten 2014 schrieben. Falsche Erwartungen und zu ambitionierte Planungen im damaligen wirtschaftlichen Umfeld waren, auf einen Nenner gebracht, die Gründe. Investoren sprangen wieder ab, weil das Projekt nicht profitabel genug erschien, oder die Stadt knüpfte zu hohe Anforderungen an den Verkauf der Grundstücke in dieser Bestlage.

Seitdem sich eine Projektgemeinschaft aus zehn Unternehmen und Institutionen der Immobilienbranche im Raum Kiel zusammengetan hat, kommt das Projekt nun mit großen Schritten voran.

„Die Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR tritt gemeinsam an, um ein attraktives, vielseitiges Quartier zu entwickeln, in dem Wohnen, Erholung und Kultur genauso einen Platz haben sollen wie Gewerbe und Dienstleistung“, erklärt Ulrik Schlenz, Sprecher der Projektgemeinschaft und Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG.

PROJEKTGEMEINSCHAFT HÖRNBEBAUUNG GBR

- BPB - Bauträger-, Projektentwicklungs- und Bauerschließungs GmbH, Hamburg
- Frank Heimbau Nord GmbH, Kiel
- Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eckernförde
- GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG, Hamburg
- GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, Schleswig
- Halle 400 GbR, Kiel
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Kiel und Umgebung e. V., Kiel
- Kieler Stadthaus GmbH & Co. KG, Kiel
- NGEK Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Kiel
- Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel

Kaufverträge sind bereits paraphiert

„Nach intensiven Verhandlungen und Vorbereitungen stehen die Projektgemeinschaft und die Stadt Kiel kurz vor der Vertragsunterzeichnung“, so Schlenz. Am 10. Juli haben die Gesellschafter die Kaufverträge paraphiert.

Im September 2015 bekam die GbR den Zuschlag für eine 15-monatige Anhandgabe für die Baufelder VIII, XI und XII. Die Projektgemeinschaft will auf den drei Baufeldern mit 10.800 m² Grundstücksfläche insgesamt rund 415 Eigentums- und Mietwohnungen, zum Teil gefördert, sowie Büroflächen, Einzelhandel und Gastronomie errichten und 120 Mio. € investieren. „Hier entstehen Wohnungen für jeden Geldbeutel und damit ein lebendiges Quartier an zentraler Stelle in Kiel“, so Schlenz.

Das Wohnungsangebot komme für Kiel gerade recht, meint Schlenz weiter. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt hätten sich innerhalb weniger Jahre deutlich geändert. Kiel werde weiter wachsen und besitze eine hohe Attraktivität, ob bei der Entwicklung als Hochschulstandort, der maritimen Wirtschaft oder dem Tourismus. „Es werden Wohnungen in allen Segmenten sowie Gewerbeflächen nachgefragt und benötigt.“

Zielkonflikten versucht man, tragfähige Lösungen zu erarbeiten. Und der Oberbürgermeister und die neue Stadtbaurätin gehen voran“, so der Sprecher der Projektgemeinschaft.

Ein bedeutender Schritt, der jetzt zum Erfolg geführt hat, sei, dass die Investitionsbank Schleswig-Holstein auf zwei Baufeldern ein großes neues Verwaltungsgebäude errichtet hat und sich darüber hinaus zwei weitere Felder für Infrastrukturmaßnahmen gesichert habe, so Schlenz. „Mit diesem Engagement werden sich die meisten Baulücken am Ende der Kieler Förde

Auf dem Reißbrett ist die Hörn fast fertig

Sind Zusammenarbeit und Abstimmung mit so vielen unterschiedlichen Unternehmen nicht extrem schwierig und zeitraubend? „Das klappt erstaunlich gut“, so Schlenz. „Natürlich ist der Koordinationsaufwand hoch, aber bei dem Projekt war sich jeder von Anfang an über seine Interessen im Klaren.“ Während die GbR als Ganzes mit der Stadt verhandelt, haben sich die Bauträger in einer eigenen Gesellschaft zusammengetan und arbeiten dort in den verschiedenen Eigentümerkonstellationen weiter. Die Bauträger errichten auf rund 21.000 m² Bruttogeschossfläche etwa 150 Eigentumswohnungen, die Bestandhalter auf jeweils eigenem Grundstück 216, teilweise geförderte Mietwohnungen. In den meisten Parzellen gibt es einen kleinen Anteil Gewerbe im Erdgeschoss, an der östlichen Stirnseite eines Baufeldes entsteht ein mehrgeschossiger Gewerbeturm mit Büros.

Für die drei Baufelder der Projektgemeinschaft wurden gemeinsam mit dem Lübecker Architekturbüro Petersen Pörksen Partner die ersten Schnitte und Gestaltungsentwürfe entwickelt und mit der Stadt abgestimmt. Darauf konnten die Beteiligten ihre Projektkalkulationen gründen. „Die genaue Ausgestaltung wird in Kürze in einem Workshopverfahren im Wettbewerb verschiedener Architekturbüros erarbeitet werden“, sagt Ronald Klein-Knott. Der frühere Stadtbaurat und Bürgermeister, heute Vorstand der GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG, steuert in der Projektgemeinschaft die städtebauliche und hochbauliche Projektentwicklung. „Ziel ist es, dass unterschiedliche Entwürfe abgewogen werden können, um so für das Areal das aus Sicht der Investoren und der Stadt attraktivste, aber auch bezahlbare Gesicht auszuwählen. Wir hoffen, dass alle Beteiligten das Tempo halten und wir im nächsten Jahr die ersten Baumaschinen auf dem Gelände sehen.“ ■

„Die Dialogbereitschaft hat zugenommen, Probleme werden zügiger gemeinsam angegangen, bei Zielkonflikten versucht man, tragfähige Lösungen zu erarbeiten.“

Der Unterstützung seitens der Stadt und der Verwaltung ist sich die Projektgemeinschaft sicher: „Die Dialogbereitschaft hat zugenommen, Probleme werden zügiger gemeinsam angegangen, bei

schließen.“ Lediglich für drei der 16 Baufelder der Hörn sei die Verwendung unklar, denn dort habe bisher keine Einigung mit Investoren erzielt werden können.



Neubau

Bauarbeiten in der Lincoln-Siedlung schreiten voran



Quelle: bauverein AG

Die bauverein AG feierte bereits Richtfest für 77 frei finanzierte Wohnungen

Nach bereits zwei Richtfesten von insgesamt etwa 170 Wohnungen ist mittlerweile das vierte Bauvorhaben der Darmstädter bauverein AG in der neu entstehenden Lincoln-Siedlung angelaufen. An der Franklinstraße entstehen auf einer Fläche von 11.500 m² drei Gebäude mit 146 öffentlich geförderten Wohnungen.

Die drei kubischen Baukörper verfügen über vier Voll- sowie ein Staffelgeschoss. Optisch werden die Häuser durch Loggien und den Einsatz

unterschiedlicher Farben und Materialien gegliedert. Zwei Häuser sind mit jeweils 46 Wohneinheiten geplant, das dritte mit 54. Der Wohnungsmix umfasst sowohl 2-, 3-, 4- als auch 6-Zimmer-Wohnungen, die alle barrierefrei geplant sind. Auch Wohnungen für Rollstuhlfahrer sind vorgesehen. Die Gebäude verfügen über einen Aufzug, das jeweils mittlere Treppenhaus über einen Fahrradaufzug.



Quelle: Bitsch + Bienenstein Park GmbH

Visualisierung der neuen Wohnungen an der Franklinstraße



Weitere Informationen:
www.bauvereinag.de



Quelle: Maier Neuberger Architekten München

Die neuen Gebäude an der Carl-Wery-Straße werden insgesamt über 377 Wohnungen verfügen

Modulares Bauen

GEWOFAG baut mit Betonfertigteilen

An der Carl-Wery-Straße in München-Neuperlach errichtet die GEWOFAG Holding GmbH in zwei Baugebieten insgesamt 377 Wohneinheiten, eine Kinderkrippe, einen Wohnertreff, 278 Tiefgaragenstellplätze und ca. 40.000 m² Grünfläche.

Auf beiden Baufeldern entstehen im Grundriss geschwungene bis zu acht Stockwerke hohe Baukörper mit wechselnden Gebäudetiefen und einer mehrfach „gefalteten“ Fassade mit Flachdach. Die Dächer sollen anschließend begrünt werden.

Das Unternehmen hat sich beim Bau für die Verwendung von vorgefertigten Betonfertigteilen und Elementdecken der Marke Syspro entschieden. Die verwendeten Doppelwandfertigteile haben eine Wandstärke von 18 bis 22 cm. Insgesamt werden etwa 18.000 m² Doppelwand und 35.000 m² Elementdecke verbaut. Damit will man sowohl die Bauzeit verkürzen als auch Schalmaterial einsparen.

Im Frühjahr bzw. Herbst 2019 sollen die beiden Bauvorhaben in Neuperlach fertiggestellt werden.



Weitere Informationen:
www.gewofag.de



Quelle: BWV

Die Neubauten werden zwei bis drei Voll- sowie ausgebauten Dachgeschosse haben

Bestandserweiterung

BWV baut 86 neue Wohnungen

Die Berliner Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG (BWV) erweitert ihre 1997 errichtete Gartenstadt Schöneiche: 86 neue Wohnungen entstehen in der Wohnanlage am Stegweg in Schöneiche. Insgesamt realisiert die Genossenschaft 9 Wohnhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen sowie ausgebauten Dachgeschossen.

Die geplanten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden Größen von ca. 50 bis 126 m² haben und mit Fußbodenheizung sowie Rollläden ausgestattet sein. 27 Einheiten werden zudem barrierearm errichtet. Je drei Fahrrad- und Müllhäuschen ergänzen die Ausstattung der Wohnanlage. Die durchschnittliche Nettokaltmiete wird 8,75€/m² betragen.

Weitere Informationen:
www.bwv-zk.de

Neubauquartier

586 Wohnungen und eine Kita



Quelle: Max Dudler, KSP, Jürgen Engel Architekten

Im sog. Lindenhof entstehen 586 Wohnungen und eine Kita

Auf einem 7 ha großen Grundstück in Berlin-Lichtenberg realisiert die kommunale HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH rund 586 Wohnungen und eine Kita. Auf dem ehemaligen Kinderkrankenhausareal entstehen sieben Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungs- und Gebäudetypen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder Terrasse. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen einem und fünf Zimmern und sind barrierearm erreichbar. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind rollstuhlgerecht geplant. Die Miete für die 150 öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei 6,50 €/m².

Weitere Informationen:
www.howoge.de

e2 forum

elevator + escalator

FRANKFURT

Konferenz und Innovationsforum

18. + 19. 9. 2018, Frankfurt am Main

Elevate your knowledge

- ◆ Digital integrierte Aufzug- und Fahrtreppensysteme
- ◆ Der Aufzug in der Gebäudeplanung
- ◆ Anforderungen an die Energie- und Kosteneffizienz
- ◆ Brandschutzkonzepte und Normen

Auf dem E2 Forum Frankfurt erleben Sie eine Konferenz mit begleitender Ausstellung zu zukunftsfähigen Lösungen für die horizontale und vertikale Beförderung. Steigen Sie ein in den Dialog zwischen Aufzug- und Fahrtreppenindustrie und Entscheidern im Gebäudemanagement.

www.e2forum.com

in Kooperation mit



Aufzüge und
Fahrtreppen

messe frankfurt

Neubauoffensive

VBW plant 1.500 neue Wohnungen

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat sich für die nächsten fünf Jahre das Ziel gesetzt, im Drittmix rund 1.500 neue Wohnungen in Bochum zu errichten. Das erste Maßnahmenpaket enthält Neu- und teilweise Rückbaumaßnahmen in vier VBW-Quartieren. In den Wohngebieten Lennershof, Flüssesiedlung, Voedestraße und Brantropstraße sind insgesamt 288 neue Wohnungen geplant, davon 118 öffentlich gefördert.

In Lennershof werden zunächst nicht mehr zukunftsfähige Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren abgerissen. Anschließend entstehen dort knapp



Quelle: Entwurf: Nattler Architekten, Visualisierung: Virtuell-Format Korczowski

Auch im Quartier Voedestraße sollen knapp 70 neue Wohnungen entstehen, davon 20 öffentlich gefördert



Quelle: Bildhaus.com

Rund 100 neue Wohnungen plant die VBW in ihrem Quartier „Lennershof“

100 barrierefrei erreichbare Wohnungen sowie 15 Studentenappartements. Das Energiekonzept sieht den Einsatz von Wärmepumpentechnologie und Photovoltaikanlagen vor. Die Haustechnik soll neben einer schnellen Internetverbindung aus Smart-Home-Komponenten bestehen. Ein Mobilitätsangebot mit E-Tankstellen, Fahrradstationen und Carsharing ist geplant. Der Wohnungsmix sieht Wohnungen für 1- bis 5-Personen-Haushalte vor. Das Investitionsvolumen der VBW beträgt allein für diese ersten Neubaumaßnahmen ca. 100 Mio. €, davon entfallen auf die Baumaßnahmen am Lennershof 25 Mio. €. Der Baubeginn für die ersten Maßnahmen soll Ende 2018 erfolgen.



Weitere Informationen:
www.vbw-bochum.de

Rück- und Neubau

GSW erstellt Wohnungs- und Gewerbemix

Das Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH (GSW) hat ein ca. 4.350 m² großes Grundstück in der Offenbacher Luisenstraße erworben und wird darauf 72 Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 68 Stellplätzen errichten. Für die Neubebauung werden mehrere Bestandsgebäude rückgebaut.

Das Konzept des GSW sieht eine Bebauung mit vier Baukörpern vor. Ein breitgefächertes Wohnungsmix soll vom 1-Zimmer-Appartement bis zur Loftwohnung mit eigenem Garten reichen. Neben einem 5-geschossigen Gebäuderiegel werden zwei weitere 4-geschossige Baukörper entstehen. Ein 1-geschossiger Baukörper wird als querliegender Riegel ausgebildet werden. Drei sich auf der Liegenschaft befindliche Bestandsgebäude, ehemals Produktions- und Verwaltungsgebäude, werden als Gewerbeflächen in das neue Gesamtkonzept der sog. Wohn- und Werkhöfe namens „Louisa“ integriert. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist bis Herbst 2020 geplant.



Quelle: Mascher & Zink Immobilienmarketing GbR

Visualisierung der Wohn- und Werkhöfe „Louisa“



Weitere Informationen:
www.gsw-ffm.de



Der Entwurf von Kuhn und Lehmann Architekten gewann einen der beiden ersten Preise

Architekturpreis

Suffizientes Bauen im Bestand

Der gemeinsame Architekturwettbewerb „Suffizientes Bauen im Bestand“ von der BASF Wohnen + Bauen GmbH und der Landesregierung Rheinland-Pfalz ist entschieden: Das Darmstädter Büro INA Planungsgesellschaft sowie Kuhn und Lehmann Architekten aus Freiburg erhielten jeweils einen ersten Preis. Die BASF Wohnen + Bauen plant zudem, Vorschläge der Arbeiten bei der Modernisierung ihrer Bestandsgebäude zu realisieren. 24 Architekturbüros hatten an dem Wettbewerb teilgenommen, dessen erklärtes Ziel es ist, attraktiven Wohnraum zu schaffen sowie den Energie- und Ressourcenverbrauch niedrig zu halten um so die Umwelt zu schonen. Beispielhaft anhand eines bestehenden Mehrfamilienhauses in Ludwigs-hafen, das stellvertretend für nicht modernisierte Bestandsgebäude in Rheinland-Pfalz stehen sollte, haben die teilnehmenden Architekturbüros Konzepte entwickelt, die diesen Suffizienz-Gedanken umsetzen. Begleitet wurde der mit insgesamt 60.000 € dotierte Wettbewerb von der Architektenkammer und gefördert vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten sowie dem Ministerium der Finanzen in Rheinland-Pfalz.

Weitere Informationen:
www.basf.com

Ersatzneubau

Moderne Wohnungen statt Nachkriegssiedlung

Halbzeit in Stuttgart-Giebel: Seit 2011 realisiert die Baugenossenschaft Neues Heim eG ein umfassendes Neubauvorhaben in der Mittenfeldstraße. 2017 konnte das Baufeld West mit 157 Neubauwohnungen fertiggestellt werden. Nun legt die Genossenschaft den Grundstein für das Baufeld Ost, auf dem bis 2023 weitere 178 Wohnungen entstehen sollen. Für die neuen Wohnungen riss das Unternehmen die alte Bestandsbebauung aus der Nachkriegszeit ab, nachdem eine Studie eine aufwendige Modernisierung als unwirtschaftlich und ungenügend identifizierte. Die fertiggestellten Wohnungen verteilen sich auf drei Lang- und vier Punkthäuser, auf dem zweiten Baufeld kommen fünf Punkthäuser und drei Langhäuser hinzu. Sämtliche Gebäude werden nach der EnEV 2016 im Effizienzstandard KfW 55 erstellt. In einem der Punkthäuser entsteht die Heizungszentrale für das gesamte Areal, die wie im Baufeld West mit bivalenter Heizungstechnik (Pellet- und Gasbrennwertkessel) betrieben wird, während Solarkollektoren für die Warmwasserversorgung sorgen werden. Insgesamt investiert die Neues Heim 24,1 Mio. € in das Baufeld West, für das Baufeld Ost ist eine Investition von rund 35 Mio. € geplant.



Quelle: planb Agentur für visuelle Kommunikation GmbH

Durch die Neubebauung des Areals entstehen insgesamt 35% mehr Wohnfläche

Weitere Informationen:
www.bgneuesheim.de

GROSSMODERNISIERUNG UND DACHAUSBAU

Neue Hauseingänge und Dachgeschosswohnungen bei der BREBAU



Quelle: BREBAU

Aufgewertete Hauseingänge in Bremen-Gröpelingen

Den ersten Abschnitt der geplanten Großmodernisierung hat die Bremer BREBAU GmbH hinter sich: Neun von insgesamt 44 Hauseingängen im Stadtteil Gröpelingen sind bereits modernisiert. Klinkerfassaden und Vorgärten wurden aufgearbeitet, neue Hauseingangstüren dem historischen Modell nachempfunden und neue Fenster nach altem Vorbild mit Sprossen und Klappläden aufgewertet. In den Wohnungen hat das kommunale

Unternehmen Eingangstüren erneuert und Bäder modernisiert, für die Wohnungen im Erdgeschoss sind erstmals Terrassen entstanden. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz werden die Mieter mit umweltfreundlicher und energieeffizienter Heizungswärme versorgt. Neben modernisiertem wurde auch neuer Wohnraum geschaffen: Durch den Ausbau von Dachgeschossen sind zwölf neue 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen entstanden. Das Sanierungsprojekt ist in insgesamt sieben Abschnitte unterteilt. Bis 2023 soll die Modernisierung abgeschlossen sein.

Weitere Informationen:
www.brebau.de

Schlüsselfertige Neubauten

Genossenschaftlicher Wohnraum in Essen-Fulerum



Quelle: Essen-Nord

Auf über 5.000 m² Fläche entsteht das bisher größte Bauprojekt der Wohnungsgenossenschaft

An der Fulerumer Straße in Essen realisiert die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG in Zusammenarbeit mit der Grenzland-Bau GmbH ein Bauvorhaben mit 56 Wohneinheiten. Die Grenzland-Bau übernimmt dabei die Errichtung, anschließend wird die Essen-Nord die drei schlüsselfertigen Häuser erwerben.

„Seit Jahren entstehen hier immer mehr hochwertige Neubauten. Die meisten davon allerdings im Eigentum. Wir möchten mit unserem neuen Projekt Mietwohnraum in bester Lage und guter Ausstattung schaffen“, erklärt Juan-Carlos Pulido, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft. Zwei Gebäude mit je zwei Hauseingängen werden direkt an der Fulerumer Straße entstehen, ein weiteres Haus wird in zweiter Reihe errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 4.300 m². Die Größen der Wohnungen variieren zwischen 60 und 120 m². Dabei werden alle Wohneinheiten barrierearm über Aufzüge erreichbar sein und über Balkone bzw. Terrassen verfügen. In einer neuen Tiefgarage sollen nach Fertigstellung bis zu 60 Fahrzeuge Platz finden. Die Unternehmen rechnen mit einer Bauzeit von 15 bis 18 Monaten.

Weitere Informationen:
www.essen-nord.de

Neubauprogramm

62 Studenten- und 812 Mietwohnungen für Berlin-Wedding und -Hellersdorf

In der Nordbahnstraße im Stadtteil Berlin-Wedding baut die kommunale GESOBAU AG 62 Wohnungen für knapp 160 Studierende. Das L-förmige neue Wohnhaus wird sich über fünf Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss erstrecken. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 23 und 99 m² groß, die größeren sollen als WG genutzt werden können. Jede der Wohnungen verfügt über eine separate Küche und über einen Balkon bzw. eine Terrasse, 21 Wohnungen sind barrierefrei. Die monatliche Bruttowarmmiete je Wohnplatz werde anfänglich 300 € insgesamt nicht übersteigen, teilte das Unternehmen mit. Im Winter 2019 soll



So wird ein Teil der Neubauten in Marzahn-Hellersdorf aussehen



Quelle: DMSW Architekten

Visualisierung der neuen Studentenwohnungen in Berlin-Mitte

das Bauvorhaben abgeschlossen sein. In Marzahn-Hellersdorf realisiert die GESOBAU bis zum Frühjahr 2020 weitere 812 Mietwohnungen in insgesamt 17 Wohnhäusern, die sich auf drei Standorte verteilen. Die Gesamtwohnfläche wird rund 42.300 m² betragen. Bereits in diesem Jahr sollen im selben Bezirk 112 Wohnungen an der Stendaler Straße fertiggestellt werden.

Weitere Informationen:
www.gesobau.de

Modularbauweise

SBV schafft Wohngebiet im Flensburger Südosten

In Flensburg-Tarup geht es voran: Auf einer etwa 43 ha großen Fläche hat die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) den Grundstein für 34 neue Häuser mit knapp 290 Wohnungen im „WohnPark Tarup“ gelegt. Die 14 Doppel- und sechs Einzelgebäude werden alle nach dem SBV-eigenen modularen Gebäudeprinzip „152“ errichtet. Etwa 46 Mio. € investiert die Genossenschaft in das Projekt, durch das bis Ende 2021 mehr als 600 Menschen im südöstlichen Flensburger Stadtteil Tarup ein neues Zuhause finden sollen.

„Es ist eines der größten Bauvorhaben in der Geschichte des SBV. Damit bekommt Flensburg nicht nur benötigten Wohnraum, sondern ein ganz neues Quartier“, sagte SBV-Vorstand Jürgen Möller. Letzteres wird aus einem Mix von 198 öffentlich geförderten und 88 frei finanzierten Wohnungen in Größen von 44 bis 120 m² bestehen. Insgesamt schafft der SBV rund 17.600 m² Wohnfläche. Die neuen Bewohner können zwischen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen wählen. Alle Wohnungen sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet und die Badezimmer sind barrierearm mit ebenerdigen Duschen gestaltet. Eine Küchengrundausrüstung, PVC-Designbodenbeläge sowie separate Abstellräume ergänzen das Angebot.

Auch im Stadtzentrum ist die Genossenschaft aktiv: In ihrem Neubauprojekt "Møllledam" schafft sie zusätzlichen Wohn- und Gewerberaum rund um den Flensburger Bahnhof. Auf einer Wohnfläche von insgesamt 1.730 m² werden im ersten Bauabschnitt 38 Wohnungen entstehen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 25 und 85 m² groß und mit Balkonen und Aufzügen ausgestattet. Dazu kommen drei Gewerbeeinheiten auf einer Gesamtfläche von etwa 1.500 m².



Die neuen Gebäude in Flensburg-Tarup errichtet der SBV nach seinem modularen Gebäudeprinzip „152“



Quelle beider Abbildungen: Architekten Asmusen + Partner

Der „WohnPark Tarup“ gehört zu den größten Bauvorhaben in der Geschichte der Genossenschaft



Weitere Informationen:
www.sbv-flensburg.de

ALHO Modulbau



CLEVER BAUEN OHNE BEEINTRÄCHTIGUNGEN!

Modulbau - unsere sauberen und leisen Baustellen sprechen dafür! Denn dank der Modulbauweise wird beim Bau Ihrer **Wohngebäude** die Belastung der Anwohner durch Lärm und Staub auf ein **Minimum reduziert**:

- Industrielles Bauen in der Raumfabrik
- Hoher Vorfertigungsgrad
- Montage innerhalb weniger Tage
- Wenige Wochen Ausbauezeit vor Ort
- 70% schneller fertig

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

SAUBER + LEISE BAUEN

Mit der ALHO
MODULBAUWEISE



ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Kooperative Bau- und Planungsprozesse

Voneinander lernen: In Gemeinschaft planen und bauen

Die landeseigenen Unternehmen Berlins nehmen mit ihrem Versorgungsauftrag für breite Schichten der Bevölkerung eine Schlüsselposition für das Angebot nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraums ein. Dieser Aufgabe kommt die degewo AG nach - mit einer großen Anzahl an neuen Wohnungen, die schnell und in guter Qualität errichtet werden. Grundlage dafür ist eine kooperative Arbeitsweise, mit der Planungs- und Ausführungsprozesse optimiert wurden.



Jacqueline Brüsche
Leiterin Bau- und Planungsbüro
bauWerk
degewo AG
Berlin

Bis zum Jahr 2021 wird degewo 7.000 neue Wohnungen in ihren Quartieren bauen. Damit wächst das Unternehmen um mehr als 10% seines Bestandes durch Neubau und Zukauf. Aktuell plant und baut degewo über 50 Neubauvorhaben, jährlich wird der Bau von rund 1.500 neuen Wohnungen begonnen. Im Jahr 2017 wurde dafür eine Grundstücksfläche von rund 80.000 m² überplant und bebaut. Das entspricht einer Fläche von etwa elf Fußballfeldern.

Neubauprogramm braucht effiziente Prozessorganisation

Es ist kein Geheimnis, dass die Rahmenbedingungen für Berliner Wohnungsunternehmen, die sich den Neubau auf die Fahnen geschrieben haben, in den vergangenen Jahren immer schwieriger geworden sind: Grundstückspotenziale sind knapp, die Grundstückspreise haben sich zum Teil verdoppelt. Hinzu kommen fehlende Baukapazitäten und Fachkräfte, was die Baukosten in den Schlüsselgewerken in den vergangenen Monaten bis zu 30% in die Höhe getrieben hat. Dem gegenüber steht die sozial ausgerichtete Mietpolitik kommunaler Unternehmen.

Die degewo reagiert auf diese Rahmenbedingungen, obwohl sie von Unternehmensseite nur sehr bedingt beeinflussbar sind. Das Unternehmen besinnt sich auf die eigenen Kompetenzen und Erfahrungen, indem es prozessual effizient arbeitet,



Quelle: Oron Guetta | DAHM Architekten + Ingenieure GmbH

Planungsparameter für Flächen, Volumen und Fassaden sichern effizientes und kostengünstiges Bauen

Städtebauliche Qualitäten stärken:
Südliche Erweiterung der Joachim-
Ringelplatz-Siedlung mit 299 neuen
Mietwohnungen in Marzahn



Quelle: Oron Güceta | DAHM Architekten + Ingenieure GmbH

von Anfang an eine klare Aufgabenstellung für die Planung und den Bau entwickelt und diese zügig und konsistent an die Beteiligten weitergibt. Dabei bleibt der Anspruch, modernen, sozialen und bedürfnisgerechten Neubau zu denken, zu planen und zu bauen. Dieser Qualitätsanspruch wurde mittels Planungs- und Ausstattungsstandards definiert - und die Mitarbeiter ringen jeden Tag um ihn, weil er Teil des degewo-Selbstverständnisses ist.

Dazu gehört, dass die degewo-Neubauten keine architektonischen Standardlösungen sein sollen, denn mit Standardhaus- und Standardwohnungstypen ist es nicht mehr getan. Haushaltsgrößen, Haushaltstypen und Wohnwünsche haben sich im Prozess der Individualisierung enorm ausdifferenziert. Wie schafft man es, in kurzer Zeit bezahlbaren Wohnraum zu erstellen, der zugleich hochwertig, sozial und nachhaltig ist? Das Neubauprogramm des Unternehmens verlangt eine effiziente Organisation und Geschwindigkeit, ohne dabei Abstriche bei der Qualität von Architektur und Städtebau zuzulassen. Dabei war schnell klar, dass neue Wege erforderlich sind, um die Dimension der wohnungspolitischen Zielsetzungen bei dynamisch steigenden Baukosten zu erfüllen.

In Gemeinschaft planen und bauen

Ein Neubau ist bei degewo das Ergebnis einer engen und fachübergreifenden Zusammenarbeit vieler Akteure. Bereits 2015 wurde das degewo-interne Planungsbüro bauWerk gegründet: Hier laufen alle Fäden zusammen, um die Qualität der Neubauten nachhaltig zu sichern. Die 15 Mitarbeiter in der Neubau-Planungsabteilung - acht Architekten, vier Bauingenieure, zwei Landschaftspla-

Gestalten den
neuen sozialen
Wohnungs-
neubau: die
Gemeinschaft
degewo



Quelle: Gene Claver

ner und ein CAD-Zeichner - planen einen Teil der Projekte auch selbst. Die höhere Geschwindigkeit beim Wohnungsbau erreicht das Unternehmen aber nicht allein durch die Arbeit des eigenen Planungsbüros, sondern durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit sechs Architekturbüros, den sog. werkPlanern.

Nach einer europaweiten Ausschreibung wurden sie für jeweils vier Jahre mit der Planung von Neubauprojekten als Rahmenvertragspartner beauftragt. Die Architekturbüros unterstützen degewo dabei, dem eigenen Qualitätsanspruch an das Neubauprogramm gerecht zu werden. Die werkPlaner sind das Kreativ- und Kompe- ▶

DAS DEGEWO-WERKBUCH

Die Werkfibel mit Projektleitfaden ist eingeflossen in das Werkbuch „So bauen wir“, das im Januar 2018 erschienen ist. Auf 106 Seiten beschreibt die degewo AG ihre Neubaustrategie und ihren Weg im neuen sozialen Wohnungsbau, der leistbar, hochwertig, sozial, nachhaltig und zukunftssicher zugleich ist.



Weitere Informationen bzw. Bestellung:
www.degewo.de bzw. presse@degewo.de

Neubau Graunstraße in Berlin-Mitte: Straßenseitige Loggien erfüllen das Qualitätsmerkmal „privater Außenraum“ und sind Hingucker zugleich



Quelle: Tina Merkau

tenzzentrum des degewo-Neubaus. Hier werden Fachkompetenzen gebündelt. Gemeinsam mit den Mitarbeitern von bauWerk bilden die externen werkPlaner die „Gemeinschaft degewo“, ein interdisziplinäres Team, das jeweils unterschiedliche städtebauliche und architektonische Antworten auf die jeweilige Planungsaufgabe und Projektentwicklung findet. Das macht die Ergebnisse vielfältig und interessant und sorgt für lebhaftere Diskussionen bei der Suche nach innovativen, kreativen und gut geplanten Neubauten, in denen die Bedürfnisse der Bewohner oberste Priorität haben.

