



# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

09  
2019

72. Jahrgang C 3188



NEUE GESCHÄFTSFELDER, NEUE AUFGABEN

## Engagement über den Wohnungsbau hinaus

▶ 26

### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Mensch und Natur in Einklang  
bringen: Konsens in Hamburg

▶ 8

### ENERGIE + TECHNIK

Chancen durch die Neuerungen des  
Heizungsoptimierungsprogramms

▶ 46

### MARKT + MANAGEMENT

Fortschreitende Digitalisierung:  
Unnötige Komplexität vermeiden

▶ 56

# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020

Bezahlbares Bauen und Wohnen



©AdobeStock/detalestudio/Hurcal

Bewerben Sie sich hier unter  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2020**



Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Wenn doch alles nur so einfach wäre ...

Schulen, die im Auftrag der Stadt neu gebaut oder saniert werden (Seite 18), die Errichtung eines Hostels (Seite 22), die Umsetzung städtebaulicher Spezialprojekte wie die Errichtung eines Hauptzollamts, eines Gesundheitsparks und eines Erweiterungsbaus der Fachhochschule gepaart mit der Aufgabe, die Stadt und die Stadtwerke im Facility Management zu unterstützen (Seite 26): Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sehen sich immer mal wieder, oder auch immer häufiger, mit Bau- und Betreiberaufgaben konfrontiert, die mit den ureigenen Aufgaben im Wohnungsbau wenig zu tun haben. Was also tun? Und wie? Und warum?

Erfahrungen haben gezeigt, dass sich die Aufgaben im Wohnungsbau kaum auf die Entwicklung und Vermietung von Gewerbeflächen übertragen lassen. Die Chancen und Risiken sind nicht vergleichbar. Doch trotz aller Unterschiede beim Bau und in der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeflächen gibt es immerhin einen Grundsatz, der beide Welten verbindet: Je mehr über den Nutzer bzw. Mieter, also die Zielgruppe bekannt ist, umso präziser kann sich das Wohnungsunternehmen auf deren Bedürfnisse ausrichten und wirtschaftliche Risiken vermeiden (Seite 16). Und dann gibt es da noch Studien, die den Wohnungsbau auf Supermärkten und die Nachverdichtung über Parkplätzen als Lösung, ausreichenden Wohnungsbau ohne zusätzlichen Flächen- und Baulandverbrauch kostengünstig zu bewerkstelligen, anpreisen (Seite 30). Einzelne Objektbeispiele zeigen: Ja, es geht. Zum Teil sind die Beispiele auch preisgekrönt. Doch es ist langwierig, nervenaufreibend, kostenintensiv und daher bleiben es leider - Einzelbeispiele.

Ich möchte Sie noch auf die linke Seite aufmerksam machen: Dort sehen Sie das Thema des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2020. Die Ausschreibung startet mit Erscheinen dieses Heftes und steht wieder unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de) bereit.

Wir freuen uns auf viele Bewerbungen!

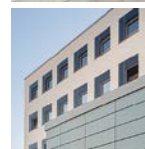
*Ulrike Trampe*



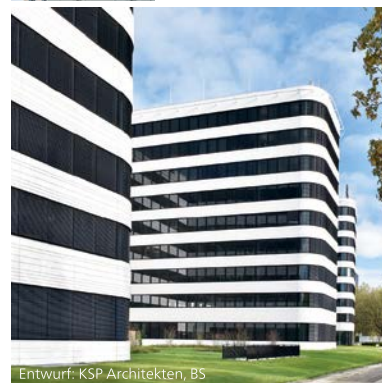
Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Halle  
C1.410



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



Entwurf: KSP Architekten, BS



Entwurf: MPP, HH



Entwurf: gmp, HH

»Wir können  
auch anderes – außer  
„Wohnen“! Intelligente  
Neubaukonzepte!  
So individuell wie  
Ihr Grundstück!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

wowi@iwb-ingenieure.de  
[www.iwb-ingenieure.de](http://www.iwb-ingenieure.de)





▶ 26

Quelle: SWG, Foto: Friedemann Steinhausen, Architekturphotographie

### Mit langem Atem

Dass ein kommunales Wohnungsunternehmen auch außerhalb des Wohnungsbaus erfolgreich sein kann, zeigt die SWG Schweinfurt.



▶ 8

Quelle: Thomas Dröse

### Wohnungspolitik oder Naturschutz

In Hamburg wurde ein Interessenausgleich gefunden, der ein Vorbild für Großstädte in ganz Europa sein könnte.



▶ 34

Quelle: LEUWO

### Umgang mit dem Bauhaus-Erbe

Der Umgang mit dem Kulturerbe aus der Zeit der Moderne birgt Herausforderungen, die zwischen Denkmalpflege und Anpassung liegen.

4 Meldungen

8 Mieter- oder Naturschutz?

Mensch und Natur in  
Einklang bringen

### THEMA DES MONATS: NICHTWOHNBAU

Die Wohnungswirtschaft ist Spezialist im – na klar – Wohnungsbau. Doch Aufgaben im Gewerbebau können spannend sein. Wie aber sichert sich ein Wohnungsunternehmen das für ein komplett anderes Geschäftsfeld nötige Know-how, wenn es an Schulen, Kitas, Hotels, und Hochschulen geht? Ab Seite 16 nähern wir uns in dieser Ausgabe dem Thema.

▶ 18



Quelle: PPAG Architects





Quelle: Sparbau/Claudia Dreiflör

**Sender statt Schlüssel**

Die Umstellung auf ein schlüsselloses Zugangssystem ist ein Baustein der Digitalisierungsstrategie der Dortmunder Spar- und Bauverein eG.

**NEUBAU UND SANIERUNG****12 Meldungen****16 Zwei verschiedene Paar Schuhe**

Thema des Monats:  
Nichtwohnbau

**18 „Ein zusätzlicher Baudienstleister für das Land Berlin“**

Thema des Monats:  
Schulbau

**22 Für Radfahrer und Durchreisende**

Thema des Monats:  
Ein Hostel am Niederfeldsee

**26 Mit langem Atem zukunftsorientiert gestalten**

Thema des Monats:  
Engagement für die Stadt

**30 1,3 Mio. Wohnungen auf Nichtwohngebäuden – ein realistisches Ziel?**

Thema des Monats:  
Potenzialstudie

**34 Zwischen Schutz und Weiterentwicklung**

Umgang mit dem Bauhaus-Erbe

**ENERGIE UND TECHNIK****38 Betriebskosten aktuell****42 Meldungen****44 Sender statt Schlüssel**

Digitalisierungsstrategie

**46 „Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung könnte beihilfefrei ausgestaltet werden“**

Interview mit Dr. Michael Herma

**48 Produkte und Dienstleistungen**

Quelle: IRN

**Kür oder Pflicht?**

Lösungen zum Betriebskosten-Benchmarking sollen das Thema wieder in den Mittelpunkt des wohnungswirtschaftlichen Handelns rücken.

**MARKT UND MANAGEMENT****50 Meldungen****54 Betriebskosten-Benchmarking 2.0 – Kür oder Pflicht?**

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

**56 Fortschreitende Digitalisierung: Unnötige Komplexität vermeiden**

Software und IT

**58 Gestaltung des eigenen digitalen Ökosystems – was gilt es zu beachten?**

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

**60 Eine Hamburger Talentschmiede**

Ausbildung

**62 Stellenmarkt****RECHT****69 Mietrecht, 70 WEG-Recht****LETZTE SEITE****72 Impressum**

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



...einfach gute Bäder!



Wir danken allen Kunden und Wegbegleitern!

30 Jahre Blome

— ein echter Klassiker!



## Konversion in Heidelberg

## Emissionsarmes GGH-Quartier auf ehemaligem Militärareal

Ganzheitliches und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten – das soll das Quartier „Hospital“ im Heidelberger Stadtteil Rohrbach zukünftig bieten. Die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg entwickelt auf der ca. 10 ha großen Fläche eines ehemaligen US-Militärkrankenhauses rund 600 Wohnungen. Bei der Planung berücksichtigt die GGH den demografischen und gesellschaftlichen Wandel, den sozialen Zusammenhalt sowie die funktionale Mischung. Ressourcenverbrauch, klimafreundliche Energieversorgung und die durch Wohnen und Verkehr ausgehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen spielen ebenfalls eine Rolle.

„Man kann den Euro nur einmal ausgeben“, so GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski. „Wir tun dies auf dem Hospital-Gelände so, dass der Wohnraum für viele Menschen bezahlbar ist und gleichzeitig Maßnahmen und Projekte für ein gutes Miteinander umgesetzt sowie hohe ökologische Ansprüche erfüllt werden.“ Dazu gehört u. a., dass die Bewohner bei 40% der Wohnungen nur 30% ihres Einkommens für die Warmmiete bezahlen müssen. Durch ein energetisches Konzept sollen mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden, als durch die Errichtung von Gebäuden im Passivhausstandard allein möglich wäre. Das Innere des Quartiers wird autofrei sein, alternative Mobilitäts-



Quelle: Hählig – Gemmede und Fromm

Visualisierung aus dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb 2014

konzepte sind vorgesehen. Auch die architektonische Vielfalt und Qualität sowie Grün- und Freiräume erhalten einen hohen Stellenwert. Ende 2022 sollen die ersten geförderten Mietwohnungen fertiggestellt sein.