Werkfibel systematisiert Wissen

Gerade wenn es schnell gehen muss, besteht die Gefahr, dass Qualitätsstandards gesenkt werden. Das degewo-Neubauprogramm dagegen beruht auf einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, die eine dauerhafte Bewirtschaftung der Immobilienbestände und die Schaffung lebenswerter Siedlungen ermöglicht. Um das Ziel eines nachhaltigen Wohnungsbaus zu erreichen, gilt es, bereits mit den ersten Planungsideen bestimmte Grundregeln zu beachten. In einem 2-jährigen Werkstattverfahren, das zum Teil durch das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) in Luzern wissenschaftlich begleitet wurde, wurden Praxiserfahrungen ausgewertet und Standards für die Neubauprozesse erarbeitet. Deren Zusammenfassung ist die sog. „Werkfibel“ (siehe Abbildung auf Seite 17). Für Flächen, Volumen und Fassaden wurden dabei eigene Planungsparameter entwickelt. Damit richtet sich die Planung von Beginn an auf effizientes Bauen aus, können die Gebäudekonzepte fortlaufend überprüft und optimiert

Sinnvolle Standards schaffen Freiraum für individuelle Qualitäten beim Neubau



Quelle: Tina Merkau

werden. Die degewo-Wohnungen haben Balkone oder Terrassen, flexible Grundrisse, die gut zu möblieren sind, hochwertigen Bodenbelag in allen Zimmern und moderne Bäder. Es wird auf hohe Energiestandards, ökologisches Bauen, ein grünes Umfeld und eine gute Infrastruktur Wert gelegt.

Projektleitfaden sorgt für Effizienz

Wie lassen sich Neubauvorhaben gut abgestimmt und zügig planen? Um das zu erreichen, wurde der Projektablauf systematisiert und die wichtigsten Arbeitsschritte und Verantwortlichkeiten verbindlich in einem Projektleitfaden festgehalten. Dieser Projektleitfaden verfügt über fünf eigene Planungsphasen von der Projektdefinition bis zur Bauausführung, in welche die Leistungsphasen der HOAI integriert sind. Alle Akteure finden hier auf einen Blick die wichtigsten Schnittstellen und einheitliche Dokumentvorlagen. Das verbessert

und beschleunigt spürbar die gemeinsame Projektarbeit.

Eigenleistung in der Leistungsphase 0

Die sog. Leistungsphase 0 mit der vorbereitenden Projektdefinition wird als grundlegend betrachtet. Die degewo AG übernimmt sie deswegen als Bauherr selbst. In der Phase 0 werden die zukünftigen Neubaustandorte und deren Umfeld sehr genau untersucht. So wird mit den hauseigenen Experten (Kundenzentrum, Quartiersmanagement, werkPlaner) recherchiert und darüber diskutiert, welche Gebäude- und Nutzungsstruktur zum jeweiligen Standort passt und welche Bedürfnisse seitens der Anwohner bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Für eine attraktive Nutzungsmischung im Quartier sucht das Unternehmen stets nach guten Lösungen. Die Neubauten sind dabei eine Chance, um bei Bedarf auch anteilig

Gewerbe oder Sonderwohnformen zu realisieren. Auf diese Weise kann mit Planungsbeginn auf die Bedürfnisse von Mietern, Anwohnern und Zielgruppe reagiert werden. Damit leistet jeder Neubau einen Beitrag zur Quartiersentwicklung sowie zu zukunftsfähigen Wohnanlagen.

Die Eigenleistung in der Phase 0 basiert auf der langjährigen Erfahrung der Kundenzentren und des Quartiersmanagements vor Ort. Dies ist wichtig, um nicht nur einen guten städtebaulichen und architektonischen Entwurf abzuliefern, sondern die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter einzuschätzen. In der Phase 0 werden also nicht nur die baulichen Möglichkeiten, sondern auch die möglichen Problemfelder und Interessenkonflikte frühzeitig sondiert, um ihnen im Bauprozess begegnen zu können. Je nach Bauvorhaben und Besonderheiten bezieht degewo in dieser vorbereitenden Phase auch die Mieterbeiräte mit ein oder führt erste Gespräche mit sozialen Trägern, um weitere Hinweise aus Nutzersicht zu erhalten.

Erst wenn feststeht, dass ein verfügbares Grundstück, die Wohnraumbedürfnisse im Quartier, die Erschließungs- und Baukosten sowie die rechtlichen, technischen und politischen Gegebenheiten erfolgreich zusammengeführt werden können, fällt die Entscheidung für einen Neubau. Kundenzentrum und bauWerk überführen die Projektdefinition dann in einen Projektauftrag. Die Kundenzentren übernehmen dabei die Rolle des Auftraggebers, denn als Bestandhalter bewirtschaften sie die Gebäude dauerhaft und sind daher an einer nachhaltigen Planung und zukunftsweisenden Ideen interessiert. Im Planungsprozess formulieren die Kundenzentren die Anforderun-



Quelle: Gene Glover

Die projektvorbereitende Planungsphase 0 übernimmt degewo als Bauherr selbst

gen an Wohnungsmix und -ausstattung als Bauaufgabe und entscheiden über Förderung und Festlegung der Mietsegmente in Absprache mit der Finanzierungsabteilung.

Grundlage geschaffen

degewo hat sich bewusst dafür entschieden, nicht die Häuser, sondern die Planungsprozesse zu standardisieren. Die neue Form der Zusammenarbeit in der „Gemeinschaft degewo“ hilft dabei, Planungs- und Bauzeiten zu verkürzen, also effizienter zu arbeiten. So und mit Hilfe der Werkfibel wurde eine gute Grundlage geschaffen, auf der weiter aufgebaut werden kann. Planen und Bauen sind ein dynamischer Prozess, deshalb ist es wichtig, sich immer wieder selbst zu überprüfen und zu überlegen, ob es auch alternative Wege oder Qualitäten gibt, die das gesetzte Ziel erreichbar machen. ■



Quelle: PanzlarPrügler

Werkzeugkasten Werkfibel: Sieben Leitthemen und 18 Qualitätskriterien geben ein gemeinsames Grundverständnis beim Planen und Bauen

AEG

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A – Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.



Mehr Infos unter www.aeg-haustechnik.de/ww

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg
Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de

HAUSTECHNIK

AEG
WARMWASSER VON
A-Z



Auf einer ehemaligen Abrissfläche entstand das Projekt „NeckarFair“

Deutscher Bauherrenpreis 2018

Hier geht es um Geld – und zwar um möglichst wenig davon!

Der Deutsche Bauherrenpreis setzt am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten an, wobei er die besondere Rolle der Bauherren hervorhebt. 2018 hat die wbg Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH mit ihrem Projekt „NeckarFair“ den Deutschen Bauherrenpreis als bestes Beispiel für kleine Wohnanlagen gewonnen.



Hedda Werner
freie Journalistin
Mainz

Der Deutsche Bauherrenpreis gilt als wichtigste Auszeichnung im Bereich Wohnungsbau in Deutschland. Er wird von einer 11-köpfigen Jury unter dem Vorsitz von Heiner Farwick, Präsident des Bundes Deutscher Architekten, verliehen. Der Preis steht für nachhaltige Qualität von Le-

bensräumen verknüpft mit gesellschaftlicher Verantwortung. Er zeichnet verantwortungsvolle Bemühungen aus, Wohnungen und Quartiere in hoher Qualität zu tragbaren Kosten zu bauen oder zu erneuern. Dieser Herausforderung haben sich die wbg Wohnungsbaugesellschaft Villingen-



Quelle aller Fotos: Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH

Die Herstellungskosten bewegten sich bei 1.652 €/m² brutto. Dabei hat man bewusst auf eine Tiefgarage verzichtet und sich für eine offene Parkierung entschieden. Das Mietpreisniveau von 5,80 bis 6,20 €/m² liegt deutlich unter Vergleichsmieten für Neubau von ca. 9,00 €/m². Mit „NeckarFair“ ist der wbg, laut Jury, eine entscheidende Aufwertung des gesamten Quartiers gelungen ohne die Problematik einer häufig damit einhergehenden Gentrifizierung.

Serieller Bau mit hochwertiger Ausstattung

Die ersten zwei der vier Objekte wurden bereits im Januar 2017 bezogen. Mittlerweile sind alle

Wohnungen im „NeckarFair“ bewohnt. Das Wohnungsangebot reicht von einer 2-Zimmer-Single-Wohnung mit 54 m² bis hin zu einer 4-Zimmer-Wohnung mit 95 m² Wohnfläche für Familien. 16 Wohnungen sind barrierefrei, fünf davon behindertengerecht.

Die wbg setzte bewusst auf serielle, modulare Bauweise mit vorgefertigten Holzfassaden, um diese auf künftig geplante Projekte übertragen zu können. Sämtliche Wohnungen zeichnen sich durch hochwertige Ausstattung aus. Ein Balkon oder eine Terrasse, Vinyl- und Fliesenböden, ein modernes Bad und bodentiefe Fenster gehören zum Standard. ▶



Holzfassaden schaffen eine wohnliche Atmosphäre

Schwenningen mbH als Bauherr in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Johannes Martin aus Villingen-Schwenningen, Schwarz Jacobi Architekten BDA aus Stuttgart sowie Blank Landschaftsarchitekt, ebenfalls aus Stuttgart, gemeinsam gestellt und die Jury überzeugt.

Gezielter Kontrast zum Hochpreissegment

In Villingen-Schwenningen entstand auf einer Abrissfläche in einem ehemals sozialen Brennpunkt ein neues Wohnquartier. Mit „NeckarFair“ hat die Wohnungsbaugesellschaft dort eine kleine, kostengünstige Wohnanlage mit vielfältigen sozialen Angeboten geschaffen – als Kontrast zu einem Überangebot an Neubauwohnungen im hochpreisigen Mietsegment.

So stehen die vier Neubauten mit 47 Wohnungen in der Landhausstraße für sozialen und v. a. für bezahlbaren Wohnraum. Auf den insgesamt 3.700 m² Wohnfläche wird einem breiten Bevölkerungsspektrum in Villingen-Schwenningen jetzt kostengünstiges Wohnen auf Neubauniveau ermöglicht – und das in ruhiger und doch stadtnaher Lage mit unverbautem Blick auf den Neckar.



Freiflächen laden zum Spielen und Verweilen ein

In vier Neubauten entstanden 47 kostengünstige Wohnungen



Wirtschaftlichkeit in Verbindung mit sozialer Verantwortung

Hervorzuheben ist die Einbindung wichtiger sozialer Projekte. Damit ist „NeckarFair“ bestes Beispiel einer gelungenen Verknüpfung von Öko-

nomie und sozialem Engagement im ländlichen Raum. Dem Bauherrn war es besonders wichtig, von Beginn an den sozialen Aspekt mitzudenken und mitzuplanen. So entstand aus zwei zusammengelegten Wohnungen im Dachgeschoss eine

Wohngemeinschaft (WG) für drei minderjährige Mütter mit ihren Kindern, deren Betreuung die Pro-Kids-Stiftung übernimmt. Zudem werden behindertengerechte Wohnungen für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen



Interview mit Rainer Müldner

„Die Zusammenarbeit aller am Bau beteiligten Firmen und Planer war beeindruckend.“

Klassische Konflikte wie Landesbauordnung im Spannungsfeld zu kostengünstigem Bauen trotz regulatorischer Verschärfungen, Entbürokratisierung und mehr Verständnis für den Neubau sind auch für den Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH Stolpersteine auf dem Weg zum Projekterfolg gewesen.

Einen Neubau unter der Vergleichsmiete anzubieten, ist eine hohe Herausforderung. Was hat Sie bewogen, dies in Angriff zu nehmen?

Ein kommunales Wohnungsbaunternehmen muss sich in besonderem Maße seiner sozialen Verantwortung für faire Mietpreise bewusst sein. Dies und eine einfache Marktanalyse haben uns bereits 2012 bei den ersten Überlegungen zu diesem Schritt bewogen. Günstige Mietwohnungen lassen sich auch in ausgeglichenen Marktsituationen

besser und schneller vermieten als hochpreisige. Es war also eine Entscheidung aufgrund sozialer Erwägungen und knallharter betriebswirtschaftlicher Fakten.

Was ist Ihnen besonders wichtig an dem Projekt?

Die Integration zweier sozialer Projekte war mir persönlich besonders wichtig. Dies ist mit dem inklusiven Wohnmodell der Caritas und der WG für junge Mütter gut gelungen. Solche sozialen

Projekte müssen jedoch auch einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung standhalten können.

Was hat besonders gut geklappt?

Die reibungslose Zusammenarbeit aller am Bau beteiligten Firmen und Planer war beeindruckend. Hier wurde sich tatsächlich eng abgestimmt, Hand in Hand gearbeitet. Damit dies funktioniert, ist jedoch ein wesentlich erhöhter Kommunikationsaufwand zu berücksichtigen.

durch den Caritasverband angemietet und durch diesen betreut.

Ausdruck findet dies auch in der sozialen und demografischen Mischung der Mieterschaft. In „NeckarFair“ wohnen Alt und Jung, Menschen mit und ohne Behinderung, Singles und Familien, die keinen Unterstützungsbedarf haben, sowie ge-flüchtete Menschen.

Ebenso wurde der Klimaschutz berücksichtigt. Die Anlage wird mit einer zentralen Pelletheizung erwärmt und steht damit für nachhaltige Energie-versorgung. „Das Projekt ‚NeckarFair‘ zeigt“, so das Urteil der Bauherrenpreis-Jury, „dass Inklusi-on, soziales und kostengünstiges Wohnen in hoher Qualität möglich sind.“

Naturnahe Freiraumgestaltung

Daneben überzeugt die Gebäude- und Land-schaftsarchitektur der kleinen Anlage. Der freie Blick auf den offengelegten Flusslauf des Neckars und die eigens angelegten Bienenweiden bieten eine hohe Freiraumqualität. Grün- und Spielflä-chen bieten öffentliche Kommunikationsräume, laden zum Verweilen ein und fördern so das soziale Miteinander der Mieterschaft.

Weitere Projekte sind geplant

Nach der erfolgreichen Realisierung von „NeckarFair“ schickt die wbg das Projekt in Serie. So steht bereits ein neues, ganz ähnliches Projekt an: „SperberFair“ heißt es und ist in der Sperberstra-ße im Stadtteil Villingen geplant. Auf insgesamt 4.880 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 66 Wohnun-gen, soll auch hier breiten Bevölkerungsschichten günstiges Wohnen auf Neubauniveau ermöglicht werden.

Mit den Abrissarbeiten der bestehenden Wohn-gebäude wurde bereits begonnen und der Spa-tenstich wird noch in diesem Sommer erfolgen. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 bzw. Anfang 2020 vorgesehen. ■



Weitere Informationen:
www.wbg-vs.de/100

Was war die größte Herausforderung?

Die Konflikte zwischen der Landesbauordnung und kostengünstigem Bauen aufzulösen und trotz der regulatorischen Verschärfungen das Baukostenziel einzuhalten. Zwischen Planungs-phase und endgültiger Baugenehmigung fiel die Novellierung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg. Dies hat gegenüber der Planung nochmals zu Kostenerhöhungen im 6-stelligen Bereich geführt. Glücklicherweise konnten wir die Kostensteigerungen zum Teil wieder auf-fangen.

Wie ist die Resonanz in der Bevölkerung?

Die Rückmeldung ist sehr positiv und bestär-kend. Die Wohnungen wurden uns quasi „aus den Händen gerissen“. Wir hatten auch viele Besich-tigungsanfragen von Verbänden und politischen Meinungsträgern.

Was wünschen Sie sich von der Politik?

Eine Entbürokratisierung und die Reduzierung regulatorischer Maßnahmen wären hilfreich. Wir haben in Deutschland ein Niveau an Bau-vorschriften und an energetischen Vorgaben er-

reicht, auf das wir stolz sein können. Hier wäre es durchaus möglich, einige Jahre zumindest auf weitere Verschärfungen zu verzichten.

Was wünschen Sie sich von den Mietern bzw. der Öffentlichkeit?

Ganz klar: mehr Verständnis für Neubauvor-haben und Geduld. Wir erleben teilweise ein Paradoxon. Auf der einen Seite wird verzweifelt nach neuen Wohnungen gerufen und auf der anderen Seite gründen sich schnell Bürgerini-tiativen, die ganz genau erklären, warum dieses Bauvorhaben genau dort an der falschen Stelle geplant ist. Der Ruf „Not in my backyard“ ist leider häufig bei vielen Wohnungsbauprojekten zu hören.

Auch sorgen die angespannten Wohnungsmärkte für ein hohes Maß an Ungeduld. Aber Lösungen für Engpässe am Wohnungsmarkt benötigen Zeit, auch bei besten regulatorischen Bedingun-gen und mit günstigsten Förderungen.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Hedda Werner.

Was steckt hinter bezahlbarem Wohnraum mit Sto?

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



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



Mehr zum Projekt von Dr. Fred Gresens gibt's im Video auf www.zukunft-fassade.de/stories

Klotzscher Höfe in Dresden

Schönheitskur für eine Plattenbausiedlung

Wie geht man mit Plattenbauquartieren um, die den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Ansprüchen von heute nicht mehr genügen? Vor dieser Frage stehen zahlreiche Unternehmen nicht nur in den neuen Bundesländern. Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG (SWG) hat sich bei einer Siedlung in Dresden-Klotzsche für den großen Wurf entschieden - und freut sich jetzt über eine voll vermietete Wohnanlage mit zufriedenen Mietern.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Als Erstes fällt die klare Farbgestaltung auf. Grün für den Lindenhof, gelb für den Sonnenhof und rot für den Kirschhof - das sind die Farben, welche die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG (SWG) und die Planer von der IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude GmbH zum Leitmotiv der Klotzscher Höfe gemacht haben. So heißt das komplett umgestaltete Ensemble im Norden der sächsischen Landeshauptstadt, mit dem die SWG für den diesjährigen Deutschen Bauherrenpreis in der Kategorie „Revitalisierung von Wohnsiedlungen“ nominiert wurde. Dabei würdigte die Jury das Vorhaben der Genossenschaft „als beispielhaften und übertragbaren Beitrag zur Erneuerung eines industriell errichteten Wohngebietes - eine Bauaufgabe, die in den neuen Ländern nach wie vor in großem Maßstab ansteht“.

Auch wenn es für den Preis letztlich nicht gereicht hat, sind die beiden SWG-Vorstände Mathias Schulze und Torsten Munk doch sichtlich stolz auf das 2017 abgeschlossene Sanierungsvorhaben. „Die Klotzscher Höfe sind ein Top-Projekt geworden, bei dem alles bedacht worden ist“, sagt Munk. Tatsächlich sind die drei Höfe ein Beleg dafür, wie sich selbst bei einer schwierigen Ausgangslage eine Wohnanlage so aufwerten lässt, dass sie städtebaulich und wohnungswirtschaftlich zu einer deutlichen Verbesserung führt.



Um eine Ecksituation zu schließen, wurde dieser Erweiterungsbau errichtet. Dank ihm sind großzügige 4-Raum-Wohnungen entstanden

Quelle aller Fotos: SWG Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG



Die Klotzsch Höfe befinden sich im Norden Dresdens. Das Naherholungsgebiet Dresdner Heide ist von hier aus ebenso schnell zu erreichen wie der Flughafen und große Industriebetriebe

Langer Vorlauf

Ausgangspunkt der Planungen war der baulich unbefriedigende Zustand der Anlage, die Ende der 1980er Jahre in WBS-70-Bauweise errichtet worden war. 20 Jahre nach der Wende waren die Wohnblöcke sanierungsbedürftig und Dutzende von Wohnungen standen leer. Trotzdem war es eine mutige Entscheidung, als die SWG, eine Genossenschaft mit rund 9.600 Wohnungen, im Jahr 2009 beschloss, den Komplex grundlegend umzugestalten. Denn während Dresden heute zu den wachsenden Städten gehört, hatte die Stadt nach der Jahrtausendwende mit einem erheblichen Wohnungsleerstand zu kämpfen, dem auch mit dem Abriss von Wohnhäusern entgegengewirkt wurde.

Die SWG aber entschied sich nicht für den Abriss, sondern für die Aufwertung. Ein entscheidender Punkt war es dabei, die zuvor eher monotone Wohnanlage so zu gliedern, dass drei klar unterscheidbare Höfe entstanden. Dies ging mit Teilrückbau und Ergänzungsbauten einher. Im Lindenhof, dem ersten fertiggestellten Bauabschnitt, wurden die obersten beiden Etagen rückgebaut, sodass vier Stockwerke übrigblieben. Damit schlug die Genossenschaft zwei Fliegen mit einer Klappe: Zum einen schuf sie so einen städtebaulichen Übergang zur benachbarten, deutlich niedrigeren Bebauung; zum anderen konnte sie auf diese Weise auf den Einbau von Aufzügen verzichten, sodass sich die Mieter die Betriebskosten von rund

0,40 €/m², die für einen Aufzug angefallen wären, sparen können.

In den anderen Höfen wurden zudem einzelne Aufgänge entfernt, um Durchblicke und neue Wegebeziehungen zu schaffen. Gleichzeitig entstand im Kirschhof ein Erweiterungsbau, der eine zuvor unbefriedigende Ecksituation schließt. „Mit dem Erweiterungsbau wollten wir einen Hingucker schaffen“, sagt Vorstand Schulze. „Außerdem bot die Erweiterung die Möglichkeit, unseren Mitgliedern großzügige 4-Raum-Wohnungen mit 120 m² Wohnfläche und großer Terrasse anzubieten.“

17 unterschiedliche Grundrisse

Auch sonst vergrößerten die Planer die Bandbreite der Wohnungstypen, sodass es jetzt 17 unterschiedliche Grundrisse bei Wohnungsgrößen von einem bis fünf Zimmern gibt. Auch barrierefreie Einheiten gehören nun zum Angebot. „Grundrissänderungen haben wir v.a. dort vorgenommen, wo wir einen innenliegenden Aufzug eingebaut haben“, erläutert Schulze. Diese Lösung kam aber nicht überall zum Einsatz; vielmehr wurden an manchen Stellen außenliegende Fahrstühle errichtet, die auf halber Treppe halten. Erwähnenswert ►



Der Lindenhof wurde als erster der drei Höfe fertiggestellt. Hier baute die SWG zwei Geschosse zurück. Die verbleibenden vier Etagen kommen ohne Aufzüge aus



Kinder fühlen sich in den Klotzsch Höfen wohl, im Sonnenhof gibt es auch Spielgeräte für ältere Generationen

sind auch die beiden Mehrgenerationenwohnungen: Diese bestehen aus einer 3-Zimmer-Wohnung und einer damit zusammenhängenden barrierefreien 1-Raum-Wohnung mit eigenem Bad. Gedacht sind sie für Familien, die einen Angehörigen bei sich zu Hause pflegen. Darüber hinaus kam das gesamte Programm der Komplettsanierung zum Einsatz: neue Bäder, neue Fliesen, neue Stränge, neue Hauseingangsbereiche, neue Balkone, neue Fenster. Insgesamt führten die Maßnahmen dazu, dass die Zahl der Wohneinheiten von 569 vor der Modernisierung auf 515 sank. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 28.000 m².

Die Aufmerksamkeit galt aber nicht allein den Wohnungen. „Auch das Wohnumfeld war bei der Modernisierung ein wichtiger Punkt“, betont Vorstand Torsten Munk. So wurden nicht nur Spielplätze für Kinder geschaffen, sondern auch eine Bocciabahn sowie Sport- und Spielgeräte für Senioren. Auch ein großzügiger, ebenerdig zugänglicher Abstellraum für Fahrräder und Elektrorollstühle ist vorhanden, und im Sonnenhof entstand eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind auch die Pflegekosten berücksichtigt worden – so wurden z. B. bewusst keine Rasenflächen angelegt, sondern weniger pflegeintensive Wiesen.

Moderate Miete

Das Ergebnis all dieser Maßnahmen ist, dass die Klotzsch Höfe heute voll vermietet sind, wobei neben älteren Personen auch viele Familien zu den Nutzern zählen. Zur Attraktivität der Wohnanlage trägt bei, dass sie sich in der Nähe des Flughafens Dresden und mehrerer großer Industriebetriebe befindet. Zwar sei etwa ein Drittel der Mieter zu anderen Vermietern gewechselt, weil sie die Belastungen der Bauarbeiten nicht hätten auf sich nehmen wollen, berichtet Vorstand Schulze. „Aber nicht wenige sind später zu uns zurückgekommen, als sie gesehen haben, wie schön die Klotzsch

Höfe geworden sind.“ Wichtig war der Genossenschaft auch der Austausch mit denjenigen Mitgliedern, die der Wohnanlage treu blieben: Zum Abschluss der Baumaßnahmen feierte sie in jedem Hof ein Fest, und schenkte jedem Mieterhaushalt einen Sonnenschirm in der Farbe des jeweiligen Hofes.

Sowohl Bestands- als auch Neukunden zahlen ein Nutzungsentgelt von 6,50 bis 7 €/m²; hinzu kommen kalte Betriebskosten von 1,20 €/m² und warme Betriebskosten von 0,69 €/m². Vor der Modernisierung hatte die Kaltmiete 4 bis 4,50 €/m² betragen. Insgesamt investierte die SWG rund 33,5 Mio. € in das Projekt, wobei (abgesehen von zinsvergünstigten KfW-Krediten) keine Fördermittel flossen. Die Gesamtkosten (inkl. Außenanlagen und Nebenkosten) beziffert die Genossenschaft auf rund 1.100 €/m² Wohnfläche.

Auch Fledermäuse fühlen sich wohl

Eine besondere Herausforderung stellte ein Thema dar, mit dem der Genossenschaftsvorstand

anfänglich gar nicht gerechnet hatte: Fachleute stellten fest, dass in den Klotzsch Höfen etwa 6.000 Fledermäuse heimisch waren. Weil Fledermäuse sowohl im Sommer (wenn sie ihre Jungen großziehen) als auch im Winter (wenn sie schlafen) nicht gestört werden wollen, „mussten wir den Bauablauf den Ruhezeiten der Fledermäuse anpassen“, sagt Vorstand Torsten Munk. Zudem verpflichtete sich die Genossenschaft, in den Fassaden neue Quartiere für die Fledermäuse zu schaffen. Insgesamt muss die SWG etwa 500.000 € für die Umquartierung der Fledermauspopulation sowie das Monitoring ausgeben – denn noch bis 2021 überprüft ein Experte, ob es den Fledermäusen in den Klotzsch Höfen ebenso gut gefällt wie den menschlichen Bewohnern. ■



Weitere Informationen:
www.swg-dresden.de und
www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/klotzsch-choefe-dresden



Viel Wert legte die SWG auf die Gestaltung der Außenanlagen



Miele

Küchenlösungen! Miele Projektgeschäft für die Immobilienwirtschaft

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

Miele. Immer Besser.



Sozialraumorientierte Quartiersarbeit

„Patchwork-Hus – das Alleinerziehendenprojekt“

Ein Haus nur für Alleinerziehende: 2016 wurde der gedankliche Grundstein für das „Patchwork-Hus“ gelegt. In dem Modellprojekt der Ammerländer Wohnungsbau-GmbH unterstützen sich sog. Ein-Eltern-Familien gegenseitig.



Ulrike Petrich
Geschäftsführerin
Ammerländer Wohnungsbau-
GmbH
Westerstede



Dirk Weißer
Projektkoordinator
Kvhs Ammerland gGmbH
Westerstede

Verhältnis von Teilhabe, Wohnraum und Familienform zu beschäftigen. Die Idee für ein Modellprojekt nahm Gestalt an: eine Wohnform mit dem Aspekt gegenseitiger Unterstützung. Man ging auf die Stadt Westerstede als eine von sechs Kommunen im Landkreis zu, denn die Kreisstadt ist aufgrund ihrer guten Infrastruktur in allen Lebensbereichen als Wohnort für Alleinerziehende besonders attraktiv. Der Projektansatz wurde von Politik und Verwaltung positiv aufgenommen und so konnte die Idee schnell umgesetzt werden. Die Stadt Westerstede verkaufte der Ammerländer Wohnungsbau ein Grundstück in zentraler Lage in Westerstede zu einem sehr günstigen Preis. Im Frühsommer 2017 begann der Bau des Hauses mit insgesamt neun Wohnungen für alleinerziehende Eltern mit ihren Kindern im Quartier „Breslauer Straße“.

Modern und multifunktional

Die neun modernen Wohnungen sind auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet: Jede Wohnung im Obergeschoss hat einen großzügigen Balkon, die Erdgeschosswohnungen haben Terrassen mit direktem Zugang in den Garten. Die Zimmer sind multifunktional nutzbar und nicht - wie oft in anderen (Neu-)Bauten - hierarchisch bestimmten Nutzungen zugeschrieben, wie Wohnzimmer oder Elternschlafzimmer. Das komfortable Bad sowie ein offener Küchenbereich lassen sich auf die individuellen Bedürfnisse der Familien anpassen.

Die Wohnungen sind finanziell abgestimmt auf die Möglichkeiten von Bedarfsgemeinschaften mit Kindern im SGB II/ALG-II-Bezug. Der Ammerländer Wohnungsbau war es wichtig, dass dies gelingt, ohne Abstriche in der Qualität der Wohnungen zu machen: Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, Handtuchheizkörperaltern im Bad sowie Designbodenbelägen in allen Wohn- und Schlafräumen ausgestattet. Eine energiesparende Hei-



Quelle aller Abbildungen: Ammerländer Wohnungsbau-GmbH

Das Patchwork-Hus bietet in neun Wohnungen Alleinerziehenden und ihren Kindern ein Zuhause

Recherchen zeigen, dass Alleinerziehende statistisch betrachtet häufiger in Großstädten und Ballungszentren leben. Im Ammerland - dem kleinsten Landkreis Deutschlands - besteht dennoch eine hohe Nachfrage solcher Haushalte nach Wohnraum. Hier leben überdurchschnittlich viele Ein-Eltern-Familien. 57% der Alleinerziehenden im Landkreis sind auf Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II (ALG II) angewiesen, im Bundesmittel sind es 53%.

Gleichzeitig wird bezahlbarer Wohnraum auch im Ammerland ein zunehmend knappes Gut - dient die Region doch vielen als Alternative für fehlenden Wohnraum im angrenzenden Oberzentrum

Oldenburg. Alleinerziehende haben bei der Wohnungssuche im Vergleich zu anderen Haushaltstypen oft eine schlechtere Ausgangssituation, die es ihnen u. a. aufgrund von Vorurteilen, Klischees und negativen Zuschreibungen erschwert, eine Wohnung zu finden. Häufig müssen diese Haushalte dann auf günstigere Randlagen und schwächer strukturierte Räume ausweichen, was die Integration in Arbeit erschwert.

Wohnraum für Alleinerziehende: Ein Modellprojekt nimmt Gestalt an

Die Ammerländer Wohnungsbau-GmbH erkannte dieses Problem und begann 2016, sich mit dem



Logo des Modellprojekts

zung mit solarer Warmwasserunterstützung und Fenster mit Rollläden ergänzen die Ausstattung.

In vier Phasen zu familiengerechtem Wohnen

Das zentrale Element des Projektes „Patchwork-Hus“ besteht darin, Alleinerziehenden eine gut gelegene, moderne und familiengerechte Wohnform anbieten zu können. Eine sozialpädagogische Fachkraft, die die unterschiedlichen Projektphasen inhaltlich plant, steuert und durchführt, begleitet auch die zukünftigen Bewohner im Vorfeld individuell und als Gruppe.

Die erste Phase des Projekts fand zwischen Mai und Juni 2017 statt. Netzwerkarbeit zur Vorbereitung potenzieller Teilnehmer wurde ebenso betrieben wie Kontakt zu weiteren möglichen Kooperationspartnern aufgenommen. Zudem wurde ein gemeinsames Konzept der Ansprache potenzieller Bewohner entwickelt. Die zweite Phase erstreckte

ECKDATEN DES PROJEKTS

Anzahl Wohneinheiten:	9 x 3-Zimmer-Küche-Bad (davon 1 behindertengerecht)
Wohnfläche gesamt:	ca. 625 m ²
Umbauter Raum:	ca. 2.600 m ² zzgl. Nebengebäude
durchschnittl. Grundmiete:	6,40 €/m ²
Finanzierung:	Eigenmittel sowie Bankdarlehen, keine öffentliche Förderung
Grundstücksgröße:	ca. 1.395 m ²
Gesamtprojektkosten:	ca. 1,1 Mio. €
Architekten:	Georg Martens, Florian Cassens
Kooperationspartner:	Kvhs Ammerland gGmbH, Jobcenter Landkreis Ammerland, Stadt Westerstede



Die damalige Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks kam im Mai 2017 zu Besuch

sich von Juli bis August 2017. In diesem Zeitraum wurde das Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt, sei es im örtlichen Jobcenter, bei den Sozialämtern der landkreiseigenen Gemeinden oder aber in der Presse. Überregionale Aufmerksamkeit erlangte es, als die damalige Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks die Baustelle besuchte. Auch die Kontaktaufnahme zu potenziellen Mietern stand im Fokus der Projektbeteiligten. Bis Ende Februar 2018 lief die dritte Projektphase. Regelmäßiger Kontakt und persönlicher Austausch in Gruppensitzungen gehörten hier ebenso dazu wie das Einleiten erforderlicher Planungsschritte für Umzug, erforderliche Behördenkontakte, ggf. Betreuungswechsel für mitziehende Kinder etc. In Gruppentreffen wurden u. a. mögliche zukünftige wechselseitige Unterstützungsleistungen innerhalb der Hausgemeinschaft wie z. B. Kinderbetreuung besprochen. Diejenigen, die nicht aus Westerstede stammen, lernten die Kreisstadt gemeinsam kennen. Im Februar 2018 wurde das Patchwork-Hus bezogen. In dieser vierten Projektphase wurden die Bewohner durch die sozialpädagogische Fachkraft

nachbetreut. Heute leben neun Alleinerziehende mit insgesamt zwölf Kindern in dem Modellprojekt.

Schaffung eines Patchwork-Quartiers

Auch nach Abschluss der Projektphasen wird der begonnene sozial-räumliche Ansatz weiter verfolgt. Im Rahmen des Folgeprojekts „Patchwork-Quartier“ – ebenfalls gefördert mit Mitteln des Bundesprojekts „Jugend stärken im Quartier“ – erhalten die Bewohner weiterhin psycho-soziale Unterstützung von der Kreisvolkshochschule. Diese leistet den Alleinerziehenden bei Bedarf auch Hilfestellung bei der Integration in Beschäftigung bzw. Übergang in Ausbildung/Beruf. Aber auch weitere gemeinschaftliche Projekte sind mit den Bewohnern geplant, z. B. die gemeinsame Gestaltung von Treppenhauswänden oder Außenanlagen. Im vergangenen Jahr hat die Ammerländer Wohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubau ein weiteres Grundstück erworben. Dort soll auf gut 800 m² Fläche ein Spielplatz errichtet werden, den die Bewohner gemeinsam mit einer Fachkraft inhaltlich gestalten sollen. ■

KOOPERATIONSGEDANKE

Direkt nach den ersten Gedankenskizzen trat die Ammerländer Wohnungsbau an die Kreisvolkshochschule Ammerland gGmbH als Kooperationspartner heran. Zusammen betreibt man bereits seit 2015 in einem benachteiligten Quartier in der Gemeinde Rastede eine Art Stadtteilbüro und plant weitere Angebote niedrigschwelliger Sozial- und Beratungsarbeit. Für das Patchwork-Hus wurde ein sog. Mikroprojekt im Rahmen des ESF-Bundesprojektes „Jugend stärken im Quartier“ konzipiert, beantragt und auch bewilligt. Es nahm im Mai 2017 zeitgleich mit dem Baubeginn seine Arbeit auf.

Schichtenspeicher (Fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG setzte kürzlich einen 9 m hohen Schichtenspeicher in den Rohbau eines Mehrfamilienhauses in Wilhelmshaven ein. Der rund 20.000 l fassende Tank wurde von einem Kran über das Dachgeschoss bis ins Erdgeschoss herabgelassen und bildet das Herzstück des Gebäudes. Der Schichtenspeicher wird die Wohnungen des Neubaus künftig mit Warmwasser und Heizenergie versorgen. Das Gebäude soll insgesamt zu rund 70% unabhängig von der konventionellen Energieversorgung sein. Es erhält eine hochgedämmte Gebäudehülle, eine ausgeklügelte Haustechnik, Photovoltaikflächen und eine Solarthermieanlage. Der erzeugte Strom wird in Akkus gespeichert und die gewonnene Wärme in dem mit Wasser gefüllten Schichtenspeicher gespeichert. Die Hausbewohner können diesen Wärmespeicher bei Bedarf „anzapfen“. Strom- und Wärmeüberschüsse werden an die angrenzenden Mehrfamilienhäuser weitergeleitet. E-Bikes und E-Autos können über zwei Ladesäulen auf den Parkplatzflächen neben dem Gebäude ebenfalls mit der gewonnenen Strommenge geladen werden. Die Wärmekosten für das gesamte Haus belaufen sich auf etwa 550 € im Jahr. Die anfallenden Stromkosten wurden mit rund 2.000 € pro Jahr berechnet. Im Dezember 2018 soll das (fast) energieautarke Mehrfamilienhaus fertiggestellt sein.



Quelle: Spar + Bau Wohnungsgenossenschaft Wilhelmshaven

Beim Richtfest wurde anstelle eines Kranes der Schichtenspeicher in das Gebäude gehoben



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

Gasabdichtung BG Langen saniert die Gasleitungen von innen

Die Baugenossenschaft Langen eG (BG Langen) dichtet die Gasleitungen ihrer rund 1.800 Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren entgegen herkömmlicher Methoden von innen ab. Die seit 2008 vorgeschriebene Gebrauchsfähigkeitsprüfung sowie die Innenabdichtung von Hausgasleitungen



Quelle: Gas-Abdichter

Beim Kämmlein-Innenabdichtungsverfahren werden die Gasleitungen der Wohnungen über Armaturen und Schläuche mit der Sanierungsmaschine verbunden

soll damit innerhalb eines Tages durchgeführt werden können. Mit dem sog. „Kämmlein-Verfahren“, für das in Deutschland die Firma Gas-Abdichter das Patent hat, werden die Rohrgewinde von innen abgedichtet, sodass der Abriss und die Neuinstallation von Gasleitungen entfallen. Die Anschlüsse defekter Leitungen werden in den Wohnungen mittels Armaturen und Schläuchen mit der Sanierungsmaschine verbunden. Diese Aggregate werden im Kellerbereich an die Hauptleitungen angeschlossen und so mit dem technischen System verbunden. Das Gas-Rohrleitungssystem wird von innen gereinigt und mit einer speziellen Abdichtungsdispersion gefüllt, die in die undichten Gewinde eindringt und sie dauerhaft abdichtet. Das überschüssige Abdichtmittel wird anschließend aus den Leitungen entfernt und diese von innen getrocknet. Nach erfolgreicher Dichtheitsprüfung der Leitungen mit dem vorgeschriebenen Prüfdruck werden die Sanierungsarmaturen an den Anschlüssen sowie die Schläuche und Aggregate aus dem Gebäude wieder entfernt. Im Anschluss können die Gasgeräte-Armaturen bzw. der Gaszähler rückgebaut und die Gasinstallation nach erneuter Dichtheitsprüfung wieder mit dem Gasnetz verbunden werden. Seit 2008 sind Vermieter laut Technischer Regel für Gasinstallationen verpflichtet, alle zwölf Jahre eine regelkonforme Prüfung an allen Gasinstallationen, die in Betrieb sind, vornehmen zu lassen und zu dokumentieren.



Weitere Informationen:
www.baugenossenschaft-langen.de

NEU

Ideenwettbewerb

„Smart WoWi Award“ verliehen

Die LEG Immobilien AG (LEG) hat mit der Unitymedia GmbH erstmals den „Smart WoWi Award“ für smarte Projektideen für die Wohnungswirtschaft der Zukunft ausgelobt. Das Start-up ActAqua erhielt den ersten Preis für einen Legionellen-Detektor, der das Trinkwasser digital überwacht und bei Unregelmäßigkeiten Alarm schlägt. Ausschlaggebend waren der hohe Innovationsgrad und der zu erzielende Nutzen.

Der zweite Preis ging an das Unternehmen Dynamic Components, das Soft- und Hardware zur Nachrüstung von Sensoren von Aufzügen und Fahrtreppen entwickelt, was Wartungsaufwand und -kosten senken soll. Die Preisträger dürfen ihre Pilotprojekte zusammen mit der LEG und Unitymedia in der Wohnungswirtschaft umsetzen.



Quelle: Unitymedia

Das Gründerteam von ActAqua (v.l.): Maiko Dufner, Gregor Girolami und Sascha Müller

Weitere Informationen:
www.leg-wohnen.de und
www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/magazin

LITERATURTIPP

Ratgeber Regenwasser



Quelle: Mall GmbH

Der vom Fachbuchautor und Regenwasserexperten Klaus W. König herausgegebene „Ratgeber Regenwasser“ ist erschienen. In der 7., aktualisierten Auflage werden zwölf gegenwärtig diskutierte Fachthemen aus der Siedlungswasserwirtschaft von Experten aus Deutschland, Österreich und der Schweiz vorgestellt und mit Grafiken und Abbildungen ergänzt. Die 36-seitige Broschüre richtet sich in erster Linie an Kommunen und Planungsbüros, die den Ratgeber als Planungshilfe und Impuls für neue

Ansätze nutzen. Die in der Fachbuchreihe „Ökologie aktuell“ erscheinende Broschüre im DIN A4-Format kann per E-Mail bestellt werden.

Broschüre „Ratgeber Regenwasser“, Klaus W. König, ISBN 978-3-9803502-2-8, 36 Seiten, 15 € (zzgl. Versandkosten), Bestellbar unter info@mall.info



nie wieder bohren.

Badaccessoires zur Sofortmontage – jetzt noch schneller klebend befestigen!

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

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

tesa nie wieder bohren GmbH

René Trageser • Mail: rene.trageser@niewiederbohren.de • Mobil: +49 (0)162 241 6955 • www.niewiederbohren.com/b2b/
Ein tesa Unternehmen

In den beiden neuen Mehrfamilienhäusern in Wetzlar genießen die Mieter hohen Wohnkomfort dank moderner Heiztechnik

Quelle: Burdus



Warmwasser dezentral aufbereiten – einfach, effizient, hygienisch Frischwasserstationen und Durchlauferhitzer finden immer mehr Anwender

Dezentrale Durchflusswassererwärmer erleben einen neuen Boom. Gerade in der Wohnungswirtschaft mit der stoßzeitartigen Bereitstellung von heißem Wasser sind sie eine praktische Lösung. Sie begrenzen die Pufferspeichergroße, vermeiden den dafür nötigen Energieverbrauch, bieten sofort warmes Wasser und sind effizient. Zwei technologische Lösungen kommen in Frage.



Frank Urbansky
freier Journalist
Leipzig

Die beiden Technologien heizen das Wasser nah beim Verbraucher auf. Das geht zum einen mit der hydraulischen Einbindung von Frischwasserstationen, zum anderen mit Durchlauferhitzern, die Strom zum Aufheizen verwenden.

Frischwasserstationen

Die erste technologische Lösung ist die Frischwasserstation. Sie wird in die schon vorhandene Wasserversorgungshydraulik eines Gebäudes eingebunden. Der Begriff Frischwasserstation wird

in mehrfacher Bedeutung verwendet. Zum einen gilt er für die Durchflusswassersysteme, mit denen direkt in der Wohnung oder nah am Abnehmer warmes Wasser erzeugt wird, zum anderen für Wohnungsstationen, die auch die Heizung mit abdecken. Aber auch Heizwendeln, die zum Zwecke der Trinkwarmwasserbereitung in einem Pufferspeicher verbaut sind, werden mitunter – wenn auch fachlich nicht korrekt – so bezeichnet. Wohnungsstationen etwa zeichnen sich durch horizontale Leitungsführung aus. Aus dem daher möglichen Wand- und Schachteinbau resultiert ein geringerer Platzbedarf gegenüber einer zentralen Versorgungslösung mit großem Pufferspeicher, aus dem alle Abnehmer eines Hauses mit vertikalen Leitungssträngen bedient werden. Denn bei der zentralen Lösung benötigt man Leitungen für Kaltwasser, Heizungsvor- und Rücklauf,

Trinkwarmwasser und Warmwasserzirkulation. Eine Wohnungsstation kommt mit Leitungen für Kaltwasser sowie Heizungsvor- und Rücklauf aus. Allerdings: Sie können auch zentral positioniert werden. Es müssen also nicht immer Speicher- oder Speicherladesysteme zum Einsatz kommen.

Auch die gesetzlichen Regelungen machen den Einsatz von Frischwasserstationen sinnvoll. Seit der Novellierung der neuen Trinkwasserverordnung 2011 wurden die Anforderungen an die Bereitstellung, Erwärmung und Hygiene von Wasser drastisch verschärft. Zudem gibt es bei der gewerbsmäßigen Wohnungsvermietung eine regelmäßige Prüfungspflicht der Legionellenkonzentration. Dies gilt für Großanlagen mit zentralem Trinkwarmwasserspeicher größer 400 l oder mit mehr als 3 l Wasserinhalt bis zur Zapfstelle – Parameter, die in jedem Mehrfamilienhaus locker

VOR- UND NACHTEILE VON FRISCHWASSERSTATIONEN

Jörn Simon (Danfoss) sowie Thomas Schneider (Elco) nennen folgende wesentliche Vor- und Nachteile einer Frischwasserstation:

Vorteile:

- nur so viel Wasser wird erwärmt wie benötigt, dadurch größtmöglicher Wirkungsgrad
- längere Brennerlaufzeiten, dadurch optimaler Betrieb der Heizungsanlage - gilt nur bei Heizkesselbetrieb mit großem Heizwasserpufferspeicher, ansonsten ist das Gegenteil der Fall
- wenig stehendes Wasser
- niedrige Rücklauftemperaturen, dadurch gute Einkopplung erneuerbarer Energien wie Solarthermie möglich
- Durchströmung des Wärmeübertragers bei Zapfung, dadurch geringe Verluste
- geringe Legionellengefahr
- leicht zugänglich für Wartung/Pflege
- mit Vormischset auch für sehr heiße Heizwasserpufferspeicher geeignet
- für alle Anlagensysteme geeignet
- geringer Platzbedarf
- hydraulischer Abgleich mittels integrierter Differenzdruck- und Volumstrombegrenzung
- genaue Abrechnung auf Verbraucher bezogen

Nachteile:

- kann die Pufferschichtung stören
- Funktionskomfort stark von hydraulischer Einbindung abhängig
- Prüfung von Wasserqualität und -härte nötig, dadurch eventuell zusätzliche Kosten für Entkalkungsgeräte (nur bei höheren Temperaturen > 55°C und überdurchschnittlich „hartem“ Wasser dKH > 18°dH)
- zusätzliche Regelungskomponenten
- eventuell höhere Reparaturkosten im Vergleich zu zentralem Trinkwarmwasserspeicher



In jeder Einheit ist eine Wohnungsstation für besonders hohen Heiz- und Warmwasserkomfort eingebaut

überschritten werden. Das wird mit Frischwasserstationen umgangen.

Wenn die Stationen die entsprechend geforderten Spitzenzapfleistungen und Temperaturen erfüllen, können sie in allen Wohngebäudetypen angewandt werden. Temperatureinschränkungen sind nicht bekannt, die Anwendung muss zu den Einsatztemperaturen passen. Zudem sollte der Verbrühungsschutz gewährleistet sein, was auf eine maximale Vorlauftemperatur von 110°C und einen einstellbaren Wert bei der Trinkwarmwasserbereitung bis max. 75°C hinausläuft.

Technologisch werden dafür meist Plattenwärmeübertrager genutzt. Die Wärmeübertragung kann über Fernwärme oder aber über die zur Verfügung stehende Heizquelle erfolgen. Diese Lösung hat eindeutige Vorteile und nur wenige Nachteile (siehe Kasten). ▶

Gehen Sie auch beim Dach auf Nummer sicher.

Die Anforderungen an ein sicheres Dach werden oft unterschätzt: sowohl was die Qualität des Dachsystems angeht als auch was die sichere Planung und Ausführung betrifft. Ihr Bauder-Fachberater weiß, auf was es beim Dach wirklich ankommt. Nehmen Sie einfach direkt Kontakt mit ihm auf:

www.bauder.de/fachbersuch



BAUDER
macht Dächer sicher.



Hygienisch einwandfrei und energieeffizient: dezentrale Wohnungsstationen



Die Installation von Frischwasserstationen weicht nicht von den üblichen Regeln der Technik ab

die eineinhalb bis drei Zimmer umfassen, wurden Frischwasserstationen eingebaut. Sie versorgen sowohl die Küchen als auch Waschbecken und schwellenlose Duschen und sind individuell einstellbar.

Erzeugt wird die Wärme mittels Blockheizkraftwerk (BHKW), das die Wärmeenergie in einen Heizwasserpufferspeicher einspeist. Mit einer Vorlauftemperatur von 75°C gelangt das heiße Wasser zu den dezentralen Wohnungsstationen. Eine Besonderheit ist, dass die Wohnungsstation in diesem Fall auch die Heizung direkt mit versorgt und regelt, während das Warmwasser über einen thermostatisch geregelten Durchflusswassererwärmer gesteuert wird.

Diese Technik ist geeignet für 2-Rohr-Systeme und Wohnungen, die von einem Wärmenetz, z. B. einem BHKW oder einem Gaskessel, versorgt werden. Zudem ist jede Wohnung individuell abrechenbar, da eigene Zähler für Wasser und Wärme installiert werden. Eine spezielle Lösung des Systems - hier vom Hersteller Danfoss - besteht in der sog. Micro-Plate-Plattenstruktur des Wärmeübertragers. Diese sorgt für eine gleichmäßige Durchflussgeschwindigkeit, was wiederum den Druckverlust um bis zu 35% senkt und den Wärmeübergang um bis zu 10% verbessert.

Beispiel: Wohnungsstationen in zwei Mehrfamilienhäusern

Für zwei Mehrfamilienhäuser der Buderus Immobilien GmbH (BIG) in Wetzlar - die bis 2002 als Wetzlarer Bauverein GmbH firmierte - fiel die Wahl auf dezentrale Wohnungsstationen Logamax kompakt WS170 von Buderus, die sowohl den Heizwasser- als auch den Heizungsbedarf steuern - und das in jeder der 18 Wohnungen.



Montage einer Frischwasserstation

Planerische Details

Für die Dimensionierung und Auslegung der zentralen Frischwasserstationen wird der Spitzenvolumenstrom für Trinkwarmwasser benötigt. Der wesentliche Vorteil für die Hygiene des Systems liegt im reduzierten Anlageninhalt, da die Energiebevorratung im Heizungspufferspeicher geschieht.

Bei dezentralen Wohnungsstationen wird der Spitzenvolumenstrom der jeweiligen Wohnung betrachtet. Die Heizleistung zur Trinkwarmwasserbereitung wird, wie die Leistung zur Beheizung der Wohnung, über das gemeinsame Heizungsrohrnetz transportiert. Die Gleichzeitigkeit zur Trinkwarmwasserbereitung wird bei der Rohrnetzdimensionierung des Heizungssystems sowie bei der Berechnung des Pufferspeichers berücksichtigt.

Die Verbrauchsprofile variieren auch nach der Art des Gebäudes. Bei Wohnungen sieht diese anders aus als etwa bei Hotels, Wohnheimen oder Sportstätten. Zudem müssen die Entnahmestellen nach ihrer Entnahmemenge qualifiziert werden, beispielsweise beim Einsatz von Raindance- oder Sparbrausen.

Soll ein Wohngebäude im Bestand auf dezentrale Erzeuger umgerüstet werden, sollte zuvor

mittels Ultraschallmessgerät und diversen Temperaturfühlern der Warmwasserbedarf und der Zirkulationswärmebedarf für das Gebäude über mehrere Wochen gemessen werden. Anhand des Messergebnisses ist dann das tatsächlich benötigte Speichervolumen und die Nachheizleistung zu ermitteln. So wird präventiv gegen eine Überdimensionierung der Warmwasserbereitung vorgegangen.

Viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen nicht mehr von den Vorteilen dieses Systems überzeugt werden, wie die folgenden Beispiele zeigen.

Beispiel: Frischwasserstation im Seniorenstift

Beim Neubau der Seniorenresidenz im Berner Heerweg in Hamburg entschieden sich die Planer und die Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. als Bauherr für den Einsatz dezentraler Wohnungsstationen. Gerade bei Altenheimen bietet sich dies an, da Frischwasserstationen einen hohen hygienischen Standard bieten und das warme Wasser sofort bereitsteht. Gerade die Bannung der Legionellengefahr ist für ältere Menschen wichtig, da sie anfälliger für die durch Legionellen übertragene Krankheiten sind. In allen 70 Wohneinheiten,



Beanspruchen wenig Platz: Durchlauferhitzer in einer der modernisierten Wohnungen in Wolfen



Quelle: AEG Haustechnik

Auch in dieser Wohnanlage sorgen Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung

Diese befinden sich in zwei 3-Geschossen und reichen von zwei bis viereinhalb Zimmern mit 57 bis 116 m². Die Wärmeerzeugung übernehmen ein BHKW und ein Gasbrennwertkessel. Die Trinkwasserhygiene ist dabei ein großes Plus. Da das Trinkwasser im Durchflussprinzip direkt in den Wohnungen erwärmt wird, sind i. d. R. keine besonderen Maßnahmen zur Überprüfung der Qualität erforderlich. Das senkt Aufwand und Kosten und vereinfacht die Abrechnung deutlich, da die Nebenkosten jeder Wohnung genau zugeordnet werden können. Die Bedienung der Wohnungstationen erfolgt über ein Display, entspricht den modernsten Standards und bietet den Bewohnern individuelle Einstellmöglichkeiten, etwa Warmwassertemperaturen und Zeitprogramm für einen hohen Komfort (siehe S. 36 in diesem Heft).

Durchlauferhitzer

Eine Lösung, die ohne die aufwendige Einbindung der Hydraulik auskommt, ist der Durchlauferhitzer. Er arbeitet nach dem Prinzip der elektrischen Erwärmung und kommt vor allem dort zur Anwendung, wo die zu erwärmenden Wassermengen nicht zu groß sind, etwa in kleineren Wohnungsgrößen oder in speziell auf Senioren zugeschnittenen Gebäuden. Ebenso wie bei der hydraulischen Lösung wird auch hier die Legionellenproblematik umgangen.

Die Planung richtet sich ebenfalls nach den Verbräuchen und wird in Kilowatt für den jeweiligen Durchlauferhitzer umgerechnet. Für eine Zapfstelle in einem Gäste-WC etwa genügt eine Leistung von 2 bis 5 kW, in der Küche ab 13 kW, für eine Dusche ab 18 kW und eine Badewanne ab 21 kW, jeweils bezogen auf eine Temperatur von 60°C.

Beispiel: Frischwasser dezentral statt zentral im Wohnblock

„Durchlauferhitzer in jeder Wohnung sind die wirtschaftlich beste Lösung“, weiß Sabine Barth, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Wolfen eG. Deswegen setzt die Genossenschaft auf die

se dezentrale Form der Warmwasserbereitung in allen Wohnblocks, die saniert werden. Bisher profitieren 400 Wohnungen von dieser Art der Warmwasserbereitung. Zum Einsatz kommen dabei Geräte von Stiebel Eltron, die mit Fernwärme gespeist werden. Früher erfolgte die Warmwasserbereitung in großen Wärmeübergabestationen in den Kellern. Die dafür benötigten riesigen Speicher mussten wie das gesamte System mit hohen Temperaturen und entsprechenden Verlusten gefahren werden. Die Mieter mussten auch für Wohnungen mitbezahlen, die aktuell gar nicht belegt waren. Auch das hat mit den dezentralen Lösungen ein Ende, da jede Wohnung über einen eigenen Durchlauferhitzer verfügt, der separat misst und entsprechend abgerechnet werden kann. Nebenbei wird zudem die Legionellenproblematik umgangen.

Beispiel: 130 Wohnungen mit Warmwasserbereiter

130 neue Mietwohnungen der Siedlungswerk Nürnberg GmbH nutzen ebenfalls die elektrischen dezentralen Warmwasserbereiter. Die Wohnungen entstanden in 5- und 6-geschossigen Gebäuden und verfügen über zwei bis fünf Zimmer mit 40 bis 120 m² Wohnfläche.

Das dezentrale Trinkwasserkonzept sorgt für mehr Effizienz und transparente Nebenkosten. Bisher nutzte das Siedlungswerk die Durchlauferhitzer bei Bestandssanierungen. In dem Projekt im Nürnberger Stadtteil Röthenbach-Ost werden diese nun erstmalig bei einem Neubau eingesetzt. Insgesamt wurden 138 Durchlauferhitzer mit 27 kW Leistung und 86 Durchlauferhitzer mit 18 kW Leistung, jeweils elektronisch, zur Warmwasserversorgung an Badewannen oder Duschen, Waschtischen und Küchenspülen installiert. Bei den großen Wohnungen, bei denen Küche und Bad weit auseinanderliegen, wurden zwei Durchlauferhitzer installiert. Somit werden Leitungsverluste vermieden und das Wasser direkt an der Entnahmestelle erwärmt. ■

Einfach. Effizient. Vermieten.

 Interessentenmanagement

 Immobilienportale
(Exportschnittstellen,
Anfragenimport)

 Matching
(Objekte, Interessenten, Mieter)

 ERP-Schnittstellen

 Zertifizierte Datensicherheit
(nach DSGVO)



Sprechen Sie mit uns persönlich:
04192 - 81684-0

kontakt@immosolve.de
www.immosolve.de

immosolve 

So vermietet die Wohnungswirtschaft.

Verschiedene Komponenten

Komfort ganz individuell

Ein attraktives Lebensumfeld mit guten Infrastruktureinrichtungen, ansprechende Wohnungen mit viel Tageslicht, nutzerfreundliche Zuschnitte - bei den beiden neuen Gebäuden der Buderus Immobilien GmbH (BIG) in Wetzlar passt das. 18 Wohnungsstationen erfüllen die unterschiedlichen Heiz- und Trinkwasseranforderungen der Mieter in zwei neuen Mehrfamilienhäusern.



Wolfgang Diebel
Buderus Deutschland
Wetzlar

Bei der offiziellen Einweihung der beiden 3-geschossigen Neubauten freuten sich Bauherr und Honoratioren der Stadt über ein gelungenes Projekt. Die Buderus Immobilien GmbH leistet damit einen wichtigen Beitrag, um die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt zu befriedigen. Insgesamt 18 Einheiten mit 2 bis 4,5 Zimmern, zwischen 57 und 116 m² groß, erfüllen die Wünsche von Singles ebenso wie von Familien. Energetisch sind die Gebäude nach KfW-70-Standard

errichtet, der Investor hat großen Wert auf ein klimafreundliches Wärmeerkonzept gelegt.

Thema: Trinkwasserhygiene

Die Integration der verschiedenen Komponenten mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Gasbrennwertkessel in ein effizientes System übernimmt bei dieser Anlage ein Regelgerät. Mittels zweier Funktionsmodule kann das Regelgerät ein BHKW mit bis zu zwei Heizkreisen einbinden. „Wir haben uns für die Kombination aus Blockheizkraftwerk, Gasbrennwertkessel und Wohnungsstationen entschieden, weil sich damit die Anforderungen in diesem Objekt gut erfüllen lassen“, unterstreicht Hans-Dieter Gack, Inhaber des Ingenieurbüros Gack aus Wetzlar.

Insbesondere die Trinkwasserhygiene ist ein großes Plus - weil das Trinkwasser im Durchflussprinzip direkt in den Wohnungen erwärmt wird, sind i. d. R. keine besonderen Maßnahmen zur Überprüfung der Qualität erforderlich. So lassen sich Aufwand und Kosten senken. Transparenz bei der Abrechnung ist ein weiterer Vorteil, die Mietnebenkosten können exakt den jeweiligen Wohnungen zugeordnet werden.

„In der gewählten Leistungsgröße 35 kW für die Warmwasserbereitung liefern die Wohnungsstationen bis zu 14 l warmes Wasser pro Minute mit einer konstanten Temperatur von 45°C“, so Dirk Goebel, Mitarbeiter der Buderus Niederlassung Gießen. Die maximale Warmwassertemperatur liegt bei 60°C. Elektronische Regelventile mit einem großen Regelbereich sorgen für den Heizungs- und Warmwasserausgleich bei Temperaturschwankungen der Gesamtanlage.

BHKW in Modulbauweise

Das Blockheizkraftwerk in den beiden neuen Mehrfamilienhäusern arbeitet im wärmegeführten Netzparallelbetrieb, den erzeugten Strom speisen die Stadtwerke Gießen komplett in das allgemeine Versorgungsnetz ein.