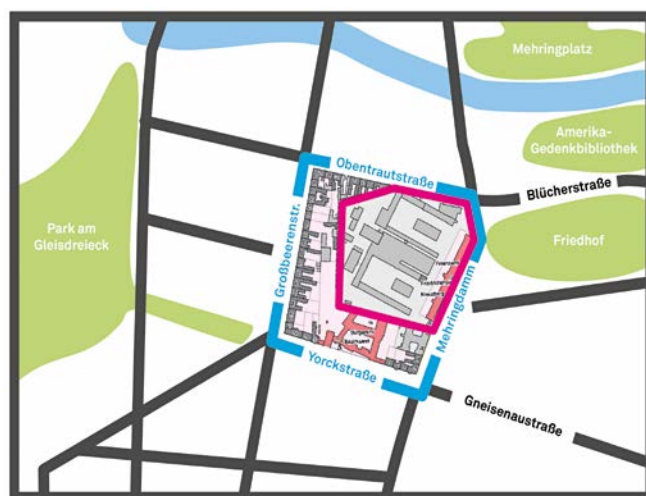


Weitere Informationen:  
[www.ggh-heidelberg.de](http://www.ggh-heidelberg.de)

## Modellhafte Stadterneuerung in Berlin-Kreuzberg

## WBM entwickelt Dragonerareal gemeinwohlorientiert

Der Kreuzberger Rathausblock mit dem sog. Dragonerareal soll in den kommenden Jahren kooperativ und gemeinwohlorientiert entwickelt werden. Ziel ist, den Rathausblock als Modellprojekt zu einem vielfältigen, inklusiven und ökologisch zukunftsweisenden Stadtquartier mit 100% leistbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum sowie Flächen für Gewerbe- und Kulturnutzungen zu entwickeln. Der Boden soll dauerhaft in kommunalem Eigentum verbleiben und Teilgrundstücke in Erbbaurecht vergeben werden. Kommunale und selbstverwaltete Strukturen sollen zusammengeführt, ferner Wohnprojekte für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und inklusives Wohnen zur Miete ermöglicht werden. Außerdem soll ein Lern- und Geschichtsort entstehen und das vorhandene Gewerbe auf dem Areal erhalten werden. Der Rathausblock befindet sich mitten im Berliner



Lageplan des Rathausblocks (blau) mit dem sog. Dragonerareal (pink)

Quelle: Farina Kungu/Zebratog

Stadtteil Kreuzberg. Im Inneren liegt die ehemalige Garde-Dragoner-Kaserne – das 4,7 ha große sog. Dragonerareal, das seit den 1920er Jahren als Gewerbeareal genutzt wird. Es ist als Denkmalsbereich geschützt und weist mehrere Baudenkmale auf. Initiativen, Einzelpersonen und Politik ist es nun gelungen, das Dragonerareal für das Gemeinwohl zu sichern. 2016

wurde der Rathausblock als Sanierungsgebiet ausgewiesen und ein kooperativer Prozess begonnen, der mit der im Juni 2019 geschlossenen Kooperationsvereinbarung auf eine tragfähige Grundlage gestellt wird. Zu den Kooperationspartnern gehört auch die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH. „Die WBM gestaltet bereits heute mit Erfolg komplexe Quartiere an anderen Orten in Berlin. Wir wollen an der gemeinschaftlichen Entwicklung dieses Areals mitwirken, hier dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum schaffen und zu einer vielfältigen Mischung von Nutzern beitragen“, so WBM-Geschäftsführerin Christina Geib.



Weitere Informationen:  
[www.wbm.de](http://www.wbm.de) und [www.berlin.de/rathausblock-fk/](http://www.berlin.de/rathausblock-fk/)





” 100 %  
Kundenfokus.  
Starkes Team.

Klaas Schäfer,  
Vorstandsmitglied Wohnungsbau-  
Genossenschaft Greifswald eG





Sozialer Wohnungsbau in Singapur – der Wohnkomplex „The Pinnacle@Duxton“ umfasst fast 1.900 Wohnungen in sieben Hochhäusern  
Rechts: Hochhäuser in Choa Chu Kang – sämtliche Wohngebiete Singapurs werden über ein U-Bahn-System erschlossen



Quelle: Autor



## Kolumne

# „Sozialer Wohnungsbau“ in Singapur – Eigentum verpflichtet

Rashid H. ist glücklich. Der 40-jährige Rechtsanwalt hat gerade sein Appartement in der Innenstadt bezogen. Bezahlbar, „grün“, eine Wohlfühloase und ziemlicher Luxus. Bei dem „The Pinnacle@Duxton“, in dem er eine Wohnung bezogen hat, handelt es sich um einen 2,5 ha großen Wohnkomplex in der Innenstadt der 5-Mio.-Einwohner-Metropole unmittelbar angrenzend an Chinatown. Die sieben 156 m hohen Gebäude beherbergen 1.848 Wohneinheiten sowie 50 Ladengeschäfte. Damit sind sie weltweit die höchsten Gebäude im sozialen Wohnungsbau. Sog. „Sky Bridges“ verbinden die Gebäude im 26. und 50. Stock, zwei sog. „Sky Garden“ mit 500 m Länge sowie ein begrünter Innenhof sorgen für Erholung und Kommunikation zwischen den Mietern. Das Gebäude verbindet sozialen, bezahlbaren Wohnungsbau mit öffentlichem Raum.

### Organisationsmodell

Sozialer Wohnungsbau wird in Singapur durch unterschiedliche staatliche Programme gefördert. Er ist eine Ikone im Stadtstaat, doch er unterscheidet sich gravierend vom deutschen Modell. In Singapur handelt es sich um bezahlbaren Wohnraum in staatlicher Hand.

Eigentum statt Miete, so lautet bereits seit 1964 die Devise der lokalen Politik. Das Housing and Development Board (HDB) macht es möglich. Das HDB wurde im Februar 1960 gegründet – zu einer Zeit, in der der Großteil der Einwohner in Slums und nur 9% in staatlichen Appartements lebten. In der Folgezeit war der Wohnungsbau eine der Hauptaufgaben bei der Entwicklung des Stadtstaates. Das HDB bietet sowohl Mietwohnungen als auch den Kauf von Wohnungen an.

Heute verwaltet die Organisation über 1 Mio. Wohnungen. Diese geben 80% der Bevölkerung ein Zuhause. 90% der Bewohner nennen ihr HDB-Appartement ihr Eigentum. Zielgruppe sind – ähnlich wie in Deutschland – breite Schichten der Bevölkerung mit niedrigerem Einkommen.

### Architektur und städtebauliche Einbindung

Singapur setzt beim sozialen Wohnungsbau auf Hochhäuser. Die Stadt auf einer Fläche von ca. 700 km<sup>2</sup> (vergleichbar mit der Größe Ham-

burgs) wächst in die Höhe. In den kommenden Jahren soll die Bevölkerung nochmals um 1 Mio. Menschen ansteigen.

Auch bei der architektonischen Gestaltung gibt es einen wesentlichen Unterschied zum deutschen Sozialwohnungsbau, insbesondere bei den Hochhäusern. Fast alle Hochhäuser sind auf Stelzen gebaut. Auf der Erdgeschosebene befinden sich die Hauseingänge mit den Aufzugsanlagen. Um die Eingänge herum sind Einzelhandel, Parkplätze, Spielplätze und Getränkeautomaten angeordnet. Sämtliche Eingänge und Freiflächen sind von allen Seiten frei einsehbar; es gibt keine unübersichtlichen Ecken. Durch diese Gestaltung wird beim Bewohner ein hohes Sicherheitsgefühl erzeugt. Ein weiterer Vorteil dieser Konstruktion ist, dass Winde zwischen den Gebäuden zirkulieren können, bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 30°C und 90% Luftfeuchtigkeit eine Wohltat.

Sämtliche Wohngebiete Singapurs werden über ein U-Bahn-System erschlossen, sodass die Innenstadt in ca. 30 min erreichbar ist. Zumeist wurden die Quartiere sternförmig um die jeweiligen Stationen herum erbaut. Die Siedlung Choa Chu Kang ist dafür ein typisches Beispiel. Auf einer Fläche von ca. 6 km<sup>2</sup> leben knapp 187.000 Menschen in ca. 42.000 Wohnungen, weitere 20.000 Wohneinheiten befinden sich in Planung.