„Bei diesem Objekt nutzen wir die Einspeisekapazität ins vorgelagerte Netz voll aus. Die dadurch zurückfließenden Erlöse der Einspeisevergütung tragen zur Finanzierung der Anlagentechnik bei“, betont Thomas Wagner, Leiter Vertrieb Industrie- und Geschäftskunden der Stadtwerke. Für einen direkten Verbrauch eignen sich beispielsweise Hallenbäder, Kliniken oder bestimmte Gewerbebetriebe.

Bewährt hat sich der Betrieb eines Blockheizkraftwerks mit einem oder mehreren Heizkesseln für die Spitzenlast, wobei das BHKW jährlich mindes-



Quelle: aller Fotos: Buderus

Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ansprechend und nutzerfreundlich gestaltet

tens 5.000 Stunden läuft und dabei 10 bis 20% der maximal benötigten Wärmeleistung liefert. Im Neubau der BIG nutzt das Blockheizkraftwerk die zugeführte Primärenergie bis zu über 90%. Die elektrische Energie liefert ein Asynchron-Generator, die thermische Energie dessen Antrieb – ein erdgasbetriebener Otto-Motor. Die Wärme in Schmieröl, Kühlwasser und Abgas des Motors wird zum Heizen mit einer Heizwasser-Vorlauf-temperatur von bis zu 80°C genutzt. Das BHKW ist in Modulbauweise ausgeführt, alle Komponenten sind in einer stabilen Rahmenkonstruktion mit einer schalldämpfenden Verkleidung integriert.

Einbau ohne großen Aufwand

Sofern das BHKW den aktuellen Bedarf an Heizwärme und Warmwasser in den beiden Gebäuden nicht decken kann, geht der Gasbrennwertkessel in Betrieb. Mit einer Leistung von 160 kW ist er dafür passend dimensioniert.

Michael Lautz, Geschäftsführer der Heizungsfachfirma Lautz aus Wetzlar, freut sich besonders über die schmale Bauweise sowie die kompakten Abmessungen des Wärmeerzeugers. „Dadurch war der Transport in den Heizungsraum ohne größeren Aufwand möglich.“



Zufrieden mit dem Neubauprojekt (v. l.): Michael Lautz (Heizungsfachfirma Lautz), Bernd Kraft (ENWAG), Jochen Möglich (Möglich Hausbau), Dirk Goebel und Wolfgang Diebel (Buderus Deutschland) und Sabine Olbrich (Buderus Immobilien GmbH)

Gleiches gilt für die Montage mit der werkseitig befestigten Brenner-/Kesseleinheit.

„Der Brenner war sofort betriebsbereit“, sagt Lautz. Aufgrund der guten Abstimmung zwischen Heizkessel und Brenner erreicht die Anlage in den Wohngebäuden einen Teillastwirkungsgrad von bis zu 97%. ■



Mit 160 kW Leistung deckt der Gasbrennwertkessel die Spitzenlast

LITERATURTIPP

Modellierung von Wasserverteilungssystemen

Wasserverteilungssysteme sind ein wesentlicher Bestandteil der Wasserversorgung. Das von Dr. Philipp Klingel verfasste Fachbuch behandelt verschiedene Aspekte rund um die Rohrnetzmodellierung für Druck- sowie Durchflussverhältnisse und bietet einen softwareunabhängigen Einstieg. Im Fokus stehen die Grundlagen der Systemkomponenten von Wasserverteilungssystemen, die erforderlichen Daten, deren Umsetzung im Modell, die Modellkalibrierung sowie die Rohrnetzanalyse.

Das Buch wendet sich an Ingenieure und Praktiker, die eine übersichtliche Darstellung nach bundesdeutschen Vorgaben suchen. Es ist das bisher einzige deutschsprachige Werk zur Modellierung von Wasserverteilungssystemen und konzentriert sich entsprechend auf die in Deutschland geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik.

„Modellierung von Wasserverteilungssystemen“, Dr.-Ing. Philipp Klingel, 2018, Springer Vieweg, 294 Seiten, 64,99 €, ISBN 978-3-658-21269-8

Quelle: myRENZbox/Casavi



Mit dem Schwabinger Tor in München konnte die neu geschlossene Kooperation einen ersten Referenzkunden gewinnen

Vermisste Pakete ade! Paketannahmestelle

Der Versandhandel boomt und es werden immer mehr Pakete verschickt. Doch längst nicht alle kommen auch wirklich beim Empfänger an – ein Umstand, der für Unmut und Konflikte bei Bewohnern sorgen kann. Die

Weitere Informationen:
www.myrenzbox-handel.de und www.casavi.de

„my Renz box“ der Firma Renz fungiert als intelligente Paketannahmestelle und bietet Wohnungsunternehmen und Verwaltern die Möglichkeit, diese Probleme für die Bewohnerschaft zu lösen. Der Softwareanbieter Casavi hat diese Box deshalb in seine digitale Verwaltungsplattform integriert. Der Mieter kann sie direkt über eine App bedienen. Sobald ein Paket abgelegt wird, erhält er eine Nachricht über die App und kann jederzeit per Smartphone oder durch Codeeingabe auf dem Touchscreen der Box auf sein Paket zugreifen. So können Eigentümer und Verwalter ihren Mietern mit wenig Aufwand eine simple, praktische und sichere Lösung für die Paketflut zur Verfügung stellen.

„Dank unserer Kooperation mit Renz lassen sich Wohnimmobilien mit geringem Mehraufwand um einen praktischen Zusatzdienst erweitern, der direkt das alltägliche Problem der Paketzustellung verbessert. So können Vermieter die Servicequalität und Kundenzufriedenheit unmittelbar steigern. Gleichzeitig erweitern wir unsere Verwaltungslösung um eine weitere integrierte Facette“, fasst Oliver Stamm, Geschäftsführer von Casavi, das Projekt zusammen.

Balkonverglasung Ausblick auch unter Windlast

In oberen Geschosshöhen ist die Gestaltung flächenbündiger Balkonverglasungen oft eine Herausforderung – gerade, wenn sie zusätzlich ein flexibles Öffnen erlauben sollen. Durch enorme Windlasten wird einer solchen Fassadenlösung eine außergewöhnlich hohe Statik abverlangt. Solarlux vereint ab sofort den erhöhten Anspruch an Wind-, Wetter- und Schallschutz in einem neuen Schiebesystem, das zugleich eine zeitlose und geradlinige Glasoptik besitzt. Für eine permanente Lüftung und Schlagregenabweisung wird durch die 50 mm Überdeckung der Flügel im geschlossenen Zustand gesorgt, auftreffender Regen wird mit einer gezielten Entwässerung nach außen geführt.



Quelle: Solarlux GmbH

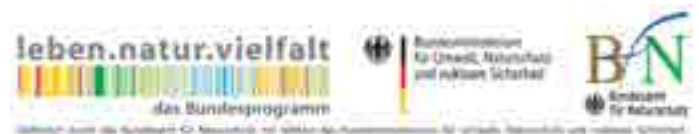
Das leichtgängige System ist laufsicher und stabil. Möglich macht das die Edelstahllauftechnik

Weitere Informationen:
www.solarlux.de

GreenTec Award Leindotter statt Erdöl

„Nachhaltige Holzveredelungsprodukte auf Basis von Leindotter“ lautet der Titel des Projekts, mit dem die DAW als Konzernmutter des Farbenherstellers Caparol bei den GreenTec Awards 2018 in der Kategorie „Bauen & Wohnen“ gewann. Der Anbau des Leindotters ist nachhaltig, stärkt die Biodiversität und bietet bedeutende Vorteile für das Ökosystem. Das überzeugte auch die Jury.

Zu den entwickelten und produzierten Lasuren und Holzölen auf Basis von Leindotter gehört die Aqua-Lasur Universal von Caparol. Damit erweitert der Hersteller die CapaGeo-Produktfamilie, bei der nachwachsende Rohstoffe Erdöl als Bindemittel in der Herstellung ersetzen. Erst kürzlich wurde die DAW für ihre Aktivitäten auf diesem Gebiet mit einer Top-3-Platzierung beim Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet. „Auch beim Leindotter-Projekt ist es gelungen, Qualität und Ökologie zu vereinen und damit dem Handwerk hochwertige Produkte für Kunden an die Hand zu geben, die nachhaltig und ressourcenschonend handeln wollen“, freut sich Caparol-Markenmanager Wolfgang Hoffmann. „Für Caparol ist das ein weiterer Schritt, das Sortiment in puncto nachwachsende Rohstoffe weiter auszubauen.“



Das Projekt unterstützt die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt. Es wird vom Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gefördert

Weitere Informationen:
www.caparol.de



DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Haufe wowinex ist die einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software, die Fachwissen, Vorlagen und Arbeitshilfen aufgaben- und vorgangsbezogen in die Arbeitsprozesse einbindet. Dank zahlreicher Erweiterungsmöglichkeiten durch Zusatzmodule, mobile Applikationen und Partnerlösungen ist Haufe wowinex die perfekte Plattform, um Geschäftsprozesse signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen.



Zukunftssicher in der Funktionalität



Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit



Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab



Weitere Informationen finden Sie unter
www.wowinex.de



Quelle: GdW, Foto: Tina Merkau

In drei zeitgleich stattfindenden Panels wurden Zukunftsthemen diskutiert

Von digital bis „DigiAll“ WohnZukunftstag 2018 des GdW

„Was müssen wir tun“, fragte GdW-Präsident Axel Gedaschko, „um uns selbst und die Mitarbeiter unserer Unternehmen für die digitale Revolution und die damit verbundenen Chancen fit zu machen?“ Die Digitalisierung ist als Megatrend allgegenwärtig. Doch wie entsteht ein konkreter Nutzen durch digitale Anwendungen? Diese Frage beschäftigte die Teilnehmer des WohnZukunftstages, den der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. am 21. Juni 2018 als Innovationsplattform der Branche zum sechsten Mal veranstaltete. Im Berliner Tempodrom tauschten sich Experten aus Wohnungsunternehmen, Verbänden und Start-ups sowie Digitalexperten unter dem Motto „Digi-All“ zu konkreten Umsetzungsbeispielen in der Wohnungswirtschaft sowie über digitale Zukunftsvisionen aus.

GdW-Präsident Axel Gedaschko appellierte bei der Eröffnung an die Wohnungswirtschaft, die digitale Schulbank zu drücken, um die Potenziale nutzen zu können, die in der Digitalisierung liegen. Immer noch würden viele digitale Möglichkeiten unterschätzt und nicht ausreichend wahrgenommen. Er mahnte aber auch, keine digitale Spaltung der Gesellschaft zwischen arm und reich, alt und jung oder Bewohnern von Metropolregionen und ländlichen Räumen zuzulassen.

Smarte Städte der Zukunft

Wohin wir uns im Zuge der Digitalisierung auf Ebene der Städte in den nächsten Jahren hinbewegen könnten, darauf wies Dr. Anke Steinborn von der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg in ihrem Vortrag „Was wir von Science-Fiction-Städten lernen können“ hin. Es gelte, das Bewusstsein für die Chancen und Risiken zu entwickeln sowie positive Utopien zu kreieren, sagte die akademische Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Angewandte Medienwissenschaften.

Smarte Städte sind nicht nur eine Zukunftsoption, sondern im Hinblick auf die stark wachsenden Metropolen und Ballungsräume von hoher Bedeutung, insbesondere wenn - wie Experten vorhersagen - in gut 30 Jahren voraussichtlich 6 Mrd. Menschen in Städten leben und 75% der weltweiten Energie verbrauchen. So befasste sich ein Vortrag z.B. mit der Frage, wie ein Revival der Wasserstoffbrennzelle dabei helfen könne, einerseits Emissionen zu verringern und andererseits saubere Energie in Quartiere zu bringen.

Digitale Gebäudeplanung bis virtuelle Wohnungsbesichtigung

Zahlreiche Aussteller zeigten beim WohnZukunftstag zukunftsweisende Produkte und es gab Einblicke in die Produktwelten und Zukunftsideen von Experten, Unternehmern und Wissenschaftlern. In mehreren, gleichzeitig stattfindenden Panels und Sessions wurde diskutiert, wie sich heutzutage Bauprozesse, Energieversorgung, Vermietung und Verwaltung digital optimieren lassen.

So ging es z.B. um innovative Lösungen von PropTech-Unternehmen für Vermietungsprozesse, für Instandhaltung, Modernisierung oder Warenlieferung. Hier verzeichnet die Branche eine verstärkte Kooperation von Anbietern untereinander. Unter dem Stichpunkt „Vermietung 4.0“ ging es beispielsweise um die Vermietung über Portale und Messengerdienste, um den digitalen und DSGVO-kompatiblen, fairen und transparenten End-to-End-Vermietungsprozess per Losverfahren oder um eine Lösung, die Mietern das Bezahlen von Mieten per Barcode z.B. bei Supermärkten ermöglicht. Wichtig sind auch die Themen, die unter dem Stichwort „Mobilität 4.0“ debattiert wurden: Es ging um innovative Verkehrskonzepte, um integrierte Mobilitätsinfrastrukturen für Wohnquartiere und um die Frage, wie ein autonomer Nahverkehr aussehen kann.

Diskutiert wurden auch die lange noch nicht erschöpften Anwendungspotenziale von Building Information Modeling (BIM) und die Frage, wie eine Art digitaler Zwilling bereits bestehender Gebäude mit unterschiedlichen Berechnungen zu Außen- und Innenflächen erstellt werden könne, um z.B. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten genauer zu kalkulieren oder künftig virtuelle Wohnungsbesichtigungen durchführen zu können. Auch die Frage, wie sich Energiekosten mit digitalen Anwendungen senken lassen, diskutierten Vertreter von Wohnungsunternehmen, Energiedienstleistern und Telekommunikationsfirmen im sog. Meter Talk. Ein Termin für den nächsten WohnZukunftstag steht bereits fest: Interessierte sollten sich unbedingt den **16. Mai 2019** notieren.

Weitere Informationen:
<http://2018.wohnzukunftstag.de>



Der diesjährige WohnZukunftstag des GdW fand im Berliner Tempodrom statt



Workshop zum Thema „Vermietung 4.0“



Hochsommerliche Stimmung auf der Tempodrom-Terrasse mit Büfett und Fußball am Vorabend des WohnZukunftstages



Quelle: WWS, unverbindliche Illustration

So etwa wird das neue Wohn- und Bürogebäude der FLÜWO aussehen

Ankauf

FLÜWO erweitert ihr Portfolio

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG hat in Stuttgart-Degerloch einen im Bau befindlichen Wohn- und Bürogebäudekomplex gekauft. Auf einem rund 2.000 m² großen Grundstück zwischen der Schrempf- und der Löffelstraße entstehen derzeit ein Bürogebäude, ein Punkthaus mit drei Wohnungen sowie ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen.

„Wir freuen uns, dass wir schon im nächsten Jahr weitere 14 Mietwohnungen für unsere Mitglieder in Degerloch anbieten werden. Da die Anzahl unserer Mitarbeiter in den letzten Jahren immens gestiegen ist, können wir uns die Nutzung der Gewerbefläche für eigene Büro- und Schulungsräume vorstellen“, erklärt FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher. Die Fertigstellung der drei Gebäude ist für Mitte 2019 geplant.



Weitere Informationen:
www.fluewo.de

LITERATURTIPP

Leitfaden ePrivacy-Verordnung



Quelle: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Die europäische ePrivacy-Verordnung hängt wie ein Damoklesschwert über vielen Unternehmen. Mit welchen Folgen sie in Kraft getreten ist, ist noch unklar. Fest steht: Sie wird gravierende Auswirkungen haben. Der Leitfaden ePrivacy-Verordnung richtet sich an Interessierte und Werbetreibende, die mehr über die Auswirkungen der Verordnung auf den Umgang mit persönlichen Daten im Rahmen der elektronischen Kommunikation erfahren wollen.

Außerdem wird die Frage thematisiert, was Unternehmen tun müssen, um rechtssicher zu sein.

„Leitfaden ePrivacy-Verordnung“, Haufe Media Sales (Hsg.), 13 Seiten, herunterzuladen unter: www.mediacenter.haufe.de

Sicher wohnen mit Gas!



Prüfung ist Pflicht

- Die DVGW-TRGI nimmt die Wohnungswirtschaft in die Pflicht: alle 12 Jahre eine regelkonforme Gebrauchsfähigkeitsprüfung und die Dokumentation dazu.
- Erfüllen auch Sie technische, gesetzliche und versicherungsrechtliche Vorgaben.
- Wir setzen das mit über 30-jähriger Erfahrung vorgabengetreu um.

Profi-Innenabdichtung

- Wir sanieren mit nur 1 Tag Gasunterbrechung, auch Mehrfamilienhäuser bis zu 36 Wohnungen.
- Sparen Sie im Vergleich zu konventioneller Instandsetzung 25 bis 40%.

Kundenzufriedenheit

„Die Gas-Abdichter haben für uns 1.805 Wohnungen geprüft und die notwendigen Innenabdichtungen reibungslos durchgeführt. Danke.“



Wolf-Bodo Friers,
Vorsitzender des Vorstands
Baugenossenschaft Langen eG



Gas-Abdichter

Sicher wohnen mit Gas!

GFR GmbH, Einsatz deutschlandweit
Zentrale, Verwaltung, Beratung
Breitenbachstraße 10, 13509 Berlin
+49 30 297 739 297

www.gas-abdichter.de

Zertifikat „berufundfamilie“ Wohnungswirtschaft wiederholt ausgezeichnet

Die Beruf und Familie Service GmbH, eine Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung, hat 300 Unternehmen und Institutionen aus Deutschland nach dem Audit „berufundfamilie“ zertifiziert - darunter die wbg Nürnberg GmbH und die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, die beide nun dauerhaft zertifiziert sind. Voraussetzung war der erfolgreiche Abschluss des Dialogverfahrens zum vorangegangenen Audit. Ausgezeichnet werden Arbeitgeber, die betriebsspezifische Ziele und Maßnahmen zur Gestaltung bzw. Weiterentwicklung einer familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik erarbeitet haben, die in den nächsten drei Jahren umgesetzt werden sollen.

Neben der wbg Nürnberg und der GEWOBA sind ebenfalls 19 weitere Wohnungsunternehmen zertifiziert: Bauverein Halle & Leuna eG, ESW - Evangelisches Siedlungswerk, degewo AG, GAG Immobilien AG, Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, GEWOFAG Holding GmbH, Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG, GWG Gesellschaft für Wohn- und

Weitere Informationen:
www.berufundfamilie.de



300 Unternehmen, darunter 21 aus der Wohnungswirtschaft, erhielten das Zertifikat berufundfamilie

Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Hilfswerk-Siedlung GmbH, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Mülheimer Wohnungsbau eG, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, VIVAWEST Wohnen GmbH und Wohnstätte Stade eG.

Personalentwicklung Auszeichnungen für Rheinwohnungsbau und GESOBAU

Die Rheinwohnungsbau GmbH (RWB) gehört zu den besten Arbeitgebern Deutschlands. Das Wohnungsunternehmen wurde vom Forschungs- und Beratungsinstitut Great Place to Work ausgezeichnet. In Kultur-Audits wurden die Personal- und Führungsarbeit bewertet und die anonymen Stellungnahmen der Mitarbeiter des Unternehmens zu zentralen Arbeitsplatzthemen ausgewertet. Im Rahmen der Auszeichnung „Deutschlands Beste Arbeitgeber“ erhielt die RWB als einziges Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft den Preis.

Die GESOBAU AG hingegen wurde von der IHK Berlin und der Handwerkskammer Berlin als einer der besten Ausbildungsbetriebe Berlins gewürdigt. Zum 14. Mal wurde das Ausbildungsengagement von Berliner Unternehmen ausgezeichnet, die ihren Auszubildenden eine qualitativ hochwertige Ausbildung bieten, in der mehr als die vorgeschriebenen Ausbildungsinhalte vermittelt werden. Mit der Auszeichnung „Berlins beste Ausbildungsbetriebe“ unterstützen die Kammern den anspruchsvollen Ansatz der auszubildenden Unternehmen, als Vorbilder aufzutreten.



Thomas Hummelsbeck, Geschäftsführer und Vorsitzender der Rheinwohnungsbau GmbH, mit der Auszeichnung von Great Place to Work

Weitere Informationen:
www.rheinwohnungsbau.de und www.gesobau.de

In eigener Sache Hypoport kauft FIO Systems: Die Auswirkungen auf den Markt

Im April 2018 hat die Hypoport AG alle Anteile an der FIO Systems AG erworben, mit der die Haufe-Lexware Real Estate AG im Bereich des ERP-Systems axera kooperiert. FIO-Systems-Vorstand Nicolas Schulmann wurde drittgrößter Aktionär bei Hypoport.

Ein Round-Table-Gespräch mit den Entscheidern der beteiligten Unternehmen, Hans Peter Trampe (Vorstand Hypoport AG), Nicolas Schulmann (Vorstand FIO Systems AG) und Dr. Carsten Thies (Vorstand Haufe-Lexware Real Estate AG), hat die Auswirkungen der Übernahme auf den Markt diskutiert. Die Hypoport verspricht sich von der Übernahme eine Erweiterung ihres Portfolios. Das Kerngeschäft der Immobilienfinanzierung werde durch das Makeln und die Bewertung von FIO komplettiert. Gemeinsam wollen die beiden Unternehmen zum führenden Akteur in der Immobilienwirtschaft werden. Lesen Sie hierzu auch das ausführliche Interview mit allen Beteiligten auf dem Haufe-Portal.



Nicolas Schulmann, Dr. Carsten Thies und Hans Peter Trampe (v. l.) im Gespräch mit Redakteur Jörg Seifert

Weitere Informationen:
www.haufe.de/immobilien

Kooperation

GdW und Allthings entwickeln App für Wohnungsunternehmen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und das Softwareunternehmen Allthings GmbH haben eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Ziel ist die Entwicklung einer eigenen „GdW-Edition“ der digitalen Allthings Kommunikations- und Serviceplattform für Wohnimmobilien in Form einer App.

Die „GdW-Edition“ der Plattform soll mit für die Wohnungswirtschaft typischen Funktionen und Services punkten. Sie wird von Allthings und GdW gemeinsam vermarktet und zielgruppenspezifisch weiterentwickelt. Auf diese Weise möchte man der deutschen Wohnungswirtschaft ein digitales Paket mit passenden Kommunikations-, Mehrwert- und Effizienzdiensten für das Wohnen der Zukunft anbieten.

GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Die Allthings-Plattform bietet ein skalierbares Ökosystem für eine bessere Kommunikation, effizientere Pro-



So sieht die Benutzeroberfläche der neuen App aus

Quelle: Allthings

zesse und mehr Transparenz. Ziel ist es, dass unsere Unternehmen von Zeit- und Kosteneinsparungen profitieren, während sich die Mieterinnen und Mieter über ein erhöhtes Servicelevel freuen können.“

Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.allthings.me

Familienheim Rhein-Neckar eG Neuer Vorstandsvorsitzender

Am 25. Juni 2018 hat Robert an der Brügge den Vorstandsvorsitz der Familienheim Rhein-Neckar eG übernommen. Der bisherige Vorsitzende Gerhard A. Burkhardt wechselt in den Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens.

Der 58-jährige Diplom-Volkswirt und Immobilienökonom an der Brügge ist bereits seit Mitte 2017 im Vorstand der Familienheim Rhein-Neckar, vorher war er Geschäftsführer bei der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. Seit 2001 war er im Verbandsrat des vbw Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. aktiv und übernahm von 2014 bis Mitte

2017 den Vorsitz. Darüber hinaus war er stellvertretender Vorsitzender des Vorstands des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Im Juni 2018 wurde er zudem in das Präsidium des ZIA Zentraler Immobilienausschuss e. V. gewählt.



Robert an der Brügge

Weitere Informationen:
www.fh-rn.de

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

0180 KIRCHHOF info@kirchhof.de



Quelle: GWG Reutlingen

Ein Tischkicker mit gemütlichen Sitzgelegenheiten lädt in der Mittagspause zum Spielen und Verweilen ein



Weitere Informationen:
www.gwg-reutlingen.de

Employer Branding

Modernes Arbeiten bei der GWG

Die Mitarbeiter der GWG Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH (GWG) haben Anfang 2018 ein neues Geschäftsgebäude bezogen. Es bietet Platz für alle 140 Mitarbeiter, die sich zuvor auf mehrere Standorte verteilten. Durch das neue Arbeitsumfeld sollen sich Arbeitswege verkürzen und die Kommunikation verbessert werden. Am bisherigen Standort im sog. Pfenning-Areal wurde mit nachhaltigen und wertigen Materialien wie Holz, Glas und Beton eine offene Bürostruktur geschaffen. Eine angepasste Beleuchtung, höhenverstellbare Tische und Schallabsorber fördern eine angenehme Raumakustik. In kreativen Pausenräumen mit Sofas und einem Tischkicker können sich die Mitarbeiter entspannen.

Das neu geschaffene, moderne Arbeitsumfeld brachte der GWG kürzlich das Siegel „Top-Arbeitgeber 2018“ ein.

PWG 1956 eG

Wechsel im Vorstand

Zum 1. Juli 2018 ist Wolfram Gay aus Altersgründen als hauptamtliches Vorstandsmitglied der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG (PWG 1956 eG) ausgeschieden. Als nebenamtliches Vorstandsmitglied wird er die Arbeit der Spareinrichtung, die er selbst etablierte, aber weiterhin unterstützen. Gay war zunächst ab dem Jahr 2000 im Aufsichtsrat der PWG tätig, seit Januar 2003 war er Mitglied und Sprecher des Vorstandes der Genossenschaft. Die Funktion des Vorstandssprechers übernimmt Vorstandsmitglied Matthias Pludra.

Die Verantwortung für den kaufmännischen Bereich übernimmt ab dem 1. Juli 2018 Klaus-Dieter Boshold, der zwei Monate zuvor in den Vorstand bestellt wurde. Er verantwortet neben der Spareinrichtung auch die Finanz- und Mietenbuchhaltung, die Öffentlichkeitsarbeit, den Bereich



Quelle: PWG 1956 eG

Wolfram Gay



Quelle: PWG 1956 eG

Klaus-Dieter Boshold

Kommunikation und die Rechtsangelegenheiten, die Personalabteilung sowie den Vermietungsbereich und das Soziale Management.



Weitere Informationen:
www.pwg1956.de

GENERATION Y UND ARBEITGEBERWAHL

Gehalt und Karrierechancen sind wichtige Kriterien

Berufsanfänger der Generation Y erwarten von ihrem zukünftigen Arbeitgeber in der Immobilienwirtschaft vor allem ein faires Gehalt und Karrierechancen. Das zeigt eine Studie der Catella Group, die unter Studenten immobilienwirtschaftlicher Studiengänge in Biberach, Nürtingen-Geislingen, Wiesbaden und Leipzig durchgeführt wurde. Die Mehrheit der Befragten erwartet dabei einen hohen technologischen Standard für eine gute Kommunikation im Unternehmen. Neben

einer angenehmen Arbeitsatmosphäre und einer gesunden Work-Life-Balance inklusive fairer Entlohnung spielen auch die Aspekte Flexibilität und Mobilität eine wesentliche Rolle bei der Suche nach einem geeigneten Arbeitsplatz.



Weitere Informationen:
www.catella.com/research

Haufe Benefiz-Golfturnier 2018 in Treudenberg Erster B&O-Cup im Norden

Der Spendenerfolg geht weiter: Ende Juni konnten in Hamburg 15.000 € für die DESWOS erspielt werden.



Bestes Wetter und gute Stimmung beim B&O-Cup in Treudenberg



Golfen für den guten Zweck: 15.000 € kamen in Hamburg zusammen. V. l.: Lars Verhoeven (B&O), Ulrike Trampe (DW) und Hans Peter Trampe für die DESWOS

Quelle aller Fotos: Klaus Böck, Haufe/Alma Winkler, DESWOS



Brutto-Flight-Sieger (v.l.): Matthias Wolf, Lars C. Verhoeven, Klaus Wandmaker und Maximilian Schoen

UT - Kanonenstart auf einem fast ausgebuchten Golfplatz: Nur ein Tee war am 30. Juni in Treudenberg nicht besetzt. Das 38. Turnier der Haufe Benefiz-Golfturnierserie zugunsten der DESWOS startete am Freitag schon für einige Gäste mit einer Einspielrunde und dem Get-together mit der Begrüßung durch den Vertreter des Hauptsponsors B&O, Lars Verhoeven.

Vor der Siegerehrung am Samstagabend wurde das aktuelle Spendenprojekt durch Alma Winkler von der DESWOS vorgestellt. In diesem Jahr geht es um den Ausbau und die Sanierung der Schule in El Encanto, Nicaragua (siehe DW 7/18, S. 64).

Im Anschluss überraschte Hans Peter Trampe von Dr. Klein die Teilnehmer mit einer Spende über 4.000 €: für jedes Jahr als ehemaliger Hauptsponsor 1.000 €. Bei einer spontanen Sammelaktion nach der Siegerehrung kamen noch einmal 285 € zusammen, was einem Schülerplatz in der Schule in Nicaragua entspricht. Herzlichen Dank an alle, die an dem Abend zu der tollen Stimmung beigetragen haben.

„Ich möchte mich nochmal herzlich für das tolle Turnier, die Flight-Zusammenstellung, die Menschen, die Location und überhaupt bedanken. Es war eine perfekte Veranstaltung, die wir sicher und gerne in den folgenden Jahren als fixen Termin einplanen werden“, so eine Mitspielerin.

Die Aufrundung auf die Endsumme von 15.000 € erfolgte durch Lars Verhoeven von B&O, der im nächsten Jahr wieder das Golfturnier im Norden übernehmen will. Der Dank gilt wieder den Sponsoren, an erster Stelle natürlich B&O und dem Ko-Sponsoren Vallox, der den Vorabend ermöglicht hat. Auch die ebz alumni sponsern in diesem Jahr wieder die Pokale für die Sonderwertungen. ■



Bilder und Eindrücke der Turniere finden Sie unter: www.golf.haufe.de

TREUDELBERG BAHNEN B UND C

Sieger Brutto-Flight:

Maximilian Schoen, Matthias Wolf, Lars Verhoeven und Klaus Wandmaker

Sieger Netto-Flight:

1. Platz: Karen Sothmann-Schwarz, Ulrike Trampe, Rainer Herding und Jens Heiser
2. Platz: Andreas und Lorena Bigalke, Andre Bouchard und Kerstin Kirsch
3. Platz: Klaus Jürgen Nyga, Volker Riedel, Rainer Moske und Dörte Berkhahn

Longest Drive:

Damen: Ilse Pahl

Herren: Klaus Jürgen Nyga

Nearest to the Pin:

Damen: Helga Heindel (5,78 m)

Herren: Klaus Wandmaker (1,62 m)

Nearest to the Bottle:

Damen: Ulrike Trampe (6,4 m)

Herren: Sebastian Wiest (7,5 m)

Nearest to the Line:

Damen: Ute Meyer

Herren: Marco Bender

DOMUS

B&O
Lösungen für die Wohnungswirtschaft

VALLOX
Komfortlüftungs-Systeme

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

KALO
einfach persönlicher.

ebz
BUSINESS SCHOOL
ALUMNI

KNAUF

VIESMANN

nie wieder
bohren.

TECE:
Intelligente Haustechnik

wowikom
WOWIKOM GRUPPE

M-TEQ
WWW.M-TEQ.DE
Energieeffizient Planer

Aareon Kongress 2018

Next Level Networking

Der Aareon Kongress stand dieses Jahr unter dem Motto „Next Level Networking“ und hatte damit die Zukunft der vernetzten Zusammenarbeit im Fokus. Drei Keynote Speaker inspirierten zu neuen Formen der Zusammenarbeit: Vernetzungsexperte Prof. Ulrich Weinberg, Leiter der HPI School of Design Thinking der Universität Potsdam, Daniel Domscheit-Berg, IT-Sicherheitsexperte und ehemaliger Sprecher von WikiLeaks, sowie Gerd Leonhard, Futurist, Autor, Zukunftsberater und CEO The Futures Agency.

UT - Zum traditionellen Ablauf des Kongresses Anfang Juni in Garmisch-Partenkirchen gehören am Vortag unterschiedliche sportliche Angebote, die gerne auch die gute Tradition des schlechten Wetters einläuten: Ob auf dem Golfplatz oder der Mountainbike-Tour – beides findet schließlich draußen statt. Diesmal musste dann auch tatsächlich das Golfturnier abgebrochen werden – das Gewitter kam mit Blitzeinschlag. Der Regen am bayerischen Vorabend erschuf in Kombination mit ein wenig Sonne einen faszinierenden Doppelregenbogen über dem Skistadion, ein Motiv, das vielfach abgelichtet und geteilt wurde. Der eigentliche Kongress startete dann mit einer Premiere: Dr. André Rasquin, Mitglied des Aareon-Vorstands, trat in die Fußstapfen des langjährigen Moderators Michael Pfalzgraf. Zusammen mit der Fernsehjournalistin Corinna Wohlfeil führte er souverän durch das Kongressprogramm.

Dann ging es in die Inhalte: „Next Level Networking bedeutet, zukunftsorientiert zu handeln und die Potenziale der Vernetzung zu nutzen – innerhalb des Unternehmens sowie mit den externen Zielgruppen. Integrierte digitale Lösungen unterstützen diese Vernetzung von Unternehmen mit ihren Kunden, Partnern und Gebäuden. Dabei gilt es, gemeinsam neu zu denken, um die sich bietenden Chancen erfolgreich zu realisieren“, sagte Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.

Das Angebot digitaler Lösungen für die Immobilienwirtschaft, zunehmend auch von PropTech-Unternehmen, wird immer komplexer. Damit die Unternehmen das mit der Digitalisierung einhergehende Wertschöpfungspotenzial voll ausschöpfen können, ist eine Integration neuer IT-Lösungen in die bestehende Systemlandschaft von zentraler Bedeutung. „Die Integrationsfähigkeit steigert den Mehrwert von einzelnen Lösungen und sorgt für nachhaltige Effektivität, Komfort und Datentransparenz. Das ermöglicht ein Zusammenspiel, wenn es darum geht, Mietern, Eigentümern und Geschäftspartnern zukunftsfähige, digitale Anwendungen wie zum Beispiel ein Kundenportal bereitzustellen“, erläuterte Dr. Manfred Alflen.

Anders denken, anders arbeiten

Gemeinsam mit innovativen Start-up-Mitarbeitern, einem Design-Thinking-Experten und einem Innovationsmanager entwickelten die Kongressteilnehmer im Rahmen eines Workshops das Smart Quartier der Zukunft. Im Rahmen einer Tipping Point Tour tauschten sich die Teilnehmer in interaktiver und inspirierender Weise zu den zu erwartenden Umbruchzeitpunkten (Tipping Points) zu den Themen Smart Home, Smart Energy und Smart Mobility aus. ■



An der Diskussionsrunde zum Thema „Wie gehen wir das Next Level Networking an“ nahmen neben GdW-Präsident Axel Gedaschko (M.) auch die Keynote Speaker (v.l.) Prof. Ulrich Weinberg, Gerd Leonhard und Daniel Domscheit-Berg teil. Corinna Wohlfeil moderierte



Weitere Informationen:
www.aareon-kongress.de und
 Kongressberichte



Quelle aller Fotos: Aareon AG, Foto: Christian Klant, Berlin

Auf dem größten Branchentreff in Deutschland geben Experten aus Gesellschaft, Politik und Wirtschaft Impulse zu aktuellen und zukünftigen Themen der Immobilienbranche. Bereits zum 15. Mal wurde der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft vergeben, über den auf den nächsten Seiten berichtet wird

NEXT LEVEL NETWORKING: DR. MANFRED ALFLEN

„Wir befinden uns in einem spannenden Veränderungsprozess, der uns in einer digitalisierten Arbeits- und Geschäftswelt neue Chancen bietet. Diese gilt es, mit Offenheit und Zukunftsorientierung zu nutzen. Die Vernetzung von relevanten bestehenden und zukünftigen Stakeholdern sowie die Integrationsfähigkeit von Lösungen sind wesentliche Erfolgsfaktoren“, sagte Dr. Manfred Alflen auf dem Aareon Kongress. Durch die zunehmende Vernetzung entstünden viele unerwartete Wertschöpfungspotenziale für die Immobilienwirtschaft.



Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG

VOM IQ ZUM WEQ: PROF. ULRICH WEINBERG

Warum denken Teams zeitgemäßer? Für Prof. Ulrich Weinberg verlangt die Digitalisierung neue Geschäftsmodelle und ein neues Denken. Dafür gelte es zunächst, Muster abzulegen, mit denen man groß geworden ist - es müsse auch in Unmöglichkeiten gedacht werden können. Der Weg zur neuen Arbeitskultur führte aus seiner Sicht vom IQ zum WeQ, vom konkurrierenden Ich zum schaffenden Team: kollaborativ, vernetzt, mit Freude am Machen und dem Recht, auch mal zu irren.



Prof. Ulrich Weinberg, Professor an der HPI School of Design Thinking der Universität Potsdam

HERR DER DATENSTRÖME: DANIEL DOMSCHEIT-BERG

„Wie bleiben wir Herr unserer Datenströme“, fragte Daniel Domscheit-Berg. Wichtig sei der grundlegende Umgang mit Daten, denn Daten zu generieren, berge große Potenziale, aber auch Gefahren. Neben der technischen Sicherheit stünden Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit von Datenherkunft und -schutz im Fokus. Wichtig sei, beides sicherzustellen und entsprechende Kompetenzen in der Immobilienwirtschaft zu entwickeln, so der IT-Experte. Er erläuterte auch, wo sich die Waage zwischen Transparenz und Privatsphäre einpendeln werde.



Daniel Domscheit-Berg, IT-Sicherheitsexperte und ehemaliger Sprecher von WikiLeaks

MENSCH UND TECHNIK: GERD LEONHARD

Leonhard thematisierte das Verhältnis zwischen Mensch und Technik und sprach über die Chancen der Arbeitswelt von morgen. Technologien könnten auch zu viel Freiraum erhalten, so der Zukunftsberater. Er fragte: Sind wir für die exponentiellen Umbrüche gewappnet? Wie kann eine digitale Ethik aussehen? Wozu autorisieren wir die Technik? Welche Grenzen und Standards definieren wir? Zwischen Technologiehörigkeit und -pessimismus fordert er einen dritten Weg: Technologie umarmen, ohne völlig in ihr aufzugehen.



Gerd Leonhard, Futurist, Autor, Zukunftsberater und CEO The Futures Agency



Andreas Eisele Dr. Andre Rasquin Prof. Franz-Josef Radermacher Franz-Bernd Große-Wilde Holger Hentschel Robert an der Brügge Dr. Jörg Lippert Ingeborg Esser Frank Seeger Christian Urban Ulrike Trampe Friedrich Hermann

THEMA DES MONATS

Einblicke in die Jury-Arbeit

15 Jahre DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Anlässlich des Aareon Kongresses 2018 wurde Anfang Juni zum 15. Mal der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft vergeben. Ein halbrundes Jubiläum also, das Anlass bietet, zu analysieren und zu bewerten. Warum durch mich? Ich bin seit dem ersten Preis im Jahr 2004 Mitglied der Jury, die die Preisträger auswählt.



WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin des
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen
Berlin

Im Jahr 2004 wurde zum ersten Mal der DW-Zukunftspreis vergeben. Das Thema lautete damals „Betriebskosten contra 2. Miete“ - ein Thema also, das nach wie vor für die Branche hohe Aktualität und hohe Bedeutung hat.

Was waren ansonsten die Themen?

Häufig ging es um Professionalität, es ging um Innovation, um Energieeffizienz oder um Effizienz

ganz allgemein. Es ging aber auch um Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, natürlich um die Kundenbeziehungen und seit einigen Jahren auch verstärkt um das Thema Digitalisierung.

Was hat sich über die Jahre verändert?

Ganz klar hat die Professionalität der Bewerbungen massiv zugenommen. Taten sich 2004 die Unternehmen doch noch etwas schwer, an einem solchen Wettbewerb teilzunehmen, stellt man im Jahr 2018 fest, dass es zwischenzeitlich für die Unternehmen „normal“ geworden ist, sich an Wettbewerben zu beteiligen und sich zu präsentieren. Die Aussagefähigkeit der Unterlagen hat massiv zugenommen. Aber: Wenn man sich im Nachhinein die Preisträger über alle Jahre anschaut,

stellt man fest, dass einige Unternehmen immer wieder auftauchen. Nennen möchte ich beispielhaft die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, die LEG Immobilien AG, die Hilfswerk-Siedlung GmbH und die Joseph-Stiftung.

Wie hat sich die Beteiligung über die Jahre entwickelt?

Analog zur zunehmenden Professionalität lässt sich feststellen, dass auch die durchschnittliche Anzahl der Unternehmen, die sich an dem DW-Zukunftspreis beteiligen, gestiegen ist. Selbstverständlich hängt die Höhe der Beteiligung aber auch von den Themen ab.

Es gibt Themen, an denen sich einfach mehr Unternehmen beteiligen, weil sie zum Kerngeschäft

zählen, und es gibt eben auch „Nischen- oder Feinschmecker-Themen“, bei denen die Beteiligung etwas geringer ausfällt.

Das heißt aber nicht, dass die Qualität der Bewerbungen dann darunter gelitten hätte. Besonders viele Unternehmen haben sich bei Themen rund um Nachhaltigkeit, Effizienz und Nachbarschaften beteiligt.

Was hat sich ansonsten verändert?

Gleich geblieben ist über die Jahre, dass der amtierende Präsident des GdW die Schirmherrschaft über den Preis ausübt. Das war zunächst Lutz Freitag und ist heute Axel Gedaschko. Dann hat sich der Juryvorsitz verändert. Viele Jahre war Prof. Hansjörg Bach der Vorsitzende der Jury. Er hat durch seine kompetente und konstruktive Leitung der Jury den Preis über viele Jahre maßgeblich geprägt. 2017 kam der Wechsel. Ein neuer Juryvorsitzender konnte mit Prof. Dr. Dr. Dr. h. c. Franz Josef Radermacher gewonnen werden – ein Visionär und Querdenker, der gleichwohl mit beiden Beinen auf der Erde steht und insoweit zum DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft passt.

Wie muss man sich die Arbeit der Jury vorstellen?

Organisatorisch wird der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. betreut. Viele Jahre hat Siegfried Rehberg die Betreuung übernommen, bevor ihm dann Dr. Jörg Lippert folgte. Dort werden die Unterlagen so aufbereitet, dass die Jurymitglieder schon im Vorhinein die Möglichkeit haben, sich über die einzelnen Beiträge ausreichend zu informieren. Dann kommt die wichtige Jurysitzung. Dort werden im Kreise der Jurymitglieder die einzelnen Projekte besprochen, analysiert, bewertet und in einem mehrstufigen Auswahlverfahren so verdichtet, dass zum Ende die Preisträger feststehen. Auch hier gab es eine Veränderung. Anfangs waren noch erste und zweite Preise in verschiedenen Kategorien vergeben worden. Seit einigen Jahren gibt es drei Preisträger, wobei dies nicht im Sinne einer Wertung von 1 bis 3 zu verstehen ist, sondern es sich um gleichwertige Preisträger handelt. Natürlich passiert es immer wieder, dass interessante Projekte dabei sind, die am Ende nicht „im Silber“ sind. Dafür wiederum ist die DW dann ein wichtiges Medium, um zusätzlich zu den Preisträgern auch diese besonderen Beiträge veröffentlichen zu können und damit einem breiten Publikum zugänglich zu machen.

Was die Qualität der Preisverleihung massiv aufgewertet hat, ist, dass seit einigen Jahren der Sponsor des DW-Zukunftspreises, die Aareon AG,

für den festlichen Abend der Preisverleihung in Garmisch-Partenkirchen auch kleine Filme produziert, die die prämierten Beiträge für das Publikum darstellen. Insoweit kann resümiert werden, dass die Strahlkraft des Preises massiv zugenommen hat, und das nicht nur durch das „Juwel“, das seit einigen Jahren an die Preisträger vergeben wird. Ich gehe davon aus, dass wir den DW-Zukunftspreis noch weitere Jahre miterleben können und ich freue mich, wenn ich auch weiterhin in der Jury mitarbeiten darf. Ich freue

mich dabei auch über spannende Zukunftsthemen der Branche und über eine hohe Beteiligung von Unternehmen.

Der DW-Zukunftspreis 2018 ist gerade verliehen worden. Gleichwohl geht es jetzt schon wieder um den DW-Zukunftspreis 2019. Im Juli 2018 werden sich die Jurymitglieder zusammen mit dem Juryvorsitzenden, Herrn Prof. Radermacher, zusammensetzen und darüber beraten, welches Thema für 2019 angeboten wird.

Also: Nach dem Preis ist vor dem Preis! ■



Quelle beider Fotos: BBU, Berlin

Die Jury tagte dieses Jahr am 18. April in den Räumen der BBU in Berlin

DER DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Preisträger des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft zum Thema „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“ sind in diesem Jahr die Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH, die Frankfurter KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

Bereits zum 15. Mal wurde der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft in diesem Jahr verliehen. Die prämierten Unternehmen wurden als Impulsgeber für die gesamte Wohnungswirtschaft ausgezeichnet.

Die Themen der vergangenen Jahre

- 2004 und 2005: Contra 2. Miete
- 2006 und 2007: Wohnen im Wandel
- 2008 und 2009: Profession fürs Wohnen
- 2010: Nachhaltigkeit: mehr als Modebegriff und Energieeinsparung
- 2011: Immobilienwirtschaft auf dem Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit
- 2012: Effizienz 2020
- 2013: WEB 2.0 - Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft
- 2014: Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter
- 2015: Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen
- 2016: Wohnungswirtschaft in Zeiten dynamischer Veränderung – zukunftsweisende Strategien und Konzepte
- 2017: Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient



Weitere Informationen:
www.dw-zukunftspreis.de

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

Von der Basismodernisierung bis zum 3-Liter-Haus

Die wbg Nürnberg GmbH denkt nicht in Gebäuden, sondern in Quartieren - und zwar ganzheitlich, sozial verträglich und praktikabel. Dabei spielen neben den energetischen Modernisierungen und den zukunftsorientierten Technikkonzepten auch die Themen Smart Meter und Energiemonitoring eine wichtige Rolle.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Die wbg beschäftigt sich seit den 1990er Jahren mit Maßnahmen zur Energieeinsparung in ihrem Gebäudebestand, der in Nürnberg rund 18.000 Wohneinheiten in sieben Kernwohnanlagen umfasst.

Anfangs erfolgte die Modernisierung rein gebäudebezogen nach den Vorgaben der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung. Später wurden ergänzend Pilotprojekte wie innovative Effizienzhäuser vom 3-Liter-Haus über das 4-Liter-Haus bis zum Passivhaus realisiert.

Daraus wurde die Erkenntnis gewonnen, dass flächendeckende, gebäudebezogene Moderni-

sierungen mit immer höheren energetischen Standards sozial und betriebswirtschaftlich nicht befriedigend umsetzbar sind. „Durch die Modernisierungsumlagen hat in den Quartieren eine Mietentwicklung eingesetzt, die Menschen mit geringer Rente bzw. mit niedrigeren Einkommen an die finanzielle Belastungsgrenze geführt hat. Oberstes Ziel der wbg war daher, Segregation zu vermeiden“, erklärt Ralf Schekira, technischer Geschäftsführer der wbg Nürnberg.

Für die wbg war das der Anlass, 2013 zusammen mit der Energieagentur Nordbayern eine Endenergie- und CO₂-Bilanz für die wbg-Unternehmensgruppe zu erstellen, um den energetischen Status quo zum Jahr 2012 festzustellen und Leitplanken für die Zukunft, entsprechend der klimapolitischen Ziele, aufzustellen.

„Ein Ergebnis der Analyse war, dass - über unseren Gesamtbestand betrachtet - die CO₂-Emissionen von 1990 bis 2012 um rund 68% reduziert wur-

den. Damit lagen wir deutlich über dem klimapolitischen Ziel der Bundesregierung, die Treibhausgas-Emissionen bis 2020 um 40% zu senken. Das hat uns ergänzend zu den sonstigen Erkenntnissen zu der Überlegung gebracht, dass wir nicht mehr flächenhaft gebäudebezogen nach den Standards der Energieeinsparverordnung modernisieren, sondern künftig einen sozial verträglichen, betriebswirtschaftlich und technisch praktikablen Quartiersansatz zur Energieeinsparung verfolgen wollen“, erklärt Schekira.

Sanierungsmodell mit abgestuften Standards

Entwickelt wurde ein 5-Stufen-Modell mit abgestuften energetischen Standards. Es beginnt mit einer Basis-Modernisierung. Diese umfasst neben den gesetzlichen Vorgaben, wie z. B. der Dämmung der obersten Geschossdecke, insbesondere erweiterte Instandhaltungsmaßnahmen und eine Opti-



Vollenergetische Modernisierung mit Aufstockung in der Bernadottestraße



Basismodernisierung in der Ossietzkystraße

Quelle: wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen



Quelle: Christian Klant, Berlin



Neubauprojekt „Neues Wohnen Sündersbühl“ (NWS) mit zukunftsorientiertem Technikkonzept

mierung der Anlagentechnik. Für die vergleichsweise geringen Investitionen fällt damit auch nur eine Modernisierungumlage von ca. 0,50 €/m² an. Im selben Quartier werden aber auch energetische Vollmodernisierungen umgesetzt, die die Mieter mit 1,50 €/m² belasten. Ergänzend dazu erfolgen im Quartier energetische Vollmodernisierungen mit Umbauten zur Barrierefreiheit im unbewohnten Zustand. Diese Wohnungen werden dann nach dem Mietenspiegel vermietet. Möglichkeiten der Dachgeschossaufstockung werden genutzt und mit einem erhöhten KfW-70-Standard errichtet. Abgerundet wird das Quartierskonzept mit ergänzenden Neubauten, bei denen der KfW-55- oder -70-Standard umgesetzt wird.

„Wir verschließen uns aber auch neuen Technologien nicht“, sagt Schekira, „deshalb sind in unseren Quartieren auch hochenergetische Gebäude vorhanden, wie z. B. das 3-Liter-Haus, das Passivhaus oder in aktueller Bearbeitung interdisziplinäre Ansätze von der Energieerzeugung über die intelligente Energiesteuerung bis zur digitalisierten Verbrauchsdatenerfassung und -abrechnung.“ Wichtig ist der wbg, mit diesem Quartiersansatz den Mietern in der Breite ein bezahlbares, nutzerfreundliches und verbrauchsoptimiertes Wohnungsangebot zu machen. Für das Unternehmen müssen sich energetische und bauliche Maßnahmen langfristig auch ohne Zuschüsse rechnen. Dieses Konzept zeige, wie man in der Fläche mit abgestuften, klugen und flexiblen Einzelmaßnahmen am Ende auch zu einem energetisch sehr guten Ergebnis kommen könne, so die Jury.

Die Kernwohnanlage Sündersbühl liegt im Südwesten der Stadt Nürnberg und wurde im Wesentlichen von Hans Bernhard Reichow als Parkwohnanlage geplant und in den 1960er Jahren gebaut. Dem Anspruch nach zukunftsorientiertem Wohnraum konnte hier mit Modernisierungen nicht vollumfänglich Rechnung getragen werden. Deshalb

entschied sich die wbg in einem Teilbereich für Abriss und Neubau. Das Projekt „Neues Wohnen Sündersbühl“ (NWS) umfasst vier Gebäude, die nicht nur aus architektonischer Sicht zukunftsorientiert sind, sondern auch unterschiedliche energetische und gebäudetechnische Konzepte beinhalten. So kommen neben der Fernwärme (in Nürnberg mit sehr hohem regenerativen Energieanteil) im Niedertemperaturbereich auch Wärmepumpen zum Einsatz. Die Warmwasserbereitung erfolgt in den Gebäuden zentral oder dezentral, und ein Teil des Strombedarfes wird über PV-Anlagen erzeugt und als Mieterstrom oder Allgemeinstrom genutzt.

„Wegweisend für das Projekt NWS ist die intelligente Steuerung, die einerseits den Energiebezug über Fernwärme oder Wärmepumpe bedarfsabhängig und andererseits eigenverbrauchsoptimiert den PV-Strom als Allgemeinstrom oder für die Wärmepumpen steuert“, ist sich Schekira sicher.

Smart Meter und Energiemonitoring

Neben den energetischen Modernisierungen und den zukunftsorientierten Technikkonzepten spielen für die wbg auch die Themen Smart Meter und Energiemonitoring eine wichtige Rolle. Dementsprechend werden gemeinsam mit dem örtlichen Energieversorger N-ERGIE im Projekt NWS der Einsatz intelligenter Stromzähler mit funkferngesteuerter Verbrauchsdatenerfassung auf Wohnungsebene und ein Messstellenkonzept für die digitale Verbrauchsdatenerfassung auf Gebäudeebene entwickelt. In Verbindung mit der ebenfalls bei Neuanlagen eingebauten Gebäudeleittechnik wird dem Anspruch der Digitalisierung auf diesem Gebiet Rechnung getragen und somit neben der Verbrauchskostenabrechnung auch eine energieverbrauchsoptimierende Anlagensteuerung ermöglicht. Darüber hinaus soll über Datenmigration der Verbrauchsdaten in das ERP-

System Wodis Sigma und das Geoinformationssystem OSIRIS künftig die Weiterverwendung der Daten ermöglicht werden, z. B. als Grundlage für die Energieausweiserstellung und die energetische Quartiersauswertung.

Abgerundet wird das Quartierskonzept, in Anlehnung an eine bereits bestehende Kooperation in einem anderen Quartier, durch das Mobilitätsprojekt „bewegt wohnen“, eine Kooperation zwischen der Verkehrs-Aktiengesellschaft Nürnberg (VAG) als ÖPNV-Anbieter, der Greenwheels GmbH als Carsharing-Anbieter und der Nextbike GmbH als Anbieter einer Fahrradstation. Darüber hinaus werden 10% der Tiefgaragenstellplätze für E-Mobilität vorbereitet.

„Der Beitrag ist beispielgebend und kann eine erhebliche Strahlkraft in die Branche entwickeln“, würdigte die Jury den Wettbewerbsbeitrag der wbg. „Es wird erneut deutlich, dass die Quartiers-ebene viel besser als Einzelgebäude geeignet ist, um die Klimabilanz zu verbessern. Das Projekt zeigt, dass die Kostenseite dabei bewältigt werden kann, und zwar so, dass auch die soziale Seite und die Ansprüche der Mieter adressiert werden können.“ Insgesamt gelte es, die Energiewende ins Quartier zu bringen. Das Beispiel zeige, dass die Branche das kann. Die Politik sollte jetzt mehr Freiraum geben, damit die vorhandenen Potenziale erschlossen werden können.

Ausblick

Die wbg will auf dem eingeschlagenen Weg bleiben: Zunächst wird in zwei weiteren Quartieren das Konzept umgesetzt. „Der Philosophie bleiben wir treu, die Klimaziele und Energieeffizienz sowie den technischen Fortschritt im Auge zu behalten und gleichzeitig weiterhin bezahlbare Mieten, sozial durchmischte Quartiere und die wirtschaftliche Solidität des Unternehmens zu erhalten“, resümiert Schekira abschließend. ■

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

Ausgleichsflächen und CO₂-Kompensation = Forst

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) redet nicht nur von Nachhaltigkeit, sie tut etwas dafür. Das Wohnungsunternehmen ist seit 2009 Waldbesitzer. Nach einer Studie des Berliner Energie Instituts kompensiert sie damit etwa ein Viertel des CO₂-Ausstoßes der Wohnanlagen. Und das Aufgabenfeld Forst und forstnahe Dienstleistungen ist sogar rentabel.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Der Wald ist für die Deutschen etwas Besonderes: Sehnsuchtsort, Mythos und Identitätssymbol. Wald produziert Sauerstoff, ist wichtigster Grundwasserspeicher, Heimat für Tiere und Pflanzen und dient den Menschen zur Erholung. Holz ist aber auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und zählt zu den umweltfreundlichen und erneuerbaren Energien. Viele gute Gründe für die Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH, zum Waldbesitzer zu werden. Im Jahr 2009 kaufte die zur Evangelischen Kirche gehörende HWS in der Nähe von Bad Saarow am

Scharmützelsee einen 283 ha großen Kiefernforst. „Wir sind quasi über den Wald gestolpert“, erzählt Jörn von der Lieth, Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens. „Wir sind Ansprechpartner für kirchliche Immobilienbesitzer, die sich zwar vom Arbeitsaufwand der täglichen Verwaltung, aber nicht von der Immobilie trennen möchten. Viele Kirchengemeinden besitzen aber auch Wald. Um hier Profession zu entwickeln, brauchten wir Wald und einen Förster.“

Und so beschäftigt die HWS seit 2010 neben rund 65 kaufmännischen und technischen Angestellten sowie gewerblichen Mitarbeitern auch den Diplom-Forstingenieur Christoph Zabel. Er hat den Job bekommen, weil er mit seinem Waldbaukonzept überzeugte. Für die frisch aus einer Zwangsversteigerung erworbenen Flächen sah er

als einziger Bewerber für die nächste Waldgeneration eine zukunftsfähige Neubepflanzung vor. Denn über die Hälfte der Bäume im Wald der HWS sind mit 80 bis 130 Jahren im besten Alter, also „erntereif“. Deshalb ist die Begründung einer neuen Waldgeneration durch Naturverjüngung und Neupflanzungen wichtig.

In enger Zusammenarbeit mit den Behindertenwerkstätten der Hoffnungstaler Werkstätten gGmbH in Lobetal wurden im Frühjahr 2010 auf rund 1,5 ha Douglasien gepflanzt und Eicheln gesät. Das endgültige Ergebnis lässt zwar viele Jahrzehnte auf sich warten – es dauert gut 100 bis 120 Jahre, bis z. B. eine Kiefer geerntet werden sollte –, aber schon nach ein paar Monaten konnte man sehen, wie viele der Keimlinge ihre neue Heimat angenommen haben. Heute sind die



Quelle der Fotos: Hilfswerk-Siedlung GmbH



Neupflanzungen, Bestandsaufnahme und Pflege von 9.000 Stadtbäumen gehören zur Aufgabe des HWS-Försters



Quelle: Christian Klant, Berlin



Holzernte: 1.000 Festmeter Holz verkauft die HWS jedes Jahr

Bäume acht Jahre alt und bis zu 4 m hoch. Da nicht sofort alle Bäume angewachsen waren, musste nachgepflanzt werden. Im vergangenen Jahr haben HWS-Mitarbeiter bei einem gemeinsamen Arbeitseinsatz eine sog. Kulturpflege durchgeführt, bei der die besten Bäume auf der Fläche gefördert wurden. Seitdem wurden fast jedes Jahr neue Kulturen mit klimaangepassten Laub- und Nadelhölzern gepflanzt. Daneben wurde die Voraussetzung für die natürliche Verjüngung der Hauptbaumart „Gemeine Kiefer“ geschaffen. Alle Mitarbeiter der HWS haben 4-mal im Jahr die Möglichkeit, an einem Arbeitseinsatz im Wald mitzuwirken, Bäume zu pflanzen oder bestehende Kulturen zu pflegen.

Wie passen ein Wohnungsunternehmen und ein Forst zusammen?

„Den Ankauf des Forstes haben wir uns nach der ersten Begeisterung dann gut und lange überlegt“, erinnert sich Dorit Brauns, stellvertretende Geschäftsführerin der HWS. „Natürlich ist es recht ungewöhnlich, als Immobilienverwalter einen Forstbetrieb zu unterhalten. Unsere Aufgabe als Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche ist es, Wohnraum anzubieten, den sich möglichst alle leisten können. Deshalb müssen wir ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen sein. Mit einem Forst lassen sich bei guter Bewirtschaftung Gewinne erzielen. Diese geben uns zusätzlichen Spielraum für soziales Handeln.“ Jörn von der Lieth ergänzt: „Wenn es uns gelingt, mit dem Gemeinewald Geld zu verdienen, können damit andere Inhalte finanziert werden.“

HWS bietet Forstkompetenz an

Unter dem Motto „Grüne Werte wachsen lassen“ oder, etwas lockerer, „Wir können auch Wald“ bietet die HWS kirchlichen und kirchennahen Forst- und Immobilienbesitzern ihre Forstkom-

petenz an. Das Angebot reicht von der Aufstellung von forstwirtschaftlichen Plänen über die Projektierung der Forstarbeiten bis hin zu Personalmanagement, Buchführung, Vermarktung und Controlling. Die HWS Forst bietet auch die forsttechnische Betriebsleitung, bereitet Bewirtschaftungsmaßnahmen im Forstbetrieb vor und führt diese gegebenenfalls selbst durch.

„Unser Bereich HWS Forst ist ein gewichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit. Denn der Grundgedanke der Nachhaltigkeit stammt aus der Forstwirtschaft und besagt, dass nur so viel Holz pro Jahr geerntet werden darf, wie in einem Jahr auch zuwächst. Ein schonender und achtsamer Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen ist der Grundgedanke der Nachhaltigkeit und hat hier einen Jahrhunderte alten Ursprung“, erklärt von der Lieth. Zudem soll der eigene Waldbestand den durch die HWS verursachten CO₂-Ausstoß ausgleichen helfen. Nach einer Studie des Berliner Energie Instituts kompensiert die HWS damit etwa ein Viertel des Ausstoßes der Wohnanlagen.