**Dr. Peter Hitpaß**

VNW Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.  
Landesgeschäftsstelle Schwerin



Weitere Informationen:  
[www.hdb.gov.sg/](http://www.hdb.gov.sg/)





Im hanova-Bestand wird u.a. das Mähen von Rasenflächen ausgesetzt - das Resultat: großflächig blühender, wilder Salbei

## Grünflächengestaltung hanova wagt mehr Wildnis

Mit einer Art ökologischen Offensive will die hanova WOHNEN GmbH (ehemals GBH) gegen das Insektensterben ansteuern und hat ausgewählte Rasenflächen in Blumenwiesen umgewandelt. Im ersten Schritt wurden über das Stadtgebiet verteilt 2.500 m<sup>2</sup> Rasenfläche umgefräst und darauf schnell wachsende Ackerblumen gesät. Insgesamt wurden 40 kg bienenfreundliches Saatgut ausgebracht, das zwischen Juni und Oktober blüht, Pollen und Nektar liefert. Der kommunale Konzern unterstützt mit dem Projekt die Biodiversitätsstrategie der Landeshauptstadt Hannover. Bereits seit vielen Jahren stärkt die Stadt die Artenvielfalt im urbanen Raum. „Um zu verhindern, dass das Artensterben weiter voranschreitet, brauchen wir ein neues ökologisches Bewusstsein. Dazu müssen wir mehr Wildnis wagen und Rückzugsrefugien für Bienen und Hummeln schaffen. Mit den Wildblumenwiesen leisten wir einen Beitrag für den Erhalt der Artenvielfalt. Mehr Grün in der Stadt steigert darüber hinaus die Attraktivität und fördert die Lebensqualität. Mit unserer Offensive wollen wir Hannover noch ein wenig lebenswerter machen“, sagt hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus.

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

## Konversion in Mülheim/Ruhr Wohnen und Gewerbe auf dem Lindgens-Areal

Rund 350 neue Wohnungen sollen auf dem ca. 42.000 m<sup>2</sup> großen Gelände der ehemaligen Lederfabrik am Mülheimer Kassenberg entstehen. Ziel der Projektentwicklungsgesellschaft SMW GmbH - eine 2006 gegründete Tochter von Mülheimer Wohnungsbau eG und Sparkasse Mülheim/Ruhr - ist es, auf dem Gelände direkt an der Ruhr Wohnungen, Gewerbe- sowie kleine Gastronomieflächen zu errichten. In enger Abstimmung mit der Stadt wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem sich der Entwurf des Aachener Architekturbüros Reicher Haase Assoziierte GmbH in Zusammenarbeit mit dem Kölner Landschaftsarchitekturbüro Club L 94 durchsetzte. Er zeichnet sich durch eine klare räumliche Gliederung und eine Entzerrung von Gewerbe und Wohnen aus, die doch harmonisch miteinander korrespondieren. Gewürdigt werden die großzügigen Freiräume und die vier Wohnareale, die in eigenständigen Bauabschnitten errichtet werden können und jeweils eigene nachbarschaftliche Bezüge ermöglichen. Die MWB würde 2020 gerne mit bauvorbereitenden Arbeiten beginnen.

Weitere Informationen:  
[www.mwb.info](http://www.mwb.info)



## 100% Kundenfokus. Starkes Team.

*Was uns an Dr. Klein begeistert?  
Bei Dr. Klein erhalten wir 100% Aufmerksamkeit für unsere Themen und die Mitarbeiter agieren als echtes Team im Sinne des Kunden. Top Kommunikation: sympathisch, äußerst sorgfältig, zuverlässig, vertrauensvoll und kompetent sind sie sowieso. Das scheint in den Dr. Klein Genen zu liegen.*

*Momentan arbeiten wir mit Dr. Klein an einer Optimierung der Besicherung des gesamten Darlehensportfolios. Das schafft Freiräume, die für neue Investitionen in den Bestand zur Verfügung stehen. Dadurch profitieren wir auch vom günstigen Zinsniveau, da bei den von Dr. Klein begleiteten Ausschreibungen von umzufinanzierenden Darlehen tolle Abschlüsse erzielt werden konnten.*

**Klaas Schäfer,**  
Vorstandsmitglied Wohnungsbau-  
Genossenschaft Greifswald eG

## Mensch und Natur in Einklang bringen

### Mieter- oder Naturschutz?

Nur wenige Themen haben in der gesellschaftlichen Debatte so an Bedeutung gewonnen wie die Wohnungspolitik und der Naturschutz. Zwischen beiden Bereichen kommt es immer häufiger zu Kollisionen bzw. handfesten Interessenskonflikten. In Hamburg wurde ein Interessenausgleich gefunden, der ein Vorbild für Großstädte in ganz Europa sein könnte.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

Hamburg ist eine grüne Stadt und das soll nach dem Willen der Bürger auch so bleiben. Die Chancen dafür sind auf jeden Fall stark gestiegen. Denn der Naturschutzbund Deutschland (NABU) hat sich mit Senat und Bürgerschaft auf einen umfassenden Grünschutz geeinigt.

Dank der NABU-Initiative „Hamburgs Grün erhalten“ soll das städtische Grün nach Fläche und Naturwert mindestens bewahrt werden. „Damit werden etwa 30% der Landesfläche dauerhaft von Bebauung freigehalten“, fasst der Hambur-

ger Grünen-Fraktionschef Anjes Tjarks zusammen. Ein bemerkenswerter Erfolg. Dafür hatte der Naturschutzbund schwere Geschütze aufgeföhren. In Hamburg startete im Dezember 2017 eine Volksinitiative als Vorbereitung für einen Volksentscheid gegen die weitere Bebauung von städtischen Grünflächen. Binnen Monaten hatten die Naturschützer mit über 23.000 Unterschriften mehr als doppelt so viele Stimmen bei der Bevölkerung gesammelt, als für die Einleitung eines Volksbegehrens nötig gewesen wären - ein Albtraum für die Politik.

Offensichtlich hat der NABU den Nerv vieler Hamburger getroffen, die immer lauter dagegen protestieren, dass ihr Grün in Betongold verwandelt wird. Überall in Deutschland wächst der Protest gegen die Bauwut, stellen immer mehr Bürger die Wachstumsziele der Städte in Frage. Im Mai 2018

zog die Volksinitiative ihre Forderungen zurück, nachdem sie sich mit der rot-grünen Rathausmehrheit auf einen Kompromiss verständigt hatte.

#### Ein großer Sprung nach vorn im Naturschutz

Die Übereinkunft, die mit Stimmen von FDP und Linken erzielt wurde, wurde im Bürgersaal des Rathauses im Beisein von Bürgermeister Peter Tschentscher, Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt, sowie Umweltsenator Jens Kerstan, ausgiebig als „vorbildliches Ergebnis“ gefeiert. „Einen so großen Sprung nach vorn hat es im Naturschutz in Hamburg noch nicht gegeben“ so NABU-Chef Alexander Porschke. Man habe „Konsens statt Spaltung“ erreicht. Konsens deshalb, weil in den Verhandlungen zum ersten Mal die Interessen „Natur“ und „Wohnen“ gemeinsam angegangen und



Quelle: Thomas Dröse

Die NABU-Initiative „Hamburgs Grün erhalten“





Eine Baustelle im Grünen: Der Flächenverbrauch hat einen gemeinsamen Rahmen zwischen Natur und Wohnen erhalten

ein Rahmen festgelegt wurde, in dem Siedlungsentwicklung weiterhin möglich ist. Insgesamt 20 Punkte hat die Vereinbarung. Die Wichtigsten sind:

- Der Anteil der Naturschutzgebiete soll auf mind. 10% der Landesflächen anwachsen und künftig für jede Form der Bebauung tabu sein. Im Bundesdurchschnitt sind es 3,9%.
- Der Anteil der Landschaftsschutzgebiete in Höhe von 18,9% der Gesamtfläche soll dauerhaft erhalten bleiben, das Gleiche gilt für den Anteil des flächenökologisch wertvollen Netzes von Biotopflächen in Höhe von 23,2%. Bundesweit sind 10% vorgeschrieben.
- In Naturschutzgebieten darf gar nicht gebaut werden.
- Innerhalb des zweiten grünen Stadtrings, der die dichteren Quartiere der Stadt umschließt, sollen Grünflächen grundsätzlich nicht bebaut werden. Falls doch, soll ein flächentreuer, ortsnaher Ausgleich und nur in Ausnahmefällen ein qualitativer Ausgleich möglich sein.
- Insgesamt soll die Qualität der Grünflächen verbessert werden. Die Messung erfolgt über eine flächendeckende Biotopkartierung, die künftig

alle fünf statt bisher alle acht Jahre durchgeführt werden soll.

- Zehn zusätzliche Ranger, zwei gibt es bereits, werden für die Naturschutzgebiete und den Biotopverbund eingestellt.
- Insgesamt stellt die Stadt Hamburg für Naturschutzmaßnahmen und Personal jährlich zusätzlich über 5 Mio. € zur Verfügung.
- Hinzu kommen weitere kleine, aber feine Bausteine, die Hamburgs Grün befördern sollen.

Was die Vereinbarung, die in einem „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ festgeschrieben werden soll, wert ist, wird sich erst auf längere Sicht zeigen. Denn wenn Bauprojekte auf dem gesamten Stadtgebiet per Naturwert ausgeglichen werden müssen, erfordert das enorme Kompromissfähigkeit von allen Seiten. „Sollte das gelingen, wäre Hamburg ein Vorbild für die Großstädte in ganz Europa, die mit ähnlichen Problemen zu kämpfen haben“, so Tjarks.