Der eigene Forstbetrieb der HWS dient als Referenzobjekt für das Dienstleistungsangebot der HWS. „Durch Zukauf von etwa 40 ha konnten wir unseren Wald arrondieren“, berichtet Zabel stolz. Auf den Flächen wachsen bisher zu 99% Kiefern mit weniger als 5 Festmeter Zuwachs pro Hektar. Durch das truppweise Pflanzen von Eiche und das Einbringen von Esskastanie und Robinie soll der Laubholzanteil langfristig erhöht werden. Ziel ist es, dass 60% der HWS-Waldflächen einen Laubholzanteil von mindestens 20% aufweisen.

Der HWS-Förster verwaltet 9.000 Stadtbäume

1.000 Festmeter Holz verkauft die HWS pro Jahr. Förster Zabel zeichnet die Bestände aus und die Holz verarbeitende Industrie erntet die Bäume.

Weitere Einnahmen erwirtschaftet Zabel als zertifizierter Baumkontrolleur. Zabel nimmt für die HWS und für Dritte Bäume in Augenschein, dokumentiert die Kontrolle und empfiehlt bei Bedarf Sicherungsmaßnahmen, um mögliche Haftungsansprüche abzuwenden. Außerdem organisiert Zabel die Baumpflegemaßnahmen und holt, wenn nötig, Fällgenehmigungen ein. Insgesamt verwaltet der Förster 9.000 „Stadtbäume“ die auf Grundstücken eigener und fremdverwalteter Wohnanlagen stehen.

„Forstwirtschaftlich im Sinne der Evangelischen Kirche zu arbeiten, heißt für die HWS Forst, den ihr anvertrauten Wald nachhaltig und effizient zu bewirtschaften, also grüne Zahlen zu schreiben und Gottes Schöpfung zu bewahren, zu schützen und zu entwickeln“, resümiert Dorit Brauns.

Begründung der Jury

Die Jury würdigte das Engagement der HWS: „Der Preisträger engagiert sich für Umweltschutz wie für soziale Themen gleichermaßen. Er ist energetisch gut aufgestellt. Dafür wurde das Unternehmen schon mehrfach ausgezeichnet. Jetzt hat das Unternehmen einen weiteren Sprung über den ‚Tellerrand‘ hinaus genommen. Ein 283 ha großer Wald wurde übernommen, die Gesamtköbilanz des Unternehmens wird deutlich verbessert, der Weg der Branche in Richtung Klimaneutralität ist exemplarisch befördert. Das ist ein spannender Debattenbeitrag. Zugleich fördert das Unternehmen mit dieser Maßnahme viele andere Nachhaltigkeitsziele. Das ist ein toller Beitrag für Deutschland, aber auch ein toller Beitrag für die Welt.“ ■

 Weitere Informationen:
www.hws-forst.de

THEMA DES MONATS

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2018

Sonne + Eis = Wärme

In der „Parkstadt Unterliederbach“, einem Neubaugebiet im Westen von Frankfurt am Main, ist ein bemerkenswertes Plusenergiehaus-Projekt entstanden. Die 56 Wohneinheiten haben den Charakter eines Testlabors für unterschiedliche Konzepte, die heute im Bereich erneuerbarer Energien angeboten werden. Drei verschiedene Wärme- bzw. Stromspeicher werden dabei genutzt. Das Ganze ist unter deutlichen Platzbeschränkungen zu tragbaren Kosten gelungen.



Sabine Richter
freie Journalistin
Hamburg

Die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien ist für Immobilienunternehmen wie Energieversorger eine große Herausforderung. Gilt es doch, verschiedene komplizierte Technologien intelligent in eine Gesamtlösung zu integrieren – passend zum Gebäude, seiner Nutzung und der Versorgungsstruktur. Eines der gelungenen Beispiele ist das Projekt Kamelienstraße, 56 Wohneinheiten in Plusenergiebauweise, das im Juli 2015 in Betrieb genommen wurde. 50 der Wohnungen entstanden im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der Straßenzug Kamelienstraße liegt in der „Parkstadt

Unterliederbach“, einem Neubaugebiet im Westen von Frankfurt am Main. In dem jungen Quartier entstanden zwischen 2012 und 2017 rund 300 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Sie werden praktisch komplett mit erneuerbaren Energien beheizt. Ein Nahwärmenetz der Mainova AG mit einem Holzpellet-Heizkessel bildet dabei das Rückgrat der Wärmeversorgung. Entwickelt hatte das Gebiet die KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Die kommunale Mehrheitsbeteiligungsgesellschaft ist darüber hinaus auch Bauherrin der Plusenergiehäuser in der Kamelienstraße, die von der BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH aus Frankfurt konzipiert und geplant wurden.

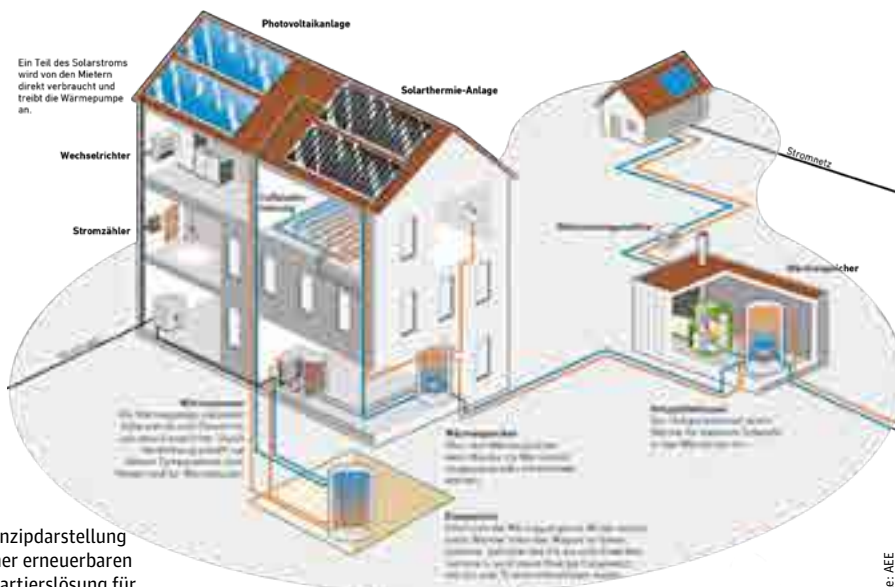
Sonne spielt die Hauptrolle

Das Projekt Kamelienstraße besteht aus insgesamt sechs Mehrfamilien- und sechs Reihenhäusern in

Passivhausbauweise. Mit Strom und Wärme werden sie durch Nutzung von Sonnenlicht im Rahmen eines integrierten Energiegesamtkonzepts versorgt. Rund 400 m² Solarkollektoren befinden sich auf den Dächern der Gebäude, zum Teil als Hybridkollektoren ausgeführt. Die Stromversorgung sichert die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 47.000 kWh/a. Sie deckt den Bedarf an Energie zum Betrieb der gesamten haustechnischen Anlage sowie für die Beleuchtung der Keller, Treppenhäuser und Außenanlagen.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt durch eine solarthermische Anlage mit rund 158.000 kWh/a. Gespeichert wird die Energie aus Sonnenlicht in einer Großspeicheranlage mit Schichtenspeicher und vier Unterstationen. Zudem steht ein Eisspeicher mit einem Volumen von etwa 140 m³ in Verbindung mit vier Wärmepumpen mit je 30 kW(th) zur Verfügung. Er kommt vor allem dann zum Einsatz, wenn die Sonne nicht zuverlässig scheint. Dann entziehen die Wärmepumpen die thermische Energie, bis der Speicher Eis bildet (siehe DW 7/18, S. 50).

Zur Klimatisierung der Plusenergiehäuser dient eine kontrollierte Lüftung, bei der mit spiralförmigen Erdsonden im Sommer die zugeführte Frischluft auf natürliche Weise vorgekühlt wird. Die Kühle aus dem Erdreich wird dabei mit einer Sole über die Belüftungsanlage auf die Zuluft übertragen. Die Komponenten dieses Systems aus Eisspeicher, Trinkwasserspeicher und Wärmepumpen korrespondieren untereinander. So können auch geringe Mengen solarer Energie nutzbar gemacht werden. Die aufeinander abgestimmte Kombination der Speichermöglichkeiten sichert zudem die regenerative Wärmeversorgung auch in Perioden, in denen die Sonne nicht ausreichend scheint. Das Besondere: Entsteht ein Überschuss an solarthermischer Energie, kann dieser direkt in



Prinzipdarstellung einer erneuerbaren Quartierslösung für Strom und Wärme

Quelle: AEE



Quelle: Marcus Buck Fotografie, München, i.A. der B&O Wohnungswirtschaft GmbH

Ansicht des Straßenzuges Kameliensstraße:
Die Platzbeschränkung wird hier sehr deutlich

den Rücklauf des Nahwärmenetzes der Mainova AG eingespeist werden. Sie unterstützt dort den mit Holzpellets befeuerten Heizkessel, der die umgebende Neubebauung mit Wärme versorgt. Umgekehrt ist auch eine Entnahme von Wärmeenergie möglich, wenn der Bedarf der Kameliensstraße nicht ausreichend gedeckt werden kann. Das Versorgungssystem sei so berechnet, dass auf das gesamte Jahr betrachtet ein Wärmeüberschuss aus der solarthermischen Anlage entstehe, erklärt Jürgen Ruth, Leiter der Abteilung Haustechnik der BSMF. Die Einspeise- und Entnahmemengen werden dabei jährlich bilanziert.

„Die Einspeisung überschüssiger Solarenergie ist im Hinblick auf ihre Nutzbarkeit eine besonders effiziente Lösung“, sagt Ulrike Hollstein, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit der BSMF. Sie habe einen positiven Effekt nicht nur auf die Energiebilanz der Häuser in der Kameliensstraße, sondern auch auf die Effizienz der energetischen Versorgung des gesamten Quartiers. „Die Wärmeeinspeisung trägt zu einer Entlastung der Heizzentrale und damit zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen bei – ein wichtiger Aspekt bei der Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Frankfurt“, so Hollstein.

Aktuelle Betriebserfahrungen

„Das Energiekonzept der Plusenergiehäuser ist insgesamt so ausgelegt, dass bilanziell mehr Wärme eingespeist als vom Mainova Wärmenetz bezogen wird“, erklärt Jürgen Ruth. Berechnet wurde ein durchschnittlicher Wärmeüberschuss von 95.000 kW im Jahr. Erste Einspeisungen kommen – in Abhängigkeit von der Sonnenstrahlung und der Kapazität der Speicher – auf bis zu 50 kW Wärmeleistung pro Stunde. Die meiste Wärme sei aber in den Plusenergiehäusern gespeichert worden, wie die aktuellen Betriebserfahrungen zeigen.

Die 56 Wohneinheiten in der Kameliensstraße mit einer Gesamtwohnfläche von 4.106 m² konnten inklusive der Gebäudetechnik für rund 9 Mio. € errichtet werden. Das entspricht Baukosten der Kostengruppe 300 und 400 von rund 2.200 €/m² Wohnfläche. „Für ein Gebäude mit derart ambitioniertem Energiekonzept ist das ein Preis, auf den wir stolz sind“, sagt Ulrike Hollstein.

Fördermittel kamen von der Stadt Frankfurt sowie durch das Land Hessen im Rahmen der Wohnungsbauförderung, genauer: des Frankfurter Programms zum sozialen Mietwohnungsbau. Die Kaltmiete für die 50 öffentlich geförderten Wohnungen beträgt günstige 5,50 €/m² und für die sechs frei finanzierten Wohnungen 11 €/m². In den Nebenkosten von 1 € sind Heizung und Warmwasser inbegriffen.

Den Mietern der Kameliensstraße stehen zudem zwei Elektroladestationen zur Verfügung. Sie werden durch die Solaranlage der Plusenergiehäuser mitversorgt. Darüber hinaus hat die KEG für die Bewohner des gesamten Neubaugebiets ein E-Carsharing-Angebot installiert. Der sog. „Solarparker“ ist mit eigenen Solarpaneelen ausgestattet und dient zum Laden wie auch zum Verleih von Elektrofahrzeugen. Dieses Angebot ist Teil eines Dreiklangs aus „neuer Nachbarschaft“, „neuer Energie“ und „neuer Mobilität“, erläutert Hollstein das auf Nachhaltigkeit hin ausgerichtete Entwicklungskonzept für das Neubaugebiet. Betrieben wird der Solarparker von einer E-Mobility-Genossenschaft, die ihre E-Autos dort für alle Bewohner anbietet.

Begründung der Jury

Die Jury würdigte das Energieprojekt wie folgt: „Das Projekt hat den Charakter eines Test-Lab für ganz unterschiedliche Konzepte, die heute im Bereich erneuerbarer Energien existieren. Diese wer-

den intelligent in eine Gesamtlösung integriert. Das Ganze ist unter deutlichen Platzbeschränkungen zu tragbaren Kosten gelungen. Im Sinne von Ganzheitlichkeit werden auch E-Autos und Car-sharing integriert. Das ist gelungen in Frankfurt am Main, einer Stadt mit hohen Anforderungen an die Unternehmen der Immobilienwirtschaft.“

Energieautarkes Haus Frankfurt

Derzeit errichten BSMF und KEG ein weiteres energetisches Leuchtturmprojekt, gelegen zwischen der Heizzentrale der Mainova und den Plusenergiehäusern der Kameliensstraße. Das „Energieautarke Haus Frankfurt“ ist darauf ausgerichtet, ein möglichst nachhaltiges und CO₂-neutrales Wohnen zu ermöglichen und dabei auch die „graue“ Energie der Herstellung und des Betriebes des Gebäudes in den Blick zu nehmen.

Energetisch selbstversorgt durch die Nutzung von Sonnenlicht über solarthermische und Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung soll die gewonnene Energie in Batterien und durch Einsatz von Wasserstofftechnologie gespeichert werden. Konstitutiv für das Funktionieren des Hauses ist zudem ein gemeinschaftlich orientiertes Wohn- und Nutzungskonzept verbunden mit einem energiebewussten Verhalten der zukünftigen Bewohner. „Ziel ist, durch kluge Kombination technischer und baulicher Möglichkeiten einen guten Primärenergiewert zu erreichen und gleichzeitig die Nachhaltigkeit eines Gebäudes im Blick zu behalten“, erklärt Jürgen Ruth den grundsätzlichen Ansatz des Projektes.

Mitte 2019 soll das energieautarke Haus bezogen werden. Geplant ist, das Gebäude technisch mit dem benachbarten Energieplus-System zu koppeln, sodass ein Austausch zwischen den Systemen möglich sein wird. ■

Handlungsbedarf bei der Unternehmenskultur?

Mit werteorientierter Führung ein gutes Klima für Veränderungen schaffen

Die Organisation ist gut aufgestellt, das Unternehmen erfolgreich tätig und nachhaltig ausgerichtet. Es könnte alles gut sein. Trotzdem gibt es Unzufriedenheit seitens einiger Mitarbeiter. Die einen meckern, andere üben sich in scheinbar selbst erlernter Hilflosigkeit ... Klassische Führungsmethoden helfen nicht weiter. Denn künftig werden Innovation und Transformation wichtiger, gleichzeitig Dynamik und Komplexität zunehmen. Zeit für Veränderung - ein Beispiel aus Hannover.



Albrecht Buchheister
Leiter Mietenbuchhaltung,
Organisationsentwicklung, IT
Spar- und Bauverein eG
Hannover



Johannes Groß
Johannes Groß
Unternehmensberatung
Saarbrücken

In dieser Situation zog der Vorstand der Spar- und Bauverein eG (spar+bau) einen in Saarbrücken ansässigen Coach und Berater hinzu, der bereits aus anderen Projekten bekannt war. Er sollte

betrachten, was die Organisation benötigt, um besser voranzukommen. So ging es zuerst darum, den Widerspruch zwischen guten Ergebnissen und Unzufriedenheit zu hinterfragen. Es drängten sich hierbei Ausdrücke in den Vordergrund wie „Meckerkultur“ und „Prinzessinnenhaltung“ (Ein anderer soll etwas tun, damit es mir gut geht!).

Der Berater setzte bei dem Widerspruch zwischen Erfolg - das Unternehmen ist ISO-zertifiziert, erhält gute Kundenbefragungsergebnisse und regelmäßig das Creditreform-Bonitätssiegel - und Kultur an. Er hinterfragte z. B., ob unerwünschte Haltungen und Verhaltensweisen möglicherweise mit Abstand die meiste Aufmerksamkeit auf sich zögen.

Führung in der VUKA-Welt

Durch Globalisierung, Digitalisierung und einen spürbaren Wertewandel hat sich das Tempo von Veränderungen in Märkten, Technologien und im Kundenverhalten deutlich erhöht. Für das Unternehmen - oder abstrakter ausgedrückt: die Organisation - werden Themen wie agile Arbeitsweisen, digitale Transformation, Arbeitgeberattraktivität und Kundenbegeisterung daher bedeutender. Die sog. VUKA-Welt (siehe links stehenden Kasten)

ist jedoch ständigen Veränderungen unterworfen. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, wie wichtig Werte für jede Organisation sind: Sie geben der notwendigen Beweglichkeit Rahmen und Ausrichtung.

Aber im konkreten Fall galt es auch herauszufinden, wie die Phänomene „Prinzessinnen“ und „Meckerer“ entstehen - und wie nun das diesbezügliche bekannte „Spiel“ (siehe Kasten auf Seite 57 unten) geändert und Eigenverantwortung bei jedem Mitarbeiter entwickelt werden kann. Deshalb galt es zunächst die Führungskräfte für werteorientierte Führung zu sensibilisieren. Sie hinterfragten das bestehende Unternehmensleitbild mit den darin enthaltenen Werten und klärten ein gemeinsames Verständnis. Dann entwarfen sie gemeinsam die nächsten Schritte für den angestrebten kulturellen Wandel.

Selbstorganisation: Die Mitarbeiter in der Hauptrolle

In Workshops mit den Mitarbeitern wurde ein Leitbild-Review vorbereitet, bei dem die Mitarbeiter die Hauptrolle hatten. Wie leben wir unsere Werte? Wo gelingt uns das richtig gut? Es galt kleine Geschichten zu sammeln, die etwas mit den Werten der spar+bau zu tun haben. Es ging nicht darum, etwas zu forcieren oder gar zu erfinden, auch nicht um die Quantität. Echte Ereignisse aus dem alltäglichen Leben sollten beobachtet werden, seien es scheinbare Kleinigkeiten oder Sternstunden. In allen Teams wurden sog. Reviewagenten ausgewählt, die mit ihren Kollegen die kleinen Geschichten vertieften, die vom Gelingen und von gelebten Werten erzählen.

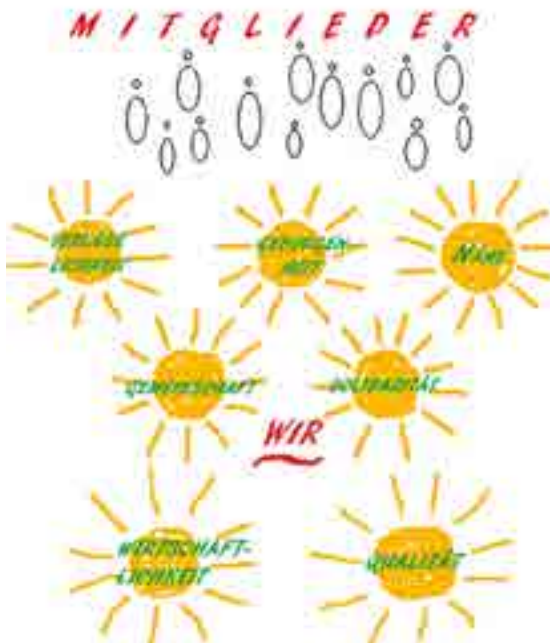
WAS STECKT HINTER VUKA?

Die VUKA-Welt ist bestimmt von:

- **V = Volatilität** bezieht sich auf die zunehmende Häufigkeit, Geschwindigkeit und das Ausmaß von (meist ungeplanten) Veränderungen
- **U = Unsicherheit** bedeutet das generell abnehmende Maß an Vorhersagbarkeit von Ereignissen in unserem privaten und beruflichen Leben
- **K = Komplexität** bezieht sich auf die steigende Anzahl von unterschiedlichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, welche viele Themen in unserem Leben undurchschaubar machen
- **A = Ambiguität** beschreibt die Mehrdeutigkeit der Faktenlage, die falsche Interpretationen und Entscheidungen wahrscheinlicher macht

Hiermit war ein Rahmen geschaffen, die Selbstorganisation zu erproben. Denn schließlich sollte die Verantwortung für das Leitbild-Review bei den Mitarbeitern liegen.

Werte leiten Unternehmen und ihre Prozesse - so auch bei der Spar + Bauverein eG in Hannover

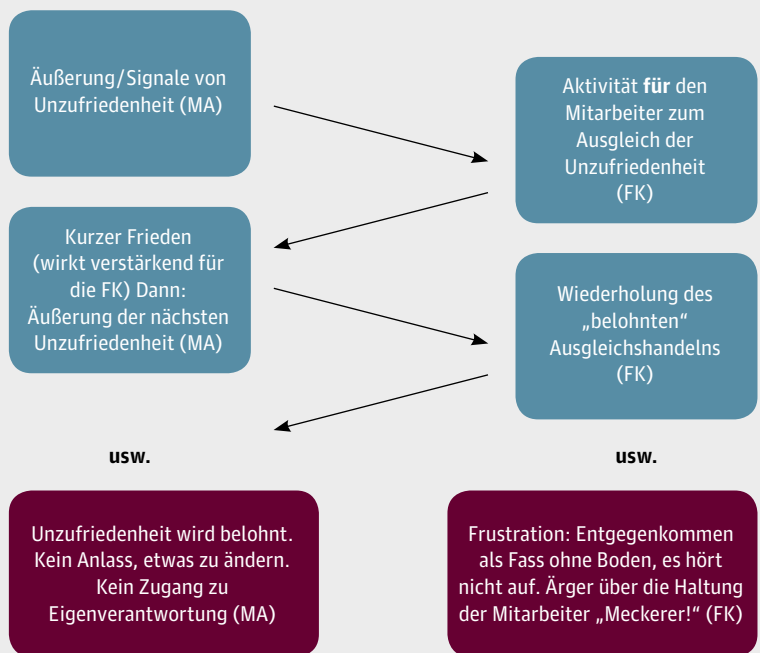


Quelle: Spar- und Bauverein eG

ERFOLGSPRINZIPIEN WERTEORIENTIERTER FÜHRUNG

- Der gelingende Wandel einer Organisation bedarf der Entschlossenheit und des Rückhaltes der obersten Leitung.
- Sich im Führungskreis auf eine gemeinsame Haltung und Idee von Führung zu verständigen, ist gut investierte Zeit und Teil des Veränderungsprozesses.
- Der Fokus von Führung verlagert sich von der Steuerung der Mitarbeiter auf die Steuerung der Rahmenbedingungen und Regeln für Selbstorganisation.
- Das Mindset von Führung zu ändern, ist ein Prozess: Kontrolle wird nach und nach durch Vertrauen, Anweisungen geben durch Unterstützen ersetzt („dienende Führung“). Transparente Grenzen stehen dazu nicht im Widerspruch - sie definieren vielmehr den Freiraum.
- Motor der Veränderung ist, dass Führungskräfte sich selbst reflektieren: Was sehe ich in meinen Mitarbeitern, welche „Vor-Urteile“ von gestern leiten mich dabei? Wo schaffe ich Bedingungen, dass sie sich in der gewünschten Weise verhalten und entwickeln können, wo hindere ich sie unwillkürlich daran?
- Der Wandel hin zu werteorientierter Führung vollzieht sich alltäglich in respektvoller Kommunikation auf Augenhöhe - hierin sind Führungskräfte als Vorbild besonders wirksam. Sie ermöglicht allen Beteiligten ein wachsendes Gefühl innerer Sicherheit und stellt einen Schlüssel für mehr Experimentierfreude dar.

MUSTERBILDUNG „MECKERER“



Quelle der Grafiken: Spar- und Bauverein eG

Möglichkeiten des neuen sog. Life-Studios vertraut gemacht.

In diesem Innovation-Lab mit der Bedeutung „Lösungen und Ideen finden und entwickeln“ stand neben großen mobilen Whiteboards eine Vielfalt besonderer Materialien zur Verfügung. Nach anfänglichem Zögern setzte sich bei den Mitarbeitern schnell die Freude daran durch, etwas auszuprobieren, kreativ miteinander zu arbeiten - und zu staunen, was dabei zustande kommt. Der positive Effekt dabei war, dass die Mitarbeiter im Life-Studio Erfahrung mit agilen Arbeitsweisen sammelten. Und die Führungskräfte lernten unterdessen zu vertrauen, denn sie hatten keine Kenntnis, was sie anschließend vorfinden würden. Nachfragen waren tabu.

Für alle beteiligten Mitarbeiter beeindruckend war dann das Ergebnis des Leitbild-Reviews. In einer Galerie wurden viele der alltäglichen Wertegeschichten im Rahmen eines Informationsnachmittages für alle Mitarbeiter ausgestellt. Alle Werte des Leitbildes waren eindrucksvoll repräsentiert. ▶

Interne Zusammenarbeit und der „Markt der Erwartungen“¹

Der Boden für eine Verbesserung der internen Zusammenarbeit war nun bereitet. Sie konnte jetzt mit anderer Haltung angegangen werden. Ohne Lenkung oder Beteiligung durch die Führungskräfte erarbeiteten die Mitarbeiter zunächst, was die Kollegen aus den anderen Abteilungen weiter so tun sollten wie bisher. Der Fokus lag also zunächst nicht auf Defiziten oder Beschwerden, sondern darauf, was gut funktioniert - auf alldem, was nor-

malerweise keinerlei Beachtung erfährt oder als selbstverständlich gilt. Es macht einen gewaltigen Unterschied, ob dieser große Bereich an Leistung und Engagement gesehen und anerkannt wird oder nicht!

Im zweiten Schritt wurde ein Perspektivwechsel vorgenommen, ein jeder fand sich in der Rolle des anderen Fachbereiches wieder: Was könnte aus der Position der anderen wichtig für die Zusammenarbeit sein? Was würde den anderen etwas bringen? Was kann ich für wen anders oder zusätzlich tun,

um zur Verbesserung beizutragen? Dazu wurden Angebote gefunden. Und erst jetzt kam die Frage: Was wünschen wir uns konkret von anderen Abteilungen, um dies oder jenes zu verbessern? Und wozu brauchen wir das? Zwei Stunden dauerten die Vorbereitungsworkshops, die in Eigenregie moderiert wurden.

Anerkennung und das Prinzip des Gebens und Nehmens

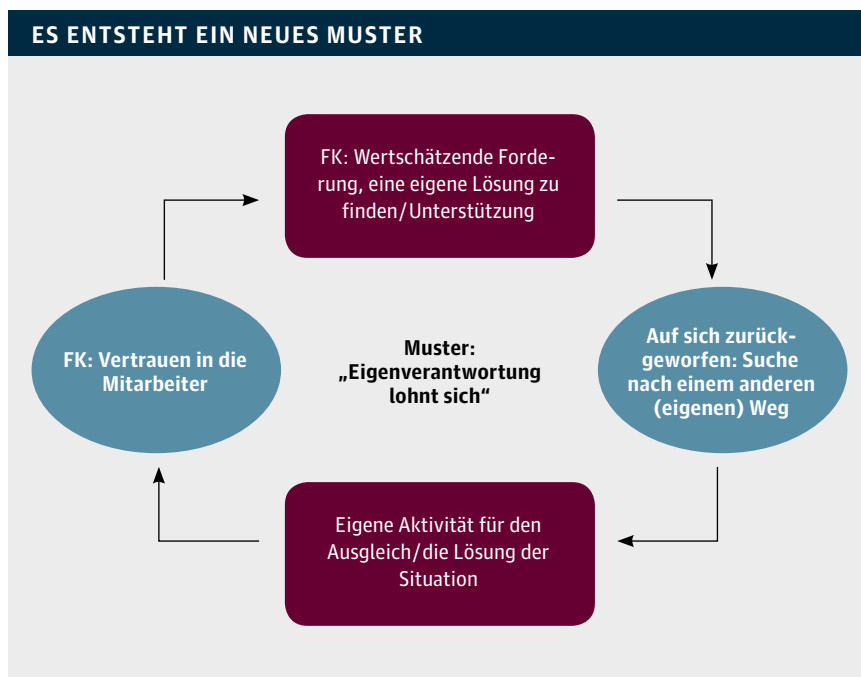
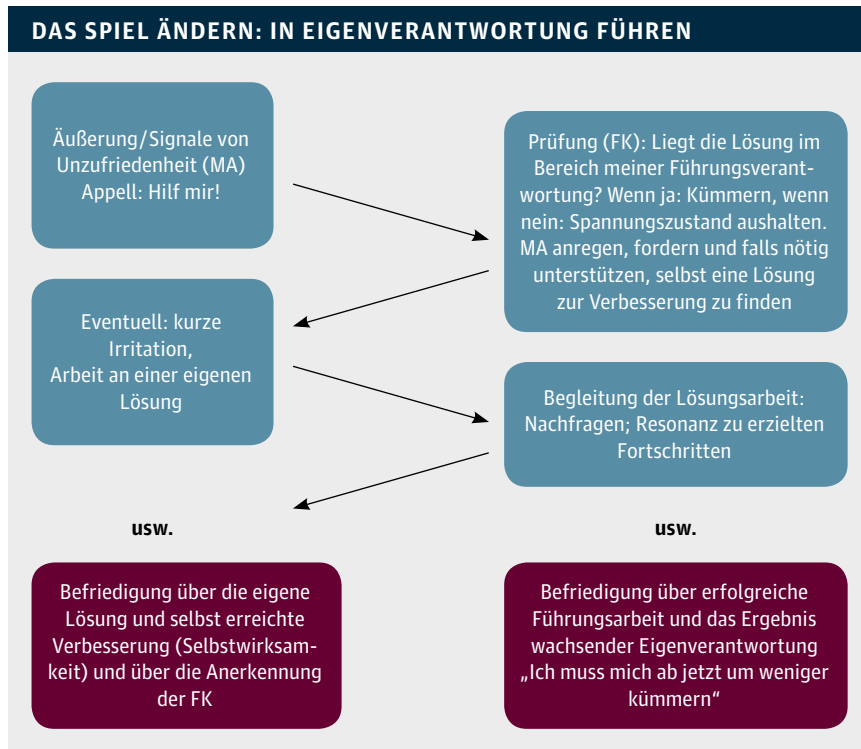
Jede Abteilung wählte „Interessenmakler“ aus den eigenen Reihen für den „Markt der Erwartungen“. Jedes Team erhielt zuerst die Rückmeldung dazu, was bitte weiter wie bisher getan werden sollte. Vor den Moderationswänden, an denen die geäußerte Anerkennung visualisiert worden war, trafen sich nun die Interessenmakler mit ihren Angeboten und Wünschen, um konkrete Vorstellungen zur gemeinsamen Verbesserung zu erörtern, auszuhandeln und gemeinsam weiterzuentwickeln. Denn: Entscheidend ist die Perspektive der Anerkennung, eine gemeinsame Würdigung, wie wichtig und wertvoll die Zusammenarbeit ist. Und eine Haltung des Gebens und Nehmens. Das bringt mehr als jede moralisierende Forderung, die die Lage oftmals eher verschlechtert.