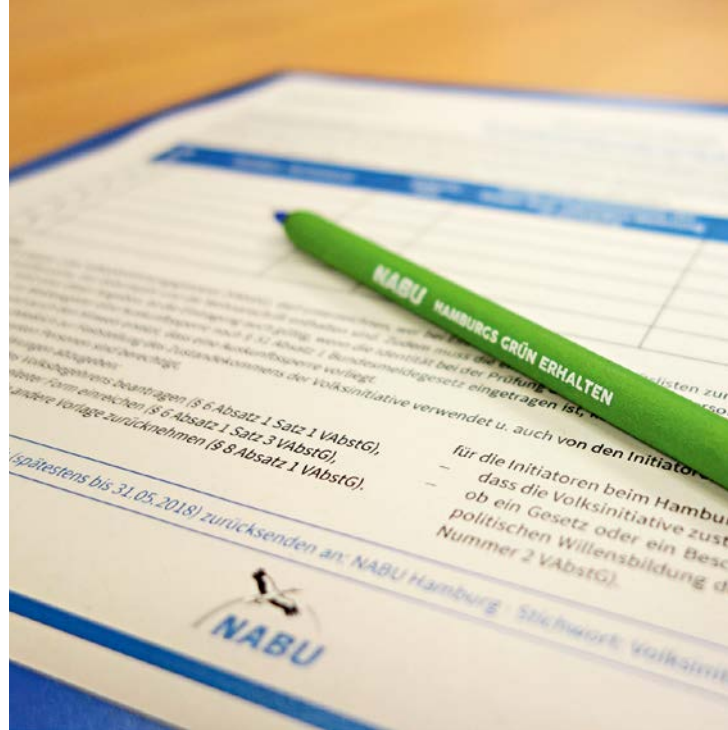
Vielen kommt Bauen ohne Eingriff in die Natur wie eine Quadratur des Kreises vor. Denn der Senat will, besser muss, an seinem ehrgeizigen Wohnungsbauprogramm mit 10.000 neuen Wohnun-

gen pro Jahr festhalten. Denn die Stadt wächst; bis 2030 voraussichtlich um 9,8%. Derzeit beträgt die jährliche Zuwanderung 18.000 bis 20.000 Personen. Die Menschen müssen untergebracht werden, wozu die Hamburger Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften einen großen Teil beitragen. Die Wohnungsbauziele würden durch die Einigung nicht gefährdet, so Barbara Ketelhut, Pressesprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. „Wir haben hier eine gute Regelung über die anteilige Sicherung von Natur- und Landschaftsräumen gefunden, die gewährleistet, dass die aktuellen sowie mittel- und langfristigen Planungen auch neuer Quartiere möglich werden“. Nach wie vor liege der Fokus auf der Innenentwicklung der Stadt.

Neue Stadtquartiere wie die Mitte-Altona und die HafenCity sowie die vorliegende Masterplanung für Oberbillwerder sollen auch künftig mit qualitätvollen öffentlichen Freiräumen und neuen Parkanlagen geplant werden. Auch innerhalb des zweiten grünen Rings werden weiterhin Quartiersentwicklungen mit unterschiedlichen Nutzungen stattfinden, so Ketelhut. ►



NABU-Chef Alexander Porschke



Unterschriftenliste der Initiative

**Wohnungswirtschaft sieht Wohnungsbau in Gefahr**

Die Wohnungswirtschaft, die mit Grundstücksmangel, Baukostensteigerungen und Vorschriften aller Art zu kämpfen hat, ist erwartungsgemäß nicht begeistert und befürchtet eine Behinderung des dringend benötigten Neubaus. „Für uns ist das kein Kompromiss, sondern Wahlkampfkalkül, und scheint einseitig zu Lasten des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung zu gehen“, sagt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW), der in Ham-

burg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern 359 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften vertritt.

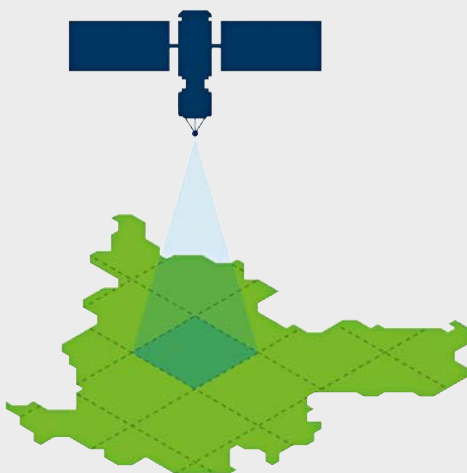
„Umwelt und Klimaschutz stehen hoch im Kurs, die Umweltseite hatte die bessere Verhandlungsposition. Aber wenn nun der dringend benötigte Neubau behindert wird, führt das am Ende zu höheren Bau- und damit Mietkosten“, so Breitner. Auf der Strecke könnten Menschen bleiben, die bezahlbaren Wohnraum suchen, und nicht diejenigen, die schon welchen haben und keine Veränderung in der Nachbarschaft wünschen.

„Ich weiß nicht, wie Hamburg wachsen will, wenn wir nicht in die angrenzenden Peripherien gehen, nur mit Verdichtung ist das nicht zu schaffen“, ergänzt Breitner. Zudem habe man mit Verdichtung nicht die besten Erfahrungen, einerseits weil damit die Wohnqualität sinkt, wenn Licht, Luft und Grün fehlten, andererseits wegen der massiven - und oftmals erfolgreichen - Bürgerproteste. Darunter leide besonders der Bau bezahlbarer Wohnungen.

„Der Preis ist hoch, jetzt wird es drauf ankommen, wie die Realität aussieht“, sagt Siegmund

**MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN**

**Überprüfung der versiegelten Flächen**



Mithilfe von Satelliten wird die Flächenversiegelung erfasst. Jährliche Statusberichte zeigen Politik und Verwaltung, ob sie noch auf dem richtigen Weg sind, und ermöglichen es, nachzusteuern.

**Biotopkartierung**



Alle fünf Jahre wird es zukünftig eine Biotopkartierung geben, die den Wert von Hamburgs Grünflächen ermittelt. Sie zeigt, ob die gemeinsamen Ziele erreicht wurden und Hamburgs Grün wirklich erhalten bleibt.

Quelle: NABU





Quelle: Ilie Bodmann

Chychla, Chef des Hamburger Mietervereins. „Mit dem gefundenen Kompromiss wird das Problem nur verschoben, denn selbst 10.000 Wohnungen pro Jahr entspannen den Markt derzeit nicht wirklich. Und jeder Neubau wird nun noch schwieriger

durchzusetzen sein als bisher. Auch jedem, der schon eine Wohnung hat, muss klar sein, dass seine Miete ohne Wohnungsneubau irgendwann unbezahlbar wird.“

Die Wohnungen vor der Stadt zu bauen, während die Jobs drinnen blieben, sei keine Alternative, so Anjes Tjarks von den Grünen. „Draußen wird viel flächenintensiver gebaut und noch mehr Pendlerverkehr produziert, was die bereits in hohem Maß verstaute Stadt zusätzlich belastet.“

### Ländliche Regionen vermehrt fördern

NABU-Chef Porschke, früherer Umweltsenator Hamburgs, plädiert schon lange dafür, die Landflucht durch einen besseren Ausbau der Infrastruktur in ländlichen Regionen zu bekämpfen. Hamburg solle aufhören, das eigene Wachstum weiter anzuhetzen.

Wachstum sei kein Wert an sich, es führe zur Überlastung von Infrastruktur und Natur, während Landkreise ausbluteten, sagt Porschke und fordert mehr Zusammenarbeit mit den Nachbarländern. Damit zerstöre Hamburg seine Lebensqualität und Attraktivität, schließlich werde Hamburg als grüne Stadt am Wasser vermarktet.

Es scheint zudem auch kleine Lösungen zu geben, um mehr Natur in die Stadt zu bekommen. Statt Rasenflächen zu mähen, könne man Blühwiesen anlegen, regt Tjarks an; wenn man Wiesen und Felder mit Gräben durchzieht, habe man geradezu eine Explosion an Natur. Nistkästen für Vögel, die Vermeidung von Pestiziden, Gründächer und begrünte Fassaden seien weitere Stichworte, um das Mikroklima in der Stadt zu verbessern.

### Bezahlbarkeit nicht aus den Augen verlieren

Der VNW-Chef Breitner hat die Bezahlbarkeit des Wohnens im Blick: „So wichtig Grünflächen und Gründächer für das Stadtklima sind, nicht alles, was wünschenswert ist, ist auch bezahlbar. Klimaschutzauflagen sind zwar nicht allein für den Kostenanstieg im Wohnungsbau verantwortlich, aber sie haben erheblich dazu beigetragen.“ So seien seit dem Jahr 2002 die Kosten allein infolge der Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) um 16% gestiegen. Hamburg könnte über eigene Förderprogramme z. B. für die Installation von Solarzellen oder die Einrichtung von Gründächern nachdenken, schlägt Breitner vor. ■

## Tele Columbus Gruppe

# Wir sind die Experten.

### Glasfaser

- Zukunftssichere Versorgungslösungen mit Glasfasertechnologie
- HFC, FTTB, FTTN mit Vorrüstung für FTTH, reines FTTH

### Multimedia

- Zuverlässige Fernseh- und Radioversorgung über Kabel
- Umfangreiches Angebot an PayTV- und Fremdsprachen-Paketen
- Leistungsstarkes Internet & IP-Telefonie
- Zugang zu den Streaming-Diensten und Video-on-Demand-Angeboten

### Digitalisierung

- Data Access für Smart Services
- Quartiers-WLAN
- Digitale Mieterkommunikation über Smart Infoscreens im Treppenhaus

[pyur.com/wohnungswirtschaft](http://pyur.com/wohnungswirtschaft)

Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin iSd §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, die unter [pyur.com/impressum](http://pyur.com/impressum) aufgelistet sind.



## Neubauten mit Elbblick Vielfältiges Wohnen in Geesthacht



Quelle: urdesign.com

Der Neubau der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille mit Blick auf den Innenhof

Auf einem rund 15.000 m<sup>2</sup> großen Areal am Westhafen in Geesthacht entstehen in einem Gemeinschaftsprojekt von Immobilienentwickler Nord Project, der Züblin Direktion Nord und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG insgesamt sieben 4- bis 5-geschossige Neubauten mit 244 Wohnungen sowie zwei Tiefgaragenkomplexe mit 217 Stellplätzen. Für die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille entstehen am Elbstieg vier Gebäude mit insgesamt 105 Wohnungen und 107 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungen bieten mit zwei, drei und vier Zimmern unterschiedliche Grundrisse und sind zwischen 57 m<sup>2</sup> und 107 m<sup>2</sup> groß. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Alle Gebäude sind über einen Personenaufzug erreichbar und weitgehend barrierearm. Der Neubau entsteht als eigenständiger Teil einer dem Fluss zugewandten, U-förmigen Wohnanlage mit grünem Innenhof. Alle Wohnungen bieten einen Blick auf die Elbe.

Der Bau wird voraussichtlich im Herbst 2021 abgeschlossen sein. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille übernimmt die Gebäude schlüsselfertig.



Weitere Informationen:  
[www.bergedorf-bille.de](http://www.bergedorf-bille.de)



Quelle: WGS

Im Frühjahr 2020 soll die Stadtvilla in der Leubnitzer Straße fertiggestellt werden

## Wohnungsbauprojekte Drei Neubauten der WG „Glückauf“ Süd Dresden

Gleich drei Neubauten setzt die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden eG (WGS) in der Südvorstadt um. Eine 3-geschossige Stadtvilla in der Leubnitzer Straße bietet neun Wohnungen für Familien, Paare, Singles und Senioren. Baustart war Ende März 2019. In der Hübnerstraße 7 entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen, davon zwei Maisonette-Wohnungen. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche von 50 bis 95 m<sup>2</sup>. Das Haus besteht aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern. In der Liebigstraße 14 werden 16 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, darunter eine Maisonette-Wohnung, mit einer Wohnfläche von 50 bis 120 m<sup>2</sup> in einem 4-geschossigen Haus entstehen.

„Die Wohnzimmer sind großzügig und hell, die Bäder modern und funktional. Ein Balkon oder eine Terrasse gehören zum heutigen Standard und natürlich darf ein Aufzug in den Häusern nicht fehlen“, sagt WGS-Vorstand Dr. Olaf Brandenburg. Die Wohnungen sind darüber hinaus mit Fußbodenheizung, elektrischen Außenrollläden an den Fenstern und Designbelag ausgestattet. Die Bäder sind mit Badewanne oder bodengleichen Duschen geplant. Einen Trockenraum sowie einen Abstellraum für Fahrräder als Gemeinschaftsräume wird es ebenfalls geben. Der Bau dieser Häuser soll im Herbst 2019 abgeschlossen sein.

Alle drei Bauprojekte der WGS liegen in einem Karree und sind zugleich Eckgrundstücksbebauungen.



Weitere Informationen:  
[www.wgs-dresden.de](http://www.wgs-dresden.de)

## Sozialer Wohnungsbau HWB baut im Albert-Schweitzer-Quartier

Die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB) hat im Albert-Schweitzer-Quartier ihr bislang größtes Wohnungsbauprojekt mit 114 Wohnungen gestartet. „Wir bauen hier vor allem für Haushalte, die es auf dem angespannten Hennigsdorfer Wohnungsmarkt immer schwerer haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden“, erklärt HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke. 86 der entstehenden Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung und werden für eine Nettokaltmiete

von 5,50 und 7 €/m<sup>2</sup> an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Die übrigen 28 Wohnungen bietet die HWB für 9 bis 10 €/m<sup>2</sup> an. Die Rohbauten der drei Mehrfamilienhäuser werden gleichzeitig errichtet. Anfang 2021 sollen die ersten Mieter einziehen.

Das Land Brandenburg unterstützt das auf rund 24,6 Mio. € veranschlagte Bauvorhaben im Albert-Schweitzer-Quartier mit einem Förderdarlehen in Höhe von 14,7 Mio. € und einem Zuschuss von knapp 2,4 Mio. €.



Weitere Informationen:  
[www.wohnen-in-hennigsdorf.de](http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de)



## Ersatzneubau

# Moderner Wohnraum inmitten von Kleinsiedlungshäusern

Die Baugenossenschaft Niederberg eG hat drei aus den 1950er Jahren stammende Objekte mit 24 Wohnungen in Velbert-Losenburg rückgebaut. Diese hat sie an gleicher Stelle unter dem Motto „Genossenschaftliches Wohnen für Jung und Alt inmitten von Kleinsiedlungshäusern“ durch drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen auf 1.854 m<sup>2</sup> Wohnfläche ersetzt. Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in fünf unterschiedlichen Typen sind zwischen 67 und 104 m<sup>2</sup> groß, modern gestaltet, verfügen über Balkone bzw. Terrassen und sind barrierearm über eine Aufzuganlage erreichbar. Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Unter Berücksichtigung der Architektur der Nachbargebäude ist das dritte Obergeschoss jeweils als Staffelgeschoss ausgeführt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 8 €/m<sup>2</sup>.

Die helle Putzfassade wird mit farbigen Teilflächen akzentuiert. Die Gestaltung der Außenanlagen folgt den funktionalen Anforderungen an eine barrierearme Erschließung und wird teilweise aufgrund der Topographie durch den Einsatz von Gabionen aufgelockert. Die erforderlichen



Quelle: Baugenossenschaft Niederberg eG

Der bestandsersetzende Neubau bietet den Mietern größere und modernere Wohnungen als vorher

Stellplätze befinden sich jeweils am Gebäude. Die drei Wohnhäuser liegen inmitten einer Kleinsiedlungsbebauung mit ruhiger Verkehrsführung und einem öffentlichen Kinderspielplatz.

Mit dem bestandsersetzenden Neubau hatte die Baugenossenschaft im Januar 2017 begonnen und konnte inzwischen alle Wohnungen an die Mieter übergeben. Die Gesamtinvestition liegt bei 4,42 Mio. €.



Weitere Informationen:  
[www.bg-niederberg.de](http://www.bg-niederberg.de)

 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

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

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

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

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW

 DZ HYP

## Nichtwohnbau

# Schulen in Nürnberg

Das derzeit größte Schulneubauprojekt der Stadt Nürnberg, der Neubau der Bertolt-Brecht-Schule (BBS), wird von der WBG Kommunal GmbH, einem Tochterunternehmen der wbg Nürnberg GmbH, umgesetzt. Das



Quelle: wbg Nürnberg/Carolin Weigand

Der Spielhof an der Friedrich-Hegel-Schule wurde in diesem Sommer eröffnet

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

kooperative Schulzentrum besteht aus einem Gymnasium, einer Realschule und einer Mittelschule. Das Schulzentrum soll Platz für rund 1.900 Schüler in den Jahrgangsstufen 5 bis 12 bieten. Vier zueinander versetzte Schulkörper und ein solitärer Baustein für die 7-fach-Sporthalle im Osten werden die Außenanlagen in unterschiedliche Funktions- und Aufenthaltsbereiche gliedern. Parkmöglichkeiten sind unter dem Gebäude der Sporthalle vorgesehen. Die Gebäude sind als klimaneutrale Schulen im Sinne eines Niedrigstenergiegebäudes mit einer sehr hohen Eigenbedarfsdeckung durch den Einsatz regenerativer Energie geplant. Das Schulgebäude einschließlich aller Sportbereiche sowie Freianlagen wird barrierefrei gestaltet. Für den Neubau wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt und im Mai 2019 der Grundstein gelegt. Die WBG Kommunal GmbH hat bereits zwei Schulneubauten für die Stadt Nürnberg realisiert: die Michael-Ende-Schule sowie die Gretel-Bergmann-Schule. Im Auftrag der Stadt Nürnberg hat sie außerdem den Umbau und die Sanierung des Schulhofes der Friedrich-Hegel-Schule durchführen lassen. Im Zuge der Erweiterung der Grundschule wurde der rund 3.700 m<sup>2</sup> große Schulhof in einen Spielhof für die Kinder umgestaltet. Weiterhin musste das zu 85 bis 90% sanierungsbedürftige Abwasser-Grundleitungsnetz komplett erneuert werden. Der Spielhof wurde im Sommer 2019 eröffnet.