Gute Gespräche – mit Ergebnissen

Als besonderer Clou erwiesen sich die „Wertpapiere der Zusammenarbeit“: Hier wurden die getroffenen Vereinbarungen in smarter Form festgehalten - auf der einen halben Seite, was die Arbeitsgruppe bereit ist, für die anderen zu tun, und auf der anderen halben Seite umgekehrt, was die Gruppe von den anderen anders oder zusätzlich benötigt, jeweils mit einem guten Grund versehen, um „Motivation“ zu erreichen. Diese Dokumente wurden anschließend im unternehmenseigenen Wiki aufgenommen, wo sie seither „weiterleben“.

Die Führungskräfte unterstützten und bestärkten ihre Mitarbeiter in diesem weitgehend eigenverantwortlichen Engagement. Sie übten sich in „dienender Führung“, einer teils recht ungewohnten Rolle, auf die sich aber jeder einließ. Die Aufgabe für die Führungskräfte bestand jetzt darin, ihre Mitarbeiter zu unterstützen, immer dann zur Verfügung zu stehen, wenn eine Entscheidung oder Abstimmung notwendig wurde, die die Mitarbeiter nicht selbst treffen durften oder konnten. So wurden Vereinbarungen in der Situation autorisiert. Weiter galt es, gute Gedankenansätze zu würdigen - auch kleine Verbesserungen, die vielleicht trivial erschienen. Keinesfalls durften die Führungskräfte „für Ergebnisse sorgen“, das oblag den Mitarbeitern.

In dieser recht agilen Arbeitsweise wurden über 50 konkrete Verbesserungen vereinbart. Sei es eine





Interview mit Albrecht Buchheister

„Kulturwandel muss wachsen“

„Meckerkultur“ und „Prinzessinnenhaltung“ - das waren nur zwei der Herausforderungen, denen die Führung der spar+bau entgegentrat. Aber die Genossenschaft entwickelt sich weiter. Der Leiter Organisationsentwicklung und IT der Genossenschaft erklärt, wieso eine Werteorientierung wichtig ist und was dabei hilft, gemeinsam fit zu werden, für die Arbeitswelt von morgen.

Wie spürbar wirkte sich der Prozess des Leitbild-Reviews in Ihrem Unternehmen aus?

Die Frage beantworte ich gern mit einer Parabel, das passt ja. Es war so, als wenn an diesem Nachmittag ein guter Geist ins Unternehmen gekommen ist. Absolut spürbar. Denn Prinzessinnen und Meckerer waren plötzlich stiller geworden.

Interessant! Wie ging es weiter?

Mit dem Markt der Erwartungen breitete sich der gute Geist allmählich im ganzen Unternehmen aus. Nach und nach brachte er eine neue, sehr wertschätzende Feedbackkultur ins Unternehmen: „I like, I wish, I give“.

Was heißt das?

Heute würdigt eine Arbeitsgruppe im Review zuerst, was gut gelaufen ist. Die Teilnehmer schreiben auf, welche Ziele erreicht wurden. Erst dann werden Wünsche notiert, wie dies oder jenes verbessert werden kann, stets mit einer Begründung, wozu das gebraucht wird oder warum es wichtig ist. Und dann fragt sich jeder von selbst, „was kann ich beitragen, damit es nun gelingt?“

Und was macht Ihr guter Geist heute?

An Tagen wie diesen, da strahlt er. Von Meckerern und Prinzessinnen ist irgendwie nichts mehr zu sehen...

Aber im Ernst: Solche Veränderungen lassen sich nicht mal eben mit einem Fingerzeig umsetzen. Kulturwandel muss wachsen. Das braucht auch etwas Geduld. Das Gras wächst ja auch nicht schneller, wenn man dran zieht. Wir haben neue Methoden kennengelernt und müssen diese noch verfestigen. Da sind wir dran.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Weitere Informationen:
www.spar-undbauverein.de

Liste, deren Inhalt bislang mühevoll recherchiert werden musste und die nun „auf Knopfdruck“ bereitsteht, seien es Abstimmungen zur besseren Erreichbarkeit untereinander oder die Verschlan-
kung eines recht mühevollen Prozesses zum simplen Druck der Klingelschilder bei Mieterwechsel oder Namensänderung.

Dies geschah und geschieht nicht auf Anweisung, sondern stets im Rahmen gegenseitiger Verständigung. Dieser Erfolg hat maßgeblich damit zu tun, dass und wie sich alle Beteiligten auf den Prozess eingelassen haben. Zugunsten von Vertrauen und übertragender Verantwortung wurde bewusst die Steuerung zurückgenommen. Auch wenn es notwendig ist, erfordert es Mut. Die Zukunft beginnt heute. Der spar+bau entwickelt sich weiter - werteorientiert, vertrauensvoll und evolutionär. Ein Anfang ist gemacht. ■

EIN SCHEITERN VERHINDERN - NICHT IN ALTE MUSTER UND GEWOHNHEITEN ZURÜCKFALLEN (Z.B. BEI STRESS)

1. Eigene Emotionen und Bewertungen wahrnehmen und eine Unterbrechung herbeiführen - Stopp!
2. Priorität ist, Distanz zu gewinnen: Möglichen Ärger sich verfliegen lassen, wenn möglich, an die frische Luft gehen. Sonst den nächsten ruhigen Moment - mit zeitlichem und innerem Abstand zur Situation - abwarten.
3. Gut und gütig mit sich selbst umgehen: Als Führungskraft bin auch ich in einem Lernprozess: „Ich darf und kann aus ungünstigen Erfahrungen lernen.“
4. Selbstreflexion: Was spiegeln mir die Mitarbeiter? Was trage ich dazu bei, dass sich meine Mitarbeiter so verhalten? ...oder noch zugespitzter: „Wie gelingt mir das?“
5. Sich im Kontrast zur aktuellen Erfahrung auf das wünschenswerte Erleben fokussieren: Wie fühlt es sich an, zu vertrauen? Wie sieht das Zusammenspiel aus, zu dem ich uns hinführen will?
6. Wie ist mir das schon einmal besser gelungen? Wie ging das zu, was habe ich da (anders) getan?
7. Erst bei Eintreten der aktuellen Situation eine konkrete Vorgehensweise, den nächsten Schritt planen.
8. Sich den Erfolg des nächsten Schrittes, die Verbesserung der Situation konkret vorstellen. Und: Auf geht's!

¹ Die Methode des Markts der Erwartungen stammt von R. Königswieser und A. Exner.

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Wann dienen Beteiligungen von Genossenschaften dem Förderzweck?

Aufgrund des im Genossenschaftsgesetz festgelegten Förderzwecks ist die Genossenschaft auf ihre Mitglieder ausgerichtet. Beteiligungen von Genossenschaften an anderen Unternehmen können ein wichtiges Mittel zur Erfüllung dieses Förderauftrages sein. Eine Beteiligung ist aber nur zulässig, wenn sie den Erwerb, die Wirtschaft oder die sozialen und kulturellen Belange der Mitglieder fördert. Im Rahmen der Prüfung des Förderzwecks der Genossenschaft ist insoweit auch die Förderzweckdienlichkeit von Beteiligungen zu beurteilen.



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

Als Beteiligung im Sinne von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) gilt nicht nur der Erwerb von Anteilen an anderen Unternehmen oder der Beitritt zu einer Körperschaft oder Personenvereinigung, gleich welcher Rechtsform, sondern auch die Gründung einer Tochtergesellschaft. So hat auch eine Reihe von Wohnungsgenossenschaften Tochtergesellschaften, die z. B. das Bauträgergeschäft betreiben, Dienstleistungen rund um das Wohnen erbringen, wie u. a. die Energieversorgung der Bestände des Mutterunternehmens, oder die auch sozialen Zwecken der Mitglieder der Genossenschaft dienen, d. h. z. B. Betreuungsleistungen oder Leistungen der Nachbarschaftshilfe erbringen. Darüber hinaus hat eine erhebliche Anzahl von Wohnungsgenossenschaften auch Tochterunternehmen, um dadurch den steuerlichen Status der Muttergenossenschaft als Vermietungsgenossenschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG nicht zu gefährden. I. d. R. werden in der Tochterunternehmung dann die nach Körperschaftsteuergesetz „schädlichen“ Geschäfte abgewickelt.

Wie oben dargestellt, ist es eine Grundvoraussetzung für das Eingehen einer Beteiligung durch eine



Quelle: GdW

Genossenschaft, dass die Beteiligung förderzweckdienlich ist. Die Bedeutung dieser Förderzweckdienlichkeit ist aber noch einmal durch die Genossenschaftsnovelle 2017 gestiegen. Danach hat der Prüfungsverband nunmehr explizit Stellung zu nehmen, ob und in welcher Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt (§ 58 Abs. 1 Satz 3 GenG). In diesem Zusammenhang erfolgt dann auch die Prüfung der Förderzweckdienlichkeit der Beteiligungen der Genossenschaft.

Anlass der gesetzlichen Änderung ist es gewesen, ein wirksames System zu entwickeln, um Investvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zu identifizieren. Zusätzlich zu dieser Neuregelung gab es im Rahmen der Genossenschaftsgesetznovelle eine weitere Gesetzesänderung, nämlich die, wonach der Prüfungsverband der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine Abschrift des Prüfungsberichts ganz bzw. auszugsweise zur Verfügung zu stellen hat,

wenn sich aus der Prüfung Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Genossenschaft keinen zulässigen Förderzweck verfolgt. Bei beiden Änderungen geht es also darum, künftig ein wirksames Instrumentarium zu entwickeln, um Investvermögen im Sinne des KAGB zu identifizieren, die in der Rechtsform der Genossenschaft agieren. D. h., die Frage, wann Beteiligungen von Genossenschaften dem Förderzweck dienen, hat deutlich an Bedeutung gewonnen.

Im Folgenden werden die wesentlichen Voraussetzungen für Beteiligungen und Tochtergesellschaften von Wohnungsgenossenschaften im Rahmen des § 1 Abs. 2 Nr. 1 GenG dargelegt.

Beteiligungsvoraussetzungen nach dem Genossenschaftsgesetz

§ 1 Abs. 2 Nr. 1 GenG regelt die Zulässigkeit der Beteiligungen von Genossenschaften an anderen Gesellschaften und sonstigen Personenvereinigungen. Danach ist eine Beteiligung statthaft, „wenn sie der Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft der Mitglieder der Genossenschaften oder deren sozialer oder kultureller Belange (...) zu dienen bestimmt ist“. Als Beteiligung gilt nicht nur jeder Beitritt zu einer Körperschaft oder Personenvereinigung, gleich welcher Rechtsform, sondern auch die Gründung einer Tochtergesellschaft.

Bei Wohnungsgenossenschaften besteht zwischen der Genossenschaft (Mutter) und dem Mitglied immer eine wirtschaftliche Leistungsbeziehung. Die Förderung der Wirtschaft der Mitglieder erfolgt

primär auf der Ebene der Muttergenossenschaft durch die Versorgung mit Wohnraum und nicht durch Beteiligungen an anderen Unternehmen. Aus diesem Grund sind Beteiligungen, die eine reine Kapitalanlage darstellen, von vornherein unschädlich und von Beteiligungen abzugrenzen, die über die reine Kapitalanlage hinausgehen und nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

Begriff der Beteiligung

Unter einer „Beteiligung“ im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 GenG wird jeder auf Dauer erworbene Anteil an anderen Unternehmen oder sonstigen Vereinigungen verstanden¹. Eine Schwelle im Sinne einer Nichtaufgriffsgrenze existiert hierbei nicht. Die Anlage überschüssigen Kapitals, z.B. in Aktien, dürfte keine „Beteiligung“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 GenG sein, weil Kapitalanlagen in der Regel nicht dauerhaft sind². Zudem kann nicht jede Beteiligung am Gegenstand der Mitgliederförderung gemessen werden. Vielmehr muss der Genossenschaft die Möglichkeit eröffnet bleiben, liquide Mittel ertragbringend anzulegen, wenn sich keine andere förderzweckähnliche Mittelverwendung anbietet.³ Die Grenze unzulässiger Kapital- ▶

GDW-RICHTLINIE „GRUNDSÄTZE DER GENOSSENSCHAFTLICHEN PFLICHTPRÜFUNG“

In der GdW-Richtlinie werden die Besonderheiten der genossenschaftlichen Pflichtprüfung insbesondere für Wohnungsgenossenschaften dargelegt und erläutert. Sie stellen die Rechtsgrundlagen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung, die Aufstellungsgrundsätze, den Prüfungszeitraum und die Prüfungspflichten dar, beleuchten die Rechte und Pflichten der an der Prüfung Beteiligten und gehen schließlich auch auf die Haftung des Prüfungsverbandes ein. Die „Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung“ wurden vom GdW in seiner Funktion als Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes in Zusammenarbeit mit den regionalen Prüfungsverbänden im GdW erarbeitet. Die Richtlinie wurde komplett überarbeitet und an den aktuellen Rechtsstand angepasst. Sie enthält auch weitere Informationen zu Beteiligungen von Genossenschaften (Stand März 2018).



Quelle: GdW



Die GdW-Richtlinie kann zum Preis von 25 € bezogen werden: bestellung@gdw.de

Kreativität von analog bis digital

HAUFE. NEWTIMES



update #8
NOVEMBER 2017
Das Haufe Kundenmagazin für die Wohnungswirtschaft

TRANSFORMATION
Wohnungswirtschaft wird heute gesehen als digitale Industrie

Top-thema
Seite 8

Bereit für Veränderung
WIE GUT SIND IMMOBILIENUNTERNEHMEN AUF DIE DIGITALE VORBEREITET? STUDIEN ZEIGEN, DASS ES NACHHÖL...

WIE WIRD DIE DIGITALE KOMPETENZ IM UNTERNEHMEN AUFGEBAUT?

DURCH INTERNES E-LEARNING (31%)	ANLEHREN DURCH DAS MANAGEMENT (29%)	DURCH WERKSCHOPPS (26%)	DURCH ENKRAFTUNG VON TALENTEN (24%)	DURCH EXTERNES E-LEARNING (17%)	GAR NICHT (9%)	DURCH SONSTIGES (1%)	DARFEN BESTEHEN (GEWISSE) (0%)
90% SELBSTSTÄNDIG DURCH RE...	31% 30%	22% 21%	17%	9%	1%	1%	1%

WAS BEHINDERT DIE TRANSFORMATION IM UNTERNEHMEN?

MANGEL AN VERÄNDERUNGSBEREITSCHAFT	MANGEL AN DIGITALER KOMPETENZ	UNKLARE STRATEGIE	UNVERSTÄNDNIS IDEEL NEUER TECHNOLOGIEN	HOHE KOSTEN	NICHT DIGITALES MANAGEMENT	SCHLECHTE IT-INFRASTRUKTUR	WEITERE / ANDERE PROBLEME	PROBLEME BEI DER ANNAHME VON TALENTEN
50%	47%	43%	36%	34%	25%	23%	13%	12%

ICHNE MEINUNG INTERESSIERT UNS!
WAS HALTEN SIE VOM DIGITALISIERUNGSSCHRITT? IST DIE TRANSFORMATION DRINGEND NOTWENDIG, LANGSAM ALLTÄGLICH ODER VÖLLIG ÜBERBEWERTET?

Schreiben Sie uns einfach an haufe@haufe.de
Unsere alten Ausgaben können wir auch noch über die Digitalisierung - Vernetzung durch Vernetzung von Roman Stöber

beteiligungen wird erst erreicht sein, wenn die Genossenschaft zur Dividendengenossenschaft degeneriert. Der Besitz von Aktien fällt nicht unter das Verbot von § 1 Abs. 2 GenG, solange diese Beteiligung zu reinen Anlagezwecken die 20%-Schranke des § 271 Abs. 1 HGB⁴ nicht überschreitet. Beteiligungen, die über die reine Kapitalanlage hinausgehen, sind unter Erfüllung der Punkte 1 bis 4 zulässig.

Satzungskonform

Grundsätzlich dürfen sich Genossenschaften nur dann an anderen Gesellschaften und Personenvereinigungen beteiligen, wenn die Beteiligung mit dem in der Satzung der Muttergenossenschaft festgelegten Unternehmensgegenstand sachlich zusammenhängt, der nach § 1 GenG in der Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft der Mitglieder oder deren sozialer oder kultureller Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb bestehen kann.

Demzufolge sind Genossenschaften auch in Bezug auf einen Beteiligungserwerb bzw. bei der Gründung einer Tochtergesellschaft an den Förderzweck gebunden. Förderzweckfremde Eigenwirtschaftsinteressen oder überwiegend mitgliederfremde Drittinteressen dürfen mittels Beteiligung nicht verfolgt werden⁵. Eine Beteiligung muss sich daher im Allgemeinen auf solche Bereiche beziehen, die mit dem statutarischen Unternehmensgegenstand der Genossenschaft in sachlichem Zusammenhang stehen⁶.

Förderzweckdienlichkeit/Mitgliedernützlichkei
Unmittelbare Förderleistungen stellt nur die Muttergenossenschaft zur Verfügung, während eine mittelbare Bereitstellung durch dritte Erfüllungshelfen (hier: Tochtergesellschaften und sonstige Beteiligungen) erfolgt. Den Mitgliedern der Muttergenossenschaft müssen über die Beteiligung (mittelbar) wirtschaftliche Vorteile zufließen. Dabei dürfte jede Beteiligung, die mit dem satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand der Muttergenossenschaft zusammenhängt und die ein positives Ergebnis erwirtschaftet, dem Förderzweck der Genossenschaft dienen, auch wenn die Beteiligung bzw. Beteiligungsgesellschaft gegenüber Nichtmitgliedern (aus Sicht der Muttergenossenschaft) tätig wird. Die Beteiligung darf allerdings nicht ständig Verluste erzeugen.

Umfang und Grenzen der Beteiligung, Nichtmitgliedergeschäft

Quantitative Grenzen können aufgrund der Vielfalt der Beteiligungen kaum gezogen werden. Eine wesentliche (funktionale) Grenze ist die Förderzweckdienlichkeit der Beteiligung. Diese ist

PRÜFSHEMA FÜR DIE ZULÄSSIGKEIT VON BETEILIGUNGEN

Um die Zulässigkeit einer Beteiligung nach den genossenschaftsrechtlichen Vorgaben beurteilen zu können, bietet sich das nachfolgende Prüfschema an:

1. Ist die Tätigkeit des Beteiligungsunternehmens vom Unternehmensgegenstand der Muttergenossenschaft gedeckt?
2. Fließen der Muttergenossenschaft über die Beteiligung wirtschaftliche Vorteile zu (Förderzweckdienlichkeit / Mitgliedernützlichkei)?
3. Ist der notwendige Einfluss der Muttergenossenschaft sichergestellt?

Dieses Prüfschema sollten die Verbände bei der Prüfung, ob die Genossenschaft hinsichtlich ihrer Beteiligung an Tochtergesellschaften einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat, zugrunde legen.

bereits gegeben, wenn sich die Beteiligung nach Art und Umfang mit dem Zweck der Mitgliederförderung verträgt. Innerhalb dieser Grenze sind seitens der Tochtergesellschaft auch Nichtmitgliedergeschäfte (aus Sicht der Muttergenossenschaft) möglich.

Die Förderzweckdienlichkeit dürfte verletzt sein, wenn die Beteiligung den sachlichen Bezug zum satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand der Muttergenossenschaft verliert und dadurch überwiegend mitgliederfremde Drittinteressen verfolgt werden.

Einflussnahme

Der Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft muss mit dem statutarischen Unternehmensgegenstand der Muttergenossenschaft in sachlichem Zusammenhang stehen. Um diesen sachlichen Bezug zu wahren, muss die Einflussnahme der Muttergenossenschaft auf die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft sichergestellt sein.

Der notwendige Einfluss ist gegeben, wenn die Beteiligungsgesellschaft eine 100%-Tochter der Genossenschaft ist oder die Genossenschaft die Beteiligungsgesellschaft beherrscht. Sollte dies nicht der Fall sein, muss insbesondere bei Minderheitsbeteiligungen die Möglichkeit der Einflussnahme durch andere Maßnahmen sichergestellt werden. Hier bietet es sich an, Entsenderechte in Geschäftsführung bzw. Aufsichtsrat der Tochtergesellschaft satzungsrechtlich festzulegen. Im Falle der Entsendung in den Aufsichtsrat können die Entsenderechte mit Zustimmungsvorbehalten zugunsten dieses Aufsichtsrats kombiniert werden. Handelt es sich bei der Beteiligungsgesellschaft um eine Genossenschaft, kann der Einfluss auch in der Weiterleitung des Förderauftrags bestehen.

Prüfung von Tochterunternehmen

Tochterunternehmen von Genossenschaften gelten als „Einrichtungen“ der Genossenschaft und sind

insoweit gemäß § 53 Abs. 1 GenG in die Prüfung der Muttergenossenschaft selbst einzubeziehen. Dabei richtet sich der Umfang der Prüfung der Tochterunternehmen nach dem der Genossenschaft im Sinne des § 53 GenG, d. h., es ist auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durchzuführen. Wird das Tochterunternehmen durch einen anderen Prüfer als den Prüfungsverband geprüft und umfasst der Prüfungsumfang die gesetzliche Prüfung im Sinne des § 316 HGB, ist der Prüfungsbericht dem Prüfungsverband zur Verfügung zu stellen. Der Prüfungsverband hat darüber hinaus im Rahmen seiner Prüfung der Muttergenossenschaft noch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu beurteilen. Der Verband kann allerdings auch mit einer eigenständigen Prüfung des Tochterunternehmens im Umfang von § 53 GenG beauftragt werden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 25 EGHGB.⁷

Fazit

Mit der Genossenschaftsgesetznovelle 2017 hat die Frage, wann Beteiligungen dem Förderzweck dienen, deutlich an Bedeutung gewonnen. Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterstützen Sie gern bei Fragen rund um Beteiligungen von Genossenschaften. ■

¹ Siehe Beuthien, GenG (2011), § 1 Rn. 68; Bauer, GenG (Loseblatt), § 1 Rn. 103

² Vgl. Müller, GenG, § 1 Rn. 60, kritisch Beuthien, GenG, § 1 Rn. 91

³ Pöhlmann, Fandrich/Bloehs, GenG, § 1 Rn. 55

⁴ Ebenso Bauer, GenG (Loseblatt), § 1 Rn. 112

⁵ Siehe Beuthien, GenG (2011), § 1 Rn. 90

⁶ Siehe Lang/Weidmüller, GenG (2011), § 1 Rn. 96

⁷ zu weiteren Einzelheiten vgl. GdW-Richtlinie, Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung, Seite 52 ff.



Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de



Buchungsschluss
für die nächste Ausgabe
ist am **10.08.2018.**

Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Diplom-Ingenieur (m/w) (FH) der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen

Stadt Regensburg
Regensburg
Job-ID 008096473

Mitarbeiter Vertrieb (m/w) für Wohnimmobilien

PROJECT Immobilien
Nürnberg
Job-ID 008141244

Tiefbauingenieur/in

Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf
Bad Bevensen
Job-ID 008123800

Sachbearbeiter Immobilien (w/m)

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Kerpen
Job-ID 008127470

Facility Manager (m/w)

Brezelbäckerei Ditsch GmbH
Oranienbaum
Job-ID 008141477

Immobilienmanagerinnen/Immobilien- manager WEG

3KOMMA1 Immobilienservices
GmbH & Co. KG
Ratingen
Job-ID 007650551

Immobilienfachverständiger (m/w/d)

VR Bank Neuburg-Rain eG
Neuburg
Job-ID 008138238

Bauingenieur im Vertriebsinnendienst (m/w)

Astron Buildings S.A.
Diekirch (Luxemburg)
Job-ID 007990041

Bauleiter/in / Bauingenieur/in

City 1 Group
Neu-Isenburg
Job-ID 008144300

Diplom-Ingenieur / Diplom-Ingenieurin (FH) oder Bachelor (m/w)

Regierungspräsidium Tübingen
Stuttgart-Feuerbach
Job-ID 008146388

Projektleiter/-in Bauprojekte Bestand

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft
mbH
Berlin
Job-ID 008139673

Bautechniker (m/w) im Bereich Tiefbau als Sachbearbeiter

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf
Roßdorf
Job-ID 008098445

Job-ID eingeben und bewerben!

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



Sie möchten eine Stellenausschreibung aufgeben?

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

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

Das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Nordhorn sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

Dipl.-Ingenieur/-in (FH)/Bachelor Fachrichtung Architektur/Bauingenieurwesen oder vergleichbare Qualifizierung



TVöD, Entgeltgruppe 14

Ihr Aufgabenbereich umfasst u. a.:

- Strategische sowie operative Leitung der technischen Abteilung mit 10 Mitarbeitern.
- Akquisition, Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten von der Erschließung bis zum Hochbau.
- Eigenverantwortliche Planung der Projekte unter Berücksichtigung von Qualität, Kosten und Terminen in allen Leistungsphasen der HOAI 1 - 9.
- Projektsteuerungsaufgaben und Koordination von externen Architekten, Fachingenieuren und ausführenden Firmen.
- Technische Betreuung und Unterhaltung der eigenen sowie der fremdverwalteten Immobilien.
- Verkehrssicherung.

Wir erwarten:

- Abgeschlossenes Architektenstudium sowie die Mitgliedschaft in der Architektenkammer.
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Projektsteuerung, Planung und Bauleitung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau.
- Ein Gespür für städtebauliche und architektonische Qualitäten.
- Gute Kenntnisse im öffentlichen und privaten Baurecht, der HOAI, der VOB sowie CAD-Kenntnisse.
- Verhandlungs-, Vergabe- und Vertragssicherheit sowie ein ausgeprägtes betriebswirtschaftliches Verständnis.
- Kommunikationsstärke und Teamgeist.

Unser Angebot:

- Flexibles Arbeitszeitmodell zur Vereinbarung von Beruf und Familie.
- Betriebliche Altersversorgung.
- Dienstfahrzeug während der Arbeitszeit.

Frauen werden ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben.

Schwerbehinderten Bewerber/-innen wird bei im Wesentlichen gleicher fachlicher und persönlicher Eignung der Vorrang gegeben.

Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte unter Angabe des möglichen Eintrittstermins bis zum **15.08.2018** an die GEWO Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, z. H. Herrn Geschäftsführer Reno Schütt, Stadtring 31, 48527 Nordhorn, oder per Mail: r.schuett@gewo-nordhorn.de.



Zum 01. April 2019 suchen wir im Rahmen der Nachfolgeregelung ein

KAUFMÄNNISCHES MITGLIED DES VORSTANDES (m/w/d)



Die Baugesellschaft Nettetel gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG

bewirtschaftet rd. 1.000 eigene und weitere ca. 300 fremdverwaltete Wohnungen sowie gewerbliche Einheiten und Garagen. Als größtes lokales Wohnungsunternehmen leistet die Gesellschaft einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung und versorgt breite Schichten der Bevölkerung mit hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum. Die direkte Nähe zur niederländischen Universitätsstadt Venlo und eine konsequente Bestandsentwicklung eröffnen zusätzliche unternehmerische Perspektiven.

Gemeinsam mit einer nebenamtlichen Kollegin übernehmen Sie Verantwortung für den operativen Erfolg und die strategische Ausrichtung der Baugesellschaft Nettetel AG. Sie sind verantwortlich für die kaufmännische Steuerung, Bestandsbewirtschaftung, Finanzierung, Personal und die operative Leitung der Geschäftsstelle. Darüber hinaus gehört die Kontaktpflege zu Geschäftspartnern und wichtigen Ansprechpartnern in unserer Stadt zu Ihren Aufgaben. Sie setzen das Leitbild unseres Unternehmens nachhaltig um bzw. entwickeln es gemeinsam mit den Entscheidungsgremien zukunftsorientiert weiter.

Sie verfügen über einen betriebs- oder immobilienwirtschaftlichen Hochschulabschluss oder eine einschlägige immobilienwirtschaftliche Fortbildung mind. auf dem Niveau Immobilienfachwirt/-in sowie über mehrjährige Berufspraxis in einem Wohnungsunternehmen. Sie zeichnen sich außerdem durch unternehmerisches Potenzial, einen motivierenden Führungsstil sowie kommunikative und soziale Kompetenz aus. Die Bereitschaft, den Wohnsitz in Nettetel oder Umgebung zu nehmen, wäre wünschenswert.

Bitte richten Sie Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 20.08.2018 ausschließlich per E-Mail an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Dr. Marcus Optendrenk: marcus@optendrenk.de
Die Baugesellschaft Nettetel wird bei diesem Bewerbungsverfahren vom EBZ unterstützt. Mit Ihrer Bewerbung zeigen Sie sich einverstanden, dass das EBZ

Ihre Daten zum Zweck der Durchführung des Bewerbungsverfahrens verarbeitet und speichert. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Doreen Schulz im EBZ unter Tel. 0234/9447-625 zur Verfügung.
Weitere Informationen über die Baugesellschaft Nettetel AG erhalten Sie unter: www.baugesellschaft-nettetel.de



Ulmer Wohnungs- und
Siedlungs-Gesellschaft mbH

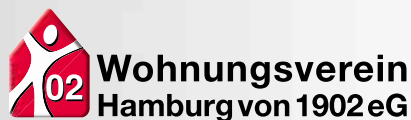
Die UWS - Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH bietet mit 62 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen über 15.000 Mietern und Mieterinnen hohe Wohnqualität und den dazugehörigen Service in Ulm. Im Zentrum der Geschäftsaktivitäten steht die Bewirtschaftung und Pflege der rund 8.100 Wohneinheiten sowie Instandhaltungs-, Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Für diese erfolgreiche kommunale Gesellschaft suchen wir eine überzeugende Persönlichkeit als

Prokurist/in Finanzen und Rechnungswesen

Sie verantworten in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung vielseitige Aufgaben aus den Bereichen Finanzen und Rechnungswesen sowie IT/Controlling. Hierzu gehören neben der Erstellung der Quartals- und Jahresabschlüsse nach HGB die Koordination der Jahresabschlussprüfungen sowie die Aufbereitung der Kennzahlen für den Aufsichtsrat. Eigenverantwortlich pflegen Sie die Kontakte zu Banken, Steuerberatungs- bzw. Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, fungieren als interne Ansprechperson rund um Bilanzierungsthemen und übernehmen die Wirtschaftsplanung. Zudem liegt die Sicherstellung einer zeitgemäßen IT in Ihrem Verantwortungsbereich, welcher u. a. die digitale Entwicklung des Unternehmens beinhaltet. Die ergebnisorientierte Führung der Ihnen zugeordneten 20 Mitarbeitenden rundet das Aufgabenprofil ab.