### LITERATURTIPP

## Potenziale und Chancen des barrierefreien Bauens



Quelle: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller

Demografischer Wandel, Barrierefreiheit und Inklusion stellen Herausforderungen an die gebaute Umwelt und damit an alle Bauschaffenden. Die neue Trendstudie 2019 von Bfb Barrierefrei beleuchtet die Potenziale und Marktchancen des barrierefreien, demografiefesten Bauens. Sie liefert

einen Überblick zur demografischen Entwicklung und blickt auf die gesetzlichen Anforderungen sowie den Status quo des barrierefreien Bauens in Deutschland. Auch die Ergebnisse einer umfassenden Online-Umfrage zu den Erfahrungen und Einschätzungen der Architekten und Planer, der Wohn- und Immobilienwirtschaft, der Baubehörden und Kommunen sowie der Verbände und Interessenvertreter fließen in die Analyse mit ein. Die Studie liefert Antworten, Einblicke und Orientierungshilfen. Ziel ist es, den aktuellen Bedarf und zukünftige Entwicklungen anhand statistischer Daten, gesetzlicher Anforderungen und Standards sowie den Erwartungen der Branche abzuschätzen und daraus Marktchancen, Trends und Potenziale für die verschiedenen Akteure am Bau abzuleiten.

**Tanja Buß, Anette Ocker: „bfb barrierefrei – Trendstudie 2019. Potenziale und Chancen des barrierefreien, demografiefesten Bauens“, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 90 Seiten, 399 €, ISBN 978-3-481-03853-3**

## Sanierung und Modernisierung

### Wohnen in Finow

Die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde hat fast 650.000 € in die Sanierung und Modernisierung eines um 1900 gebauten Mehrfamilienhauses investiert. Das Objekt in der Finower Bahnhofstraße 22 wurde über zehn Monate in eigener Bauregie saniert und modernisiert. Der größte Kostenaufwand ist bei der Sanierung nach den energetischen Auflagen der EnEV für Fassade, Dämmung, Heizung und Fenster entstanden. Bereits vor der Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet. Das Haus ist familiär, verfügt im Erdgeschoss über ein 1-Zimmer-Appartement sowie über 2- und 3-Zimmer-Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss. Die Wohnungen sind zwischen 35 und 85 m<sup>2</sup> groß. Der rückseitige Hausgarten wurde so angelegt und gestaltet, dass eine grüne naturnahe Freifläche mit Bäumen, Sträuchern, Lavendel, Rosen und Hecken die Bewohner zum Verweilen im Freien einlädt.



Quelle: WHG

Dieses Mehrfamilienhaus in Finow hat die WHG Eberswalde umfassend saniert und modernisiert

Weitere Informationen:  
[www.whg-ebw.de](http://www.whg-ebw.de)





Das Neubauvorhaben der GWG liegt mitten im Grünen am Halleschen Stadtrand

## Neubau

# Grün und trotzdem innenstadtnah

Im Heideweg in Halle-Dölau hat die GWG Halle-Neustadt mbH sechs neue Wohngebäude mit 32 Wohnungen sowie eine Arztpraxis errichtet. Das Grundstück am Stadtrand hatte das Wohnungsunternehmen bereits 2011 vom Land Sachsen-Anhalt erworben, 2013 brach es die darauf stehenden Gebäude ab und begann rund fünf Jahre später mit den Bauarbeiten für das nun bereits seit Juli von Mietern bewohnte Projekt.

Die Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss, vier Häuser wurden mit einer Tiefgarage unterkellert. Die neuen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 65 und 180 m<sup>2</sup> auf und verfügen jeweils über einen Balkon, Wintergarten oder eine Terrasse. Pkw-Stellplätze, ein Hausmeisterservice, eine Fußbodenheizung sowie Echtholzfußböden gehören ebenso zum Angebot der Siedlung im Heideweg wie ebenerdige Zugänge und bodengleiche Duschen. „Mit unserem Bauvorhaben wollen wir anspruchsvolles Wohnen zur Miete im stadtnahen und grünen Umfeld ermöglichen“, kommentierte Jana Kozyk, Geschäftsführerin der GWG, den Neubau am Rande des Halleschen Naherholungsgebietes.

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

## Deutscher Bauherrenpreis 2020 Nominierte stehen fest



Der Deutsche Bauherrenpreis zeichnet herausragende Wohnungsbauprojekte aus, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten umgesetzt wurden. Für die aktuelle Auslobung hat eine 11-köpfige Fachjury unter dem Vorsitz von Jochen König, Architekt BDA, aus dem großen Spektrum der qualitativsten Einreichungen die besten Projekte ausgewählt. Wie wichtig Wohnungsneubau ist und wie konstruktiv diese Aufgabe von den verschiedenen Bauherrengruppen umgesetzt wird, zeigt die hohe Zahl der Bewerbungen: Mit 230 Projekten wurden so viele hochwertige, innovative und thematisch vielfältige Wohnbauten wie noch nie eingereicht. Aus diesen hat die Jury im Juli 2019 im Deutschen Architekturzentrum in Berlin insgesamt 33 Projekte in elf Themengruppen für den Bauherrenpreis 2020 nominiert, darunter u. a. die Baugenossenschaft Mittelholstein eG, die Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale eG, die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, die BGFG Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, die wbg Nürnberg GmbH, die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH sowie die Wohnungsbaugenossenschaft Kaifu Nordland eG. Die Preisträger werden am 19. Februar 2020 bei der Preisverleihung im Rahmen der Baufachmesse Bautech in Berlin bekanntgegeben.

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wird von der „Arbeitsgruppe Kooperation“, bestehend aus dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., dem Bund Deutscher Architekten und dem Deutschen Städtetag, ausgelobt und wird vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gefördert.

 Alle Informationen zu den Nominierten finden Sie hier:  
[www.deutscherbauherrenpreis.de](http://www.deutscherbauherrenpreis.de)

# Aareon Forum 2019

Innovation. Information. Interaktion.

27. und 28. November 2019 in Hannover  
[www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)





## THEMA DES MONATS

**Nichtwohnbau****Zwei verschiedene Paar Schuhe**

Erfahrungen im Wohnungsbau lassen sich kaum auf die Entwicklung und Vermietung von Gewerbeflächen übertragen. Die Spielregeln sind unterschiedlich, die Risiken nicht vergleichbar. Welche Chancen und Risiken damit verbunden sind, fasst der ehemalige Ressortleiter Immobilien der FAZ zusammen.





Quelle: Immobilienmanager by Axel Schuitten

mobilien. Oberflächlich betrachtet geht es um ein und dasselbe - um Gebäude und vermietbare Flächen. Doch die Besonderheiten der jeweiligen Nutzungsart sind so ausgeprägt, dass Allrounder, die auf beiden Gebieten sattelfest sind, eine ausgesprochen seltene Spezies sind.

### **Wenn Wohnungsunternehmen Gewerbeimmobilien bauen**

Vor allem kommunale Wohnungsunternehmen bringt das in eine ambivalente Situation. Immer wieder und immer häufiger werden sie von ihren Eigentümern in die Pflicht genommen, Nutzungen jenseits des Kerngeschäfts Wohnen in ihren Beständen anzubieten. Meist handelt es sich dabei um soziale Infrastruktur: z. B. Kindertagesstätten oder Schulen. Die nächste Stufe ist dann die Anforderung, auch wohnungsnahen Dienstleistungen oder sozialen Trägern Flächen vorzuhalten. Und schon ist es nicht mehr weit bis zum vollständigen Überschreiten der „roten Linie“ und dem Angebot von klassischen gewerblich genutzten Flächen - Einzelhandel, Gastronomie, Büros mit Publikumsverkehr.

Eine solche Vorgehensweise verspricht durchaus eine buntere Nutzungsmischung im Quartier, steigert also durch ein breiteres Dienstleistungsangebot für die Nachbarn die Lebensqualität vor Ort. Was aber auch nicht zu unterschätzen ist: Zwar versprechen Gewerbeflächen in diesen Zeiten immer niedrigerer Mietrenditen im Kerngeschäft Wohnen einen nennenswerten Renditeaufschlag. Doch Vorsicht ist angebracht. Der Grundsatz von Kapitalanlagen lautet nicht von ungefähr: Niedrige Rendite, niedriges Risiko - hohe Rendite, hohes Risiko. Wer seinem Wohnungsportfolio gewerbliche Flächen beimischt, geht auch ein höheres Risiko ein. An dieser einfachen Grundgleichung ist nicht zu rütteln. Für gewerblich genutzte Flächen wird ein komplett anderes Risikoverständnis verlangt als für Wohnen.

### **Höhere Risiken**

Im Alltag zeigt sich, dass drei wesentliche Gefahrenquellen immer wieder unterschätzt werden.

Erstens: Die Vermietung ist im gewerblichen Bereich deutlich schwieriger und aufwendiger als beim Wohnen. Das hat vor allem damit zu tun, dass die Gruppe der potenziellen Nachfrager deutlich kleiner ist. Man bekommt eine gute Vorstellung von der Größenordnung, wenn man der Einwohnerzahl einer Stadt die Anzahl der ange-

meldeten Gewerbebetriebe gegenüberstellt. Ist die Anzahl der Gewerbebetriebe ein Zehntel, ein Hundertstel? Auf jeden Fall ist das gewerbliche Zielpublikum deutlich kleiner. Methodisch ist das natürlich keine saubere Risikomessung. Aber bildlich stellt das Verhältnis das Risikopotenzial gut dar. Oder anders gesagt: Ich kann die vermeintlich perfekte Kioskfläche, den vermeintlich idealen Standort für einen Kindergarten im Angebot haben - wenn sich kein Betreiber findet, dann steht die Fläche leer.

Zweitens: Der Wert von gewerblich genutzten Flächen ist deutlich schwankungsanfälliger als bei Wohnungen. Gewerbliche Mieter und damit Gewerbeimmobilienmärkte reagieren wesentlich sensibler auf Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds - weil Wohnen eben ein Grundbedürfnis ist und Gewerbe dem Konjunkturzyklus unterliegt. Sinkt die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in einem Markt, schlägt sich das unmittelbar in sinkenden Mieten und damit sinkenden Wertansätzen nieder. Der Wohnungsmarkt ist da deutlich stabiler. Hier wirken sich eher langfristige Trends wie etwa die Demografie aus.

Und schließlich drittens: Das Ausfallrisiko während eines laufenden Gewerbemietvertrags ist deutlich höher als beim Wohnen. Funktioniert das Geschäftsmodell des Mieters nicht und schlittert er in die Insolvenz, wird es schwer, noch genug Vermögensmasse für die Deckung der offenen Posten etwa bei den vorverauslagten Nebenkosten zu finden. Ganz zu schweigen von den Leerstandskosten und den Umbaukosten für die Neuvermietung. Besonders gut sichtbar wird die Gratwanderung bei der Vermietung an Gastronomiebetriebe. Auf der einen Seite steigt mit einer guten Kneipe, einer guten Küche, einem guten Gastgeber die Lebensqualität im Quartier. Auf der anderen Seite ist das Risiko eines Zahlungsausfalls in dieser Gruppe mit am höchsten. Der Bonitätsbewertung kommt damit im gewerblichen Bereich eine noch wesentlich größere Bedeutung zu als beim Wohnen.

### **Was führt zum Erfolg?**

Trotz allen Unterschieden beim Bau und in der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeflächen gibt es immerhin einen Grundsatz, der in beiden Immobilienwelten gilt: Kenne Deinen Nutzer, seine Bedürfnisse - und stelle Dich darauf ein. Denken, zuhören, handeln: Dann lässt sich wirtschaftlicher Erfolg nicht vermeiden. ■

---

### **Steffen Uttich**

Leiter Kapitalmärkte Beos AG  
Frankfurt am Main

---

Wer als Fußballprofi in der 1. Bundesliga spielt, kann nur in den seltensten Fällen auf diesem Niveau auch Handball spielen - obwohl doch das zugrundeliegende Spielgerät im Fußball wie im Handball rund ist. Im übertragenen Sinne gilt das auch für das Geschäft mit Wohn- und Gewerbeim-



Visualisierung der Architekten: Der Schulkomplex in der Allee der Kosmonauten wird 2024 fertiggestellt sein. Die HOWOGE ist dann Eigentümer, der Bezirk Berlin-Lichtenberg Mieter

## THEMA DES MONATS

### Schulbau

## „Ein zusätzlicher Baudienstleister für das Land Berlin“

Berlin wächst, doch das Angebot an Schulen ist bisher nicht mitgewachsen. Um diesem Mangel abzuhelpfen, hat der Berliner Senat die landeseigene HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mit ins Boot genommen. 1,5 bis 2 Mrd. € wird das Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren in den Bau und die Sanierung von Schulgebäuden investieren.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Im Berliner Stadtteil Lichtenberg, im Osten der Stadt, beginnt die Zukunft des Berliner Schulbaus in der Allee der Kosmonauten. Dort werden bis voraussichtlich 2024 eine Integrierte Sekundarschule, ein Gymnasium und eine Doppelsporthalle entstehen, die neuesten pädagogischen Konzep-

ten entsprechen. Im Februar dieses Jahres wurde der entsprechende Realisierungswettbewerb entschieden, aus dem das Wiener Architekturbüro PPAG Architects als Sieger hervorging. Berlins Bildungsministerin Sandra Scheeres (SPD) zeigte sich damals des Lobes voll. „Der Siegerentwurf“,





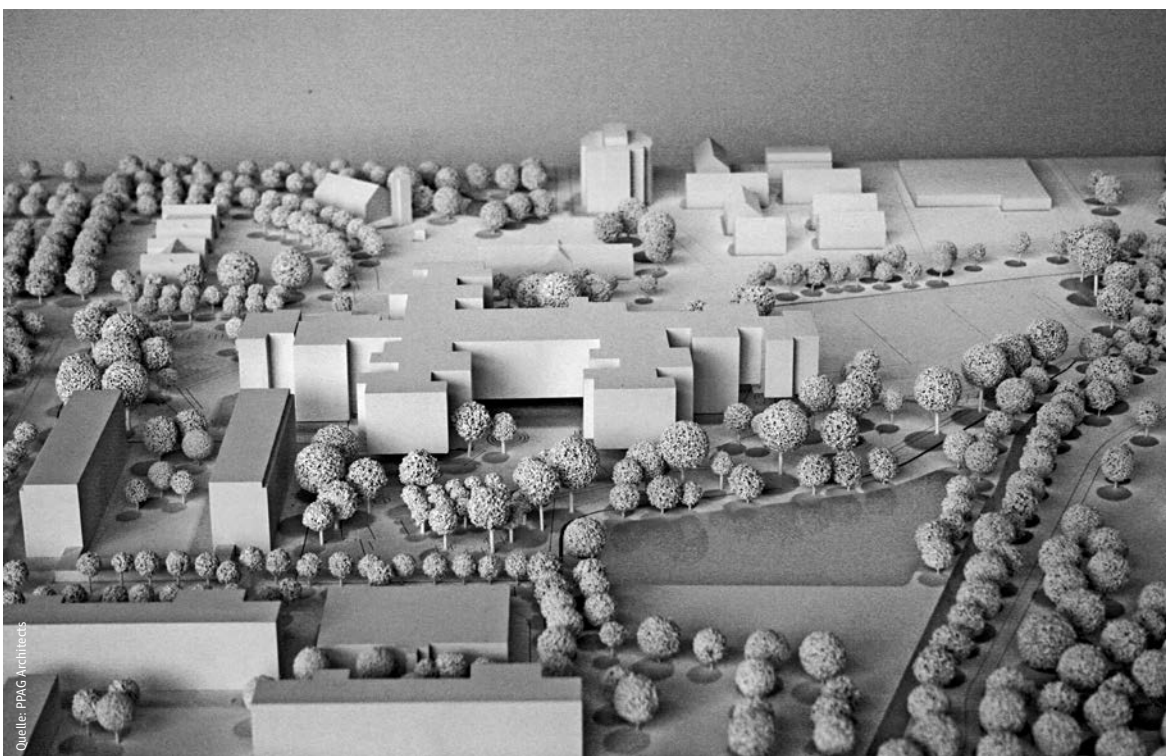
Quelle: PPAG Architects

sagte sie, „hat das Potenzial, ein Pilotvorhaben in der Umsetzung der neuen Berliner Lern- und Teamhäuser zu werden.“

Bauherr der neuen Schulanlage ist jedoch nicht das Land Berlin und auch nicht der Bezirk. Denn obwohl in Berlin schulische Angelegenheiten i. d. R. Sache der Bezirke sind, hat in der Allee der Kosmonauten die HOWOGE den Hut auf. Das landeseigene Wohnungsunternehmen, mit rund 61.000 Wohneinheiten eines der bundesweit größten, spielt eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der Berliner Schulbauoffensive. Diese umfasst nach Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen Mittel von insgesamt 5,5 Mrd. €. Mit diesen Geldern soll der Instandhaltungsrückstand an Schulgebäuden behoben und das Angebot an Schulplätzen massiv erweitert werden.

#### Einer von vier Akteuren

Die HOWOGE wurde 2017 für ihre neue Rolle im Schulbereich ausgewählt. Sie sei die wirtschaftlich stabilste der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, verfüge über eine effiziente Bauabteilung und habe die Kapazität, ein zusätzliches Betätigungsfeld zu etablieren, begründete im vergangenen Jahr die damalige HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch im Gespräch ▶



Quelle: PPAG Architects

Modellfoto des 1. Preises: Als erster Schulneubau unter der Ägide der HOWOGE entstehen in der Allee der Kosmonauten eine Integrierte Sekundarschule, ein Gymnasium und eine Doppelsporthalle



mit der DW (siehe DW 9/2018, S. 22 ff.), warum die Wahl auf ihre Gesellschaft fiel. Allerdings ist die HOWOGE nur einer von vier Akteuren beim Schulbau und der Schulsanierung. Für kleinere Sanierungsmaßnahmen bis 10 Mio. € bleiben auch zukünftig die Bezirke zuständig. Größere Sanierungsprojekte und Neubauten teilen

gesellschaft die Grundstücke vom Land Berlin im Erbbaurecht, während die Schulgebäude (sowohl die Sanierungsobjekte als auch die Neubauten) Eigentum der HOWOGE werden. Diese vermietet die Schulen dann für die Dauer von 25 Jahren (mit Verlängerungsoption) an die Bezirke, wobei sich die Höhe der Miete aus den Finanzierungskosten

Schulbau und Prokurist bei der HOWOGE. „Wir können zwar nicht schneller planen und bauen als das Land, schaffen aber zusätzliche Kapazitäten, wodurch wir zur Beschleunigung des Schulbauprogramms beitragen.“ Bewusst hat das Wohnungsunternehmen darauf verzichtet, für diese Aufgabe eine Tochtergesellschaft zu gründen. Der von Wadle geleitete Schulbereich hat jedoch einen eigenen Buchungs- und Rechnungskreis. „Es ist also sichergestellt, dass nicht das Wohnungsgeschäft den Schulbau finanziert“, versichert Wadle. Für Schulbau und -sanierung sind bisher 22 Mitarbeiter bei der HOWOGE tätig, davon sechs bei der Projektsteuerungstochter Kramer + Kramer. „Die Mitarbeiter sind hauptsächlich Architekten, Bauingenieure und Wirtschaftsingenieure“, sagt Wadle. Teilweise waren sie schon vorher bei der HOWOGE tätig, teilweise wurden sie von außen geholt.