Um dieser verantwortungsvollen Position gerecht zu werden, haben Sie ein betriebswirtschaftliches Studium oder eine entsprechende Ausbildung (z. B. als Bilanzbuchhalter/in) erfolgreich abgeschlossen. Darüber hinaus konnten Sie bereits einige Jahre Leitungserfahrung im Rechnungswesen, bevorzugt in der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft, sammeln. Die modernen IT-Instrumente im Rechnungswesen beherrschen Sie sicher und verfügen über eine strukturierte und ergebnisorientierte Arbeitsweise. Persönlich zeichnen Sie sich durch Zuverlässigkeit, Integrität sowie Ihre sehr guten kommunikativen Fähigkeiten aus. Als Führungskraft bringen Sie sich in die bestehende Unternehmensstruktur als teamorientierter Partner ein und fördern die Potenziale Ihres Teams.

Wenn Sie sich in dieser vielseitigen und interessanten Aufgabe wiedererkennen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Senden Sie Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.733 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, karolin.knoespel@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.



**Wohnungsverein
Hamburg von 1902 eG**

Wir sind eine der ältesten und zugleich aktivsten Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mit über 2.700 eigenen Wohnungen. Im Zuge der Altersnachfolge suchen wir spätestens zum 01.07.2019 einen

Vorstand (m/w)

Ihr Aufgabengebiet:

Sie leben und fördern die genossenschaftlichen Prinzipien und Ziele mit hoher eigener Motivation gemeinsam mit einem weiteren Vorstandskollegen. Als Vorstand vertreten Sie die Genossenschaft gegenüber Mitgliedern, Firmen, Behörden und Mitarbeitern. Neben dem operativen Geschäft steuern und optimieren Sie schwerpunktmäßig die internen Prozesse, entwickeln und realisieren neue IT-Konzepte und begleiten vertrauensvoll die Gremienarbeit.

Die Anforderungen:

Fundierte wohnungswirtschaftliche Kenntnisse und Leitungserfahrung sind unabdingbar. Ergänzend sind eine gute arbeitsrechtliche Qualifikation und ein hohes IT-Verständnis gewünscht. Sie verfügen über eine strukturierte und selbstständige Arbeitsweise sowie Verhandlungssicherheit, verbunden mit hoher sozialer Kompetenz. Ein ausgeprägtes übergeordnetes Verständnis aller betrieblichen Zusammenhänge ist für Sie selbstverständlich. Sie haben ausgezeichnete kommunikative Fähigkeiten und sind es gewohnt, sich auch in der täglichen Praxis zu engagieren.

Unser Angebot:

Als Genossenschaft sind wir nachhaltig orientiert und daher an einer langen und vertrauensvollen Zusammenarbeit interessiert. Wir bieten Ihnen einen anspruchsvollen und vielseitigen Arbeitsplatz mit großem Gestaltungsfreiraum. Ein passendes Vergütungspaket mit Firmenwagen ist dabei selbstverständlich.

Interesse geweckt?

Bitte schicken Sie Ihre Bewerbung ausschließlich per E-Mail mit Angabe Ihrer Vergütungsvorstellung und Ihrer frühesten Verfügbarkeit an die von uns beauftragte Agentur DS Media Team GmbH, E-Mail: management@ds-media-team.com. Diese ist mit der Weiterleitung an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Karl-Werner Mohr, betraut.

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Landwehr 58, 22087 Hamburg, www.wv1902.de

HAUFE.Stellenmarkt



**WIR SCHAFFEN
PERSPEKTIVEN – FÜR
IHREN ERFOLG**

DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung und viele mehr.

Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de



Als großes und leistungsfähiges Wohnungs- und Städtebauunternehmen genießt das Siedlungswerk bei seinen Partnern und Kunden einen sehr guten Ruf. Die seit Bestehen gebauten Objekte - über 30.000 Wohnungen, Gewerbe- und Kommunalbauten - zeichnen sich durch anspruchsvolle Architektur und besondere Wohnkonzepte aus. Derzeit bewirtschaften wir einen Bestand von über 5.000 Wohnungen; wir achten auf eine gute soziale Durchmischung und bieten bezahlbaren Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen in den Regionen und Städten. Diesen hohen Ansprüchen wollen wir auch künftig gerecht werden.

Innerhalb unseres Geschäftsbereichs **Immobilienverwaltung** bieten wir einem

Leiter Hausbewirtschaftung (w/m)

eine verantwortungsvolle und vielseitige berufliche Perspektive.

Ihre Aufgaben:

- Fachliche und disziplinarische Gesamtleitung des Bereichs
- Führung, Steuerung und Kontrolle inkl. Prozess- und Budgetverantwortung
- Umsetzung der Unternehmensziele
- Planung von Ressourcen und Erlösen
- Gesamtprozessverantwortung und Qualitätssicherung
- Mitwirkung bei der Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossenes Studium im Bereich Immobilienwirtschaft oder eine vergleichbare Ausbildung mit idealerweise immobilienpezifischer Zusatzqualifikation
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft und in der Personalführung
- Gute kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsstärke und Verhandlungsgeschick
- Freude an der Übernahme von Führungsverantwortung und selbstständigem Arbeiten
- Teamfähigkeit, Engagement und Eigeninitiative

Fühlen Sie sich angesprochen und wollen Ihre berufliche Zukunft mit uns - einem sicheren und innovativen Partner - gemeinsam gestalten? Dann richten Sie bitte Ihre Bewerbung an unsere **Personalleitung**.



Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon (0711) 2381-376
www.siedlungswerk.de
bewerbung@siedlungswerk.de



Munte Immobilien ist seit mehr als 50 Jahren kompetenter Verwalter, Vermieter, Makler, Erschließungsträger im Großraum Braunschweig mit Sitz im Herzen der Löwenstadt. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir unbefristet und in Vollzeit

einen Immobilienkaufmann (m/w)

für die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften

Ihre Aufgaben:

Sie übernehmen pflichtbewusst vorhandene und neue Eigentümergemeinschaften und erledigen eigenverantwortlich und selbständig sämtliche Aufgaben eines WEG-Verwalters:

- Umsetzung der Beschlüsse
- Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen
- Zusammenarbeit mit dem Beirat
- Rechnungsprüfung

Ihr Profil:

- Sie sind Immobilienkaufmann (m/w) mit mehrjähriger Berufserfahrung in der WEG-Verwaltung
- Sichere EDV-Kenntnisse, insbesondere MS-Office, Kenntnisse in RELion sind vorteilhaft

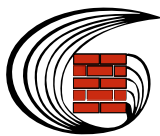
Wir bieten Ihnen:

- Einen sicheren Arbeitsplatz in Festanstellung und flexible Arbeitszeiten
- Maximale Qualitäts- und Kundenorientierung in einem traditionellen Unternehmen mit kurzen Entscheidungswegen und flacher Hierarchie
- Ein engagiertes Team mit bestem Betriebsklima in einem sehr attraktiven Büro mitten in Braunschweig

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit Angabe Ihres frühesten Eintrittstermins - bevorzugt per E-Mail - an:

MUNTE Immobilien GmbH & Co.KG

Viola Nowicki, Casparstraße 1
38100 Braunschweig
oder per E-Mail:
nowicki@munte-immobilien.de



Als Wohnungsbaugenossenschaft im Rhein-Sieg-Kreis mit rund 2.900 Wohneinheiten ist es unser Ziel, lebenswerte Wohnverhältnisse für unsere Genossenschaftsmitglieder zu schaffen und zu erhalten sowie guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Zur Umsetzung dieses Ziels suchen wir in unbefristeter Anstellung eine/einen:

Architekt/Bauingenieur/staatl. gepr. Techniker (m/w)

Im Rahmen der Verkehrssicherheit sind Sie für die technische Sicherheit im Wohnungsbestand zuständig. Sie sind die Schnittstelle zu den Bestandstechnikern und übernehmen eigene Projekte.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Bauingenieurwesen / Architektur bzw. den staatlich geprüften Techniker/-in.

Wir bieten Ihnen neben einer angemessenen Vergütung und geregelten Arbeitszeiten in einem motivierten Team ebenfalls überdurchschnittliche Sozialleistungen wie eine betriebliche Altersvorsorge.

Ein detailliertes Anforderungsprofil finden Sie unter www.gwg-troisdorf.de

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG

Schmelzer Weg 15, 53844 Troisdorf
Tel. 02241/9818-36, brexendorf@gwg-troisdorf.de

Wir sind die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Speyer mit 2.700 eigenen Mietwohnungen in Speyer und beschäftigen ca. 40 Mitarbeiter. Unser Unternehmen verfügt über eine starke Tradition im sozialen Wohnungsbau und steht für Nachhaltigkeit und verantwortliches Wirtschaften.

Zur Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums werden wir in den nächsten Jahren unsere Aktivitäten im Bereich Neubau stetig erweitern. Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt unserer Arbeit ist die laufende Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes.

Wir suchen daher für unsere Abteilung Neubau/Modernisierung als engagierte Verstärkung eine(n)

Architekt(in)/Bauingenieur(in)

- gerne auch Berufsanfänger -

Wir erwarten von Ihnen...

- ein abgeschlossenes Architektur- oder Bauingenieurstudium
- Sicherheit im Vertrags- und Baumanagement nach HOAI und VOB
- Kenntnisse in der Bestandssanierung wären wünschenswert
- betriebswirtschaftliches und flexibles Denken und Handeln
- Kommunikationsfähigkeit, ein sicheres und verbindliches Auftreten und eine ausgeprägte Dienstleistungsorientierung
- eine hohe Leistungsbereitschaft und Belastbarkeit im Arbeitsalltag
- lösungsorientierte Denkansätze, Teamfähigkeit und Organisationsgeschick
- Führerscheinklasse B

Ihre Aufgaben:

- umfangreiche Aufgaben im Rahmen von Planungs- und Bauprozessen mit Ausschreibungs- und Bauleitungserfahrung
- Koordination aller Fachbeteiligten
- Führen von Baubesprechungen und Planungsbesprechungen
- terminliche Abstimmung und Überwachung, Kosten- und Qualitätsmanagement während des gesamten Projektverlaufs (Bauzeitenpläne/Zahlungspläne/Baucontrolling)

Wir bieten Ihnen einen sicheren, modernen Arbeitsplatz auf der Grundlage des wohnungswirtschaftlichen Tarifes mit zusätzlicher Altersversorgung an.

Sind Sie interessiert? Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe des frühestmöglichen Einstellungstermins bis zum 24.08.2018 an **Gewo Wohnen GmbH**

- Frau Auer persönlich -
Landauer Str. 58 in 67346 Speyer,
c.auer@gewo-speyer.de

Für weitere Informationen besuchen Sie uns gerne unter www.gewo-speyer.de



MIETRECHT

BGB § 543 Abs. 1

Taubenfütterung und Kündigung

Die durch Taubenfütterung bewirkten Immissionen in hygienischer und akustischer Hinsicht können eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen.

AG Bonn, Urteil vom 20.4.2018, 204 C 204/17

Bedeutung für die Praxis

Die Art und Weise der von der Mieterin vorgenommenen Fütterung der Tauben entspricht nicht dem allgemein üblichen Gebrauch und ist auch nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Die Fütterung von Stadtauben gilt allgemein als nicht mehr sozialadäquat. Von diesen Tieren gehen Verschmutzungen und Gesundheitsgefahren aus, sodass das Füttern eine Vertragsverletzung darstellen kann. Eine Befugnis zur außerordentlichen Kündigung ist dann zu bejahen, wenn der Mieter Tauben füttert und sich die dadurch bewirkten Immissionen in hygienischer und akustischer Hinsicht als erhebliche Belästigung für andere Mieter auswirken. Es ist medizinisch erwiesen, dass gerade der Taubenkot einen besonders hohen Prozentsatz von Ornithoseviren und Salmonellen enthält, die auch für den menschlichen Organismus gesundheitsgefährdende Auswirkungen haben können. Die Fütterung von Stadtauben stellt jedenfalls dann eine erhebliche Vertragsverletzung dar, wenn durch diese Fütterung zeitweise 40 bis 90 Tauben angezogen werden und der Mieter trotz Abmahnung das Füttern der Tauben fortsetzt.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB §§ 556 a Abs. 1, 558 a Abs. 1, HeizkostenV § 7 Abs. 1

Umlage von Betriebskosten nach Wohnflächenanteilen

Wenn Betriebskosten ganz oder teilweise aufgrund gesetzlicher Vorgaben umgelegt werden, ist auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen (Rechtsprechungsänderung).

BGH, Urteil vom 30.5.2018, VIII ZR 220/17

Bedeutung für die Praxis

Bereits mit Urteil vom 18.11.2015 hatte der BGH seine ursprüngliche Rechtsprechung, wonach bei Mieterhöhungen eine Abweichung der vereinbarten Wohnfläche zu der tatsächlichen Wohnfläche von bis zu 10% unbeachtlich war, ausdrücklich aufgegeben. Diese Rechtsprechung überträgt der BGH nun auch auf die Umlage von Betriebskosten: Sofern und soweit diese nach Wohnfläche abzurechnen sind, und zu denen bei eröffnetem Anwendungsbereich (§ 1 HeizkostenV) - jedenfalls zu einem bestimmten Prozentsatz - auch Heizkosten zählen, sind diese nun nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach den von subjektiven Vorstellungen geprägten Parteivereinbarungen zur Wohnfläche

INHALT

MIETRECHT

- 69 BGB § 543 Abs. 1
Taubenfütterung und Kündigung
- 69 BGB §§ 556 a Abs. 1, 558 a Abs. 1,
HeizkostenV § 7 Abs. 1
**Umlage von Betriebskosten nach
Wohnflächenanteilen**
- 70 BGB § 575
Ausschluss des Kündigungsrechts



WEG-RECHT

- 70 WEG § 43, EGZPO § 15a, HessNachbRG §§ 38 ff.
**Anrufung des WEG-Gerichts ohne vorgeschaltetes
Streitschlichtungsverfahren (in Hessen)**
- 70 WEG §§ 23 Abs. 4 S. 1, 24 Abs. 1 und
Abs. 5, 43 Nr. 4, BGB § 134
**Beschlussnichtigkeit bei bewusstem
Einberufungsfehler**
- 71 WEG §§ 10 Abs. 8, 43 Nr. 4
**Teilschuldnerische Haftung des Einzelnen im
Außenverhältnis bei Untergemeinschaften**
- 71 WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4, HeizkostenV §§ 6, 7,
BGB § 139
**Beschlussnotwendigkeit für die Berechnung
des Flächenmaßstabs abweichend von der
Gemeinschaftsordnung**
- 71 WEG § 18 Abs. 1
**Abmahnung bei verhaltensbedingter Entziehung
des Wohnungseigentums entbehrlich?**
- 71 WEG §§ 21, 26, 43 Nr. 4
**GmbH statt Einzelkaufmann
(Geschäftsführer
der GmbH) als neuer Verwalter**



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



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



Nutzung der QR-Codes:

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

abzurechnen. Soweit der BGH früher Abweichungen bis zu 10% von der vereinbarten zu der tatsächlichen Wohnfläche auch im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung als unbeachtlich angesehen hatte, hält er an dieser Rechtsprechung ausdrücklich nicht mehr fest: Eine in der gebotenen Gesamtschau angemessene und nach allen Seiten hin interessengerechte Verteilung von Betriebskosten erfordere jedenfalls grundsätzlich, dass objektiv entstandene und für eine geschlossene Wirtschaftseinheit einheitlich erfasste Betriebskosten (hier: Heizkosten) nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt werden, der gleichermaßen für alle zur Wirtschaftseinheit zählenden Nutzer gilt. Diese geänderte Rechtsprechung wird im Ergebnis zu einer größeren Verteilungsgerechtigkeit führen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

BGB § 575

Ausschluss des Kündigungsrechts

Zur Zulässigkeit eines individualvertraglich vereinbarten dauerhaften Kündigungsausschlusses.

BGH, Beschluss vom 8.5.2018, VIII ZR 200/17

Bedeutung für die Praxis

Mietvertragsparteien können die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses im Wege einer Individualvereinbarung auch für sehr lange Zeiträume ausschließen. Eine Grenze wird bei einem individuell vereinbarten Kündigungsausschluss nur durch § 138 BGB (Sittenwidrigkeit, Wucher) gesetzt, etwa bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei oder beim Vorliegen sonstiger Umstände, die der Vereinbarung das Gepräge eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts geben. Es mag allerdings – wie in der Instanzrechtsprechung und in der Literatur allgemein angenommen wird – nach Ablauf von 30 Jahren in entsprechender Anwendung des § 544 BGB eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist möglich sein, die auch nicht auf den ersten möglichen Termin nach diesem Zeitablauf beschränkt ist. Selbst wenn der dauerhafte Ausschluss der ordentlichen Kündigung durch eine vom Vermieter gestellte und wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksame allgemeine Geschäftsbedingung vereinbart ist, kann dem Vermieter eine ordentliche Kündigung verwehrt sein. Denn die Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen soll nur den Vertragspartner des Verwenders vor einer unangemessenen Benachteiligung durch missbräuchliche Inanspruchnahme einseitiger Gestaltungsmacht schützen. Will der Vertragspartner des Verwenders die unwirksamen Geschäftsbedingungen uneingeschränkt gegen sich gelten lassen, kann es dem Verwender nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit zu berufen. Vorliegend nahm der BGH das Vorliegen dieser Voraussetzung an, da die Mieter von Anfang an deutlich gemacht hatten, dass sie sich an dem beiderseitigen dauerhaften Kündigungsausschluss festhalten lassen wollten.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG-RECHT

WEG § 43, EGZPO § 15a, HessNachbRG §§ 38 ff.

Anrufung des WEG-Gerichts ohne vorgeschaltetes Streitschlichtungsverfahren (in Hessen)

Für den Streit zwischen zwei Wohnungseigentümern über die „Grenzbepflanzung“ der jeweiligen Sondernutzungsrechte ist kein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren durchzuführen (Abgrenzung zu LG Dortmund, Urteil vom 11.7.2017, 1 S 282/16).

LG Frankfurt, Urteil vom 15.3.2018, 2-13 S 102/17 (Revision zugelassen)

Bedeutung für die Praxis

Wenn das Landesnachbarrecht für Nachbarstreitigkeiten (z. B. für grenznah errichtete Hecken) ein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren vorsieht, so wird zum Teil vertreten, dass dies auch für Streitigkeiten zwischen Sondernutzungsberechtigten nach WEG gelten müsse. Dem ist nicht so. Für Sondereigentümer bestehen untereinander bereits vertragliche Beziehungen aus dem Gemeinschaftsverhältnis. Wer den sichersten Weg gehen will, der sollte außerhalb des Bezirks des LG Frankfurt das Schlichtungsverfahren durchlaufen; bei Zahlungsansprüchen (Schadensersatz) kann er das Schlichtungsverfahren durch Mahnbescheid unterlaufen. Für Beschlussanfechtungen gilt es sowieso nicht wegen der kurzen Anfechtungsfrist.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23 Abs. 4 S. 1, 24 Abs. 1 und Abs. 5, 43 Nr. 4, BGB § 134

Beschlussnichtigkeit bei bewusstem Einberufungsfehler

Beschlüsse, die auf einer unter bewusster Umgehung der einschlägigen Rechtsvorschriften einberufenen und durchgeführten Eigentümerversammlung gefasst wurden, sind nichtig und nicht lediglich anfechtbar.

AG Kassel, Urteil vom 15.2.2018, 800 C 3197/17

Bedeutung für die Praxis

Bei vorsätzlicher Verletzung der Normen (§§ 23, 24 WEG) über die korrekte Einberufung einer Eigentümerversammlung kann auch noch nach Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse geltend gemacht werden. Im Anfechtungsprozess sollte bei zweifelhafter Fristwahrung in solchen Fällen immer Nichtigkeit mit geltend gemacht werden. Nach verlorenem Anfechtungsverfahren scheidet nach § 48 Abs. 4 WEG ein Berufen auf die Nichtigkeit nämlich aus.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 8, 43 Nr.4

Teilschuldnerische Haftung des Einzelnen im Außenverhältnis bei Untergemeinschaften

Ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung von Beschlüssen in Mehrhausanlagen mit Untergemeinschaften besteht schon dann, wenn die theoretische Möglichkeit einer Inanspruchnahme aus § 10 Abs. 8 WEG für den Anfechtungskläger besteht.

Zu den Anforderungen an Alternativangebote und deren Prüfung durch die Eigentümer bei größeren Sanierungsmaßnahmen.

LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.5.2018, 2-13 S 168/15

Bedeutung für die Praxis

Auch wenn die Untergemeinschaften nach der Gemeinschaftsordnung bzgl. der Kosten so behandelt werden sollen, als seien sie eigenständige Gemeinschaften, ändert dies nichts an der quotalen Außenhaftung aller Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 8 WEG. Die Untergemeinschaft hat zwar Beschlusskompetenz, ist aber nicht rechtsfähig, d.h. sie kann nicht Träger von Rechten und Pflichten sein. Deshalb kann jeder Wohnungseigentümer ordnungswidrige Beschlüsse erfolgreich anfechten.

Oberhalb der ominösen 3.000-€-Grenze (LG Hamburg ZMR 2012, 474 Rn. 33) bedarf es der Einholung von mindestens drei Vergleichsangeboten. Welches Angebot angenommen werden soll, muss die Eigentümerversammlung – basierend auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage – entscheiden; nicht etwa der Beirat oder der Verwalter.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 23 ff., 43 Nr. 4, HeizkostenV §§ 6, 7, BGB § 139

Beschlussnotwendigkeit für die Berechnung des Flächenmaßstabs abweichend von der Gemeinschaftsordnung

Sollen für die nach der Wohnfläche umzulegenden Betriebskosten statt den Flächenangaben in der Teilungserklärung die nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen angesetzt werden, bedarf dies einer gesonderten Beschlussfassung.

Zum Ansatz der Wohnfläche in einem derartigen Fall bei den verbrauchsunabhängigen Heizkosten.

LG Frankfurt, Urteil vom 17.5.2018, 2-13 S 91/16

Bedeutung für die Praxis

Da nach zutreffender – freilich nicht unumstrittener – Ansicht über die Gesamtabrechnung isoliert Beschluss gefasst werden darf, kommt bei fehlerhaftem Verteilerschlüssel allenfalls eine Ungültigerklärung des Beschlusses über die Einzelabrechnungen (inkl. Abrechnungsspitzen) in Betracht. Die Gesamtabrechnung muss jede Einnahme und Ausgabe erfassen – egal, ob berechtigt oder nicht.

Nach der gebotenen objektiv-normativen Auslegung der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung sind die dort genannten Wohnungsgrößen als Verteilermaßstab vereinbart worden (vgl. Greiner, WEG, 4. Aufl. Kap. 8 Rn. 55; LG Dortmund ZMR 2016, 721). Im Rahmen der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs.3 WEG kann hiervon zwar nicht konkludent, aber aufgrund eines einfachen Mehrheitsbeschlusses abgewichen werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 18 Abs. 1

Abmahnung bei verhaltensbedingter Entziehung des Wohneigentums entbehrlich?

Setzt ein Wohnungseigentümer, gegen den ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums läuft, die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fort, ist hinsichtlich dieses Verhaltens eine Abmahnung grundsätzlich entbehrlich.

BGH, Beschluss vom 25.1.2018, V ZR 141/17

Bedeutung für die Praxis

Während im Mietrecht die erste von mehreren Kündigungen das Abmahn-erfordernis ersetzen kann, kommt bei der sog. Abmeierungsklage dieser selbst diese Funktion zu, wenn der Betroffene sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt und die Klage auch hierauf gestützt wird. Bei einem (auch) auf § 18 Abs.1 WEG gestützten Entziehungsverfahren gibt es keine Abwendungsbefugnis, dafür ist grundsätzlich eine Abmahnung (vgl. LG Düsseldorf ZMR 1991, 314) erforderlich. Bei mehrfachen gleichartigen Verstößen bedarf es aber nicht mehrerer Abmahnungen (LG Berlin, ZMR 2018, 246).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 26, 43 Nr. 4

GmbH statt Einzelkaufmann (Geschäftsführer der GmbH) als neuer Verwalter

Soll statt einer Einzelperson eine GmbH, deren Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, zum Verwalter gewählt werden, handelt es sich nicht um die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters, sodass Alternativangebote einzuholen sind.

LG Frankfurt, Beschluss vom 26.3.2018, 2-13 S 27/18

Bedeutung für die Praxis

Es ist strikt formal nach Personenidentität vorzugehen. Fehlt diese bei der Verwalterwahl, bedarf es der Einholung von Vergleichsangeboten, da keine Wiederwahl gegeben ist. Wurde der frühere Beschluss über die Bestellung eines Verwalters erfolgreich angefochten, so sind auch bei Personenidentität Vergleichsangebote nötig (LG Dortmund ZWE 2017, 96). Wenn ein Nichtberechtigter („Verwalter“ einer Untergemeinschaft) zum Verwalter der Gesamt-WEG bestellt werden soll, sind auch mindestens drei Vergleichsangebote notwendig (LG Hamburg, ZMR 2017, 427).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

18,8

Stadt, Land, Kind

Den mit **18,8%** höchsten Anteil an Haushalten mit Kindern weisen in Deutschland die größeren Mittelstädte mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern auf. Auf Platz zwei liegen mit 18,7% die kleineren Großstädte mit bis zu 500.000 Einwohnern. Dies zeigt eine Auswertung des Quartiersinformationssystems QUIS des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Dabei liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern deutschlandweit bei deutlich unter 20%. Nicht einmal in jedem fünften Haushalt wohnen Kinder.

In größeren Städten ist der Anteil tendenziell höher als in den ländlichen Regionen und den Kleinstädten. So wohnen in Landgemeinden nur in 16,2% aller Haushalte Kinder. Dies kann - da auf dem Land mehr Senioren leben - ein Effekt der Demografie sein. Und Migration spielt eine Rolle: Migrantenfamilien wohnen häufig in Städten. „Diese Tendenz wird sich in den kommenden Jahren verstärken“, meint Matthias Klupp von Analyse & Konzepte. „Die Nachfrage nach familiengerechtem, bezahlbarem Wohnraum

wird in Städten weiter steigen, insbesondere im Mietwohnungsbereich. Wenn hier das Angebot nicht wächst, wird die Abwanderung ins Umland weiter zunehmen.“

Die QUIS-Daten haben ihren Ursprung in der amtlichen Statistik (Bevölkerungs- oder Haushaltsdaten der statistischen Ämter) und werden für QUIS mit komplexen statistischen Verfahren auf die kleinräumige Ebene des Quartiers heruntergebrochen. Diese kleinräumigen Daten werden dann für aktuelle Analysen wieder auf die Ebene der BBSR-Gemeindetypen aggregiert.

ANTEIL DER HAUSHALTE (HH) MIT KINDERN PRO BBSR-GEMEINDE-TYP

Quellen: QUIS, Analyse & Konzepte, BBSR

BBSR-Typ	HH insgesamt	HH mit Kind	Anteil HH mit Kind
Große Großstadt	7.685.936	1.337.932	17,41%
Größere Kleinstadt	6.179.672	1.066.827	17,26%
Größere Mittelstadt	3.797.224	714.496	18,82%
Kleine Kleinstadt	5.330.540	903.491	16,95%
Kleinere Großstadt	6.075.698	1.134.585	18,67%
Kleinere Mittelstadt	7.663.989	1.410.295	18,40%
Landgemeinde	4.059.560	657.393	16,19%
Total	40.792.619	7.225.019	17,71%

IMPRESSUM >>> DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,
Telefax: 040-211165-3332, redaktion@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: Robert Koch, Wohnen Plus,
Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.

www.mediacycenter.haufe.de

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement 138,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2018).

Erscheinungsweise: monatlich

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



Ulrike Trampe (UT)

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



Olaf Berger (OB)

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



Annika Klaußmann (AK)

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



Nikola Treichel (NT)

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



Jana Schulz

Redaktionsassistentin
jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040-211165-32



Heike Tiedemann

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



Monika Glüeck

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

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





Golf baut auf.

Haufe Benefiz-Golfturniere 2018

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau einer Schule der DESWOS in El Encanto, Nicaragua.

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

- **Niederkassel** 14.09.2018
- **Östringen** 13.10.2018

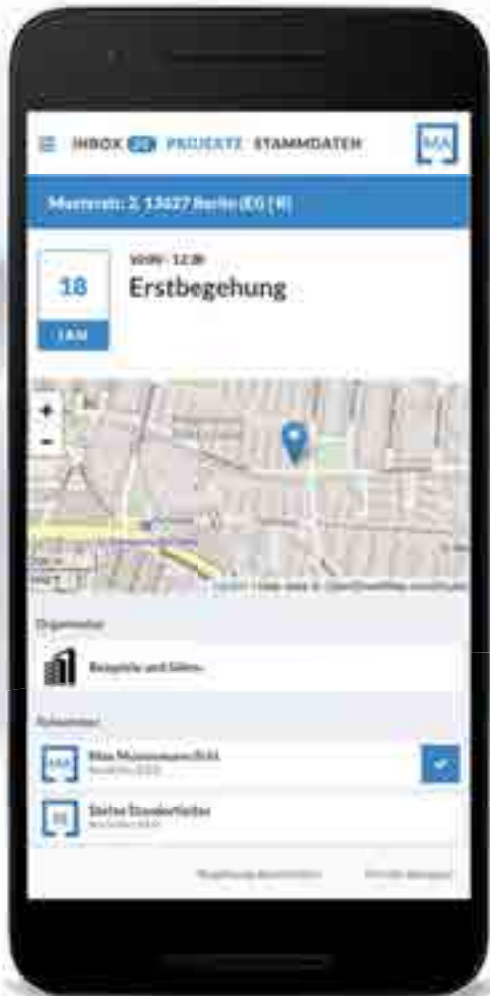
Weitere Infos und Anmeldung unter www.haufe.de/golf.

Helfen Sie mit!



HAUFE.





Auf der (Bau-)Stelle alles in der Hand.

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

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

Erfahren Sie mehr über bo.om:
www.bo-gruppe.de/boom