Wie aber sichert sich ein Wohnungsunternehmen das für ein komplett anderes Geschäftsfeld nötige Know-how? Zum einen seien einige der neuen Kollegen ausgewiesene Experten in der Planung und Sanierung von Schulen, antwortet Wadle. Zum anderen könne das Unternehmen auf einem soliden Fundament aufbauen: „In den letzten Jahren wurden berlinweit Standards für den Schulbau festgelegt. Diese Vorgaben haben wir



**„Indirekt kommt der Schulbau unseren Mietern sogar zugute, da die Schulfrage ein besonders wichtiger Punkt bei der Schaffung der nötigen Infrastruktur für die wachsende Stadt Berlin ist.“**

Jens Wadle

sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die HOWOGE auf, wobei Letztere in erster Linie für die weiterführenden Schulen zuständig ist. Als vierter Akteur beteiligt ist die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, welche die Sanierung zentral verwalteter Schulen (z. B. der renommierten John-F.-Kennedy-Schule) verantwortet.

Die Details regelt ein Anfang 2019 unterzeichneter Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE. Demnach erhält die Wohnungsbau-

(Zins plus Tilgung), den Erbbauzinsen, Gebühren für Projektentwicklung und Asset Management sowie einer Pauschale für den baulichen Unterhalt während des Gewährleistungszeitraums zusammensetzt. Für den baulichen Unterhalt nach dem Gewährleistungszeitraum sind die Bezirke zuständig.

#### Beitrag zur Beschleunigung

„Wir sind ein zusätzlicher Baudienstleister für das Land Berlin“, betont Jens Wadle, Bereichsleiter



Die von der HOWOGE gebauten Schulen entsprechen modernen pädagogischen Standards





Quelle: HOWOGE/Schritinger

Die Ergebnisse des ersten Realisierungswettbewerbs für eine HOWOGE-Schule wurden mit großer Aufmerksamkeit zur Kenntnis genommen

genauso einzuhalten wie die anderen im Schulbau tätigen Akteure.“

Zuständig für die Umsetzung dieser Vorgaben sind die Planungsbüros, die in Realisierungswettbewerben ausgewählt werden. Insgesamt wird die HOWOGE rund 30 Schulen bauen, wobei jährlich drei bis vier Schulen fertiggestellt werden sollen. „Für den Neubau wollen wir versuchen, Generalunternehmer zu finden“, sagt Wadle. „Das wird sicher nicht einfach. Aber wir sprechen bereits jetzt den Markt an und bekommen eine sehr positive Resonanz.“ Bei den elf Schulen, welche das Unternehmen sanieren wird, ist hingegen eine Einzelvergabe – möglicherweise mit Bündelung von Gewerken – geplant. Die Planungsbüros für die Sanierungen sind bereits ausgewählt. „Jetzt prüfen wir den Sanierungsaufwand und das Ziel der Sanierung“, sagt Wadle. 2021 könnten für die ersten vier Schulen die Sanierungsarbeiten beginnen.

#### Finanzierung über Kredite

Während die genauen Sanierungskosten erst noch ermittelt werden müssen, rechnet die HOWOGE für den Neubau einer Schule mit durchschnittlichen Kosten von 40 bis 50 Mio. €. Insgesamt ergibt sich daraus ein immenses Investitionsvolumen von 1,5 bis 2 Mrd. €, das über Bankkredite finanziert werden soll. Gespräche mit Kreditinstituten laufen bereits. „Wir gehen nach wie vor davon aus, kommunalkreditähnliche Konditionen zu erhalten“, sagt Wadle. Eine wichtige Rolle spielt dabei der sog. Einredeverzicht gegenüber den finanzierenden Banken. Das bedeutet, dass der Kapitaldienstanteil (Zins und Tilgung) gegenüber der Bank in

jedem Fall gezahlt wird. Für die Planungsphase hat die HOWOGE zudem ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 200 Mio. € erhalten.

#### Kritik am Schulbau

Unumstritten ist dieses Vorgehen in der Öffentlichkeit allerdings nicht. 2018 wurde die Volksinitiative „Unsere Schulen“ eingereicht, die den Einbezug der HOWOGE ablehnt, da sie darin den Einstieg in die Privatisierung der Schulen sieht. Andere Kritiker befürchten, dass das Land auf diesem Weg einen Schattenhaushalt aufbaut. Hintergrund ist die Schuldenbremse, die von 2020 an für Bund und Länder gilt, nicht aber für privatrechtlich organisierte öffentliche Unternehmen. „Die HOWOGE kann – anders als das Land – auch nach 2020 Kredite aufnehmen“, verdeutlicht dies die Senatsverwaltung für Finanzen.

Die Mieter der HOWOGE haben nach Angaben Wadles hingegen kein Problem mit der neuen Aufgabe ihres Vermieters. „Indirekt“, argumentiert er, „kommt der Schulbau unseren Mietern sogar zugute, da die Schulfrage ein besonders wichtiger Punkt bei der Schaffung der nötigen Infrastruktur für die wachsende Stadt Berlin ist.“

Aktiv ist die Wohnungsbaugesellschaft im Übrigen auch beim Bau von Kitas: Bei großen Wohnungsbauvorhaben gehören oft Kindertagesstätten mit zum Projekt. Mit dem Schulbauprogramm hat das aber nichts zu tun, wie Jens Wadle erläutert. Der Kita-Bau erfolgt vielmehr im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, das von Projektentwicklern verlangt, einen Beitrag zur sozialen Infrastruktur zu leisten und damit auch Kita-Plätze zu schaffen. ■



**"ECHT  
JETZT?!"**



**AiBATROS**

**#SUPERKRÄFTE**

**DAGMAR P. –  
DANK AIBATROS®  
PROGNOSEPROFI**

PROGNOSESIMULATION:

- Entwicklung von Zustand und Kosten
- Basierend auf Bauteillebensdauer und Strategie



**Fraunhofer**  
eine Ausgründung des **IBP**

## Ein Hostel am Niedelfeldsee Für Radfahrer und Durchreisende

Die Vermietung von Wohnraum ist das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft. Die Allbau GmbH agiert regelmäßig und umfassend auch außerhalb ihres Kerngeschäfts und hat ein Hostel errichtet, um vor allem Durchreisenden auf zwei Rädern eine Unterkunft auf Zeit zu bieten – eine von vielen Maßnahmen zur Steigerung der Fahrradfreundlichkeit in Essen und zur Verbesserung des Images des Stadtteils Altendorf.



**Dieter Remy**  
Leiter Unternehmens-  
kommunikation Allbau GmbH  
Essen

Nachhaltige Stadtentwicklung nimmt bestehende Strukturen auf, ergänzt sie oder schafft neue Angebote. Auf Dauer funktionierende urbane, lebendige Viertel gibt es nur dort, wo sich die Menschen wohlfühlen, sich mit ihrem Stadtteil identifizieren und auch die Attraktivität des Stadtteils ihren Ansprüchen genügt. Dementsprechend müssen neben dem Produkt Wohnung auch infrastrukturelle

und soziale Rahmenbedingungen in der näheren Umgebung geschaffen, erhalten und ausgebaut werden. Bezahlbare Wohnungen für alle, ein gut erhaltener Wohnungsbestand, eine ausgewogene soziale Mischung, Sicherheit, Sauberkeit und attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der Nähe sind grundlegend für das Wohlbefinden aller Mietparteien und damit wichtige Mosaiksteine für sozial stabile Quartiere, die auch im Mittelpunkt der Unternehmenspolitik der Allbau GmbH, Essens größtem Wohnungsanbieter, stehen.

### Mehr Qualität für den Wohnstandort Altendorf

Das Wohnungsunternehmen sieht sich nicht nur als reinerungsvermieter, sondern als Stadt-

entwickler und arbeitet als solcher seit einigen Jahren nicht nur eng mit der Stadt Essen, sondern auch mit karitativen oder kirchlichen Einrichtungen, mit Institutionen aus dem Gesundheitswesen und/oder auch mit Ehrenamtlichen zusammen. Ergebnis ihrer Kooperationsprojekte ist häufig der Umbau von Bestandsquartieren, der ohne ergänzenden Neubau meist nicht gelingen würde.

Viele Experten waren sich einig, dass auch für die Stadtteile Altendorf und Bochold ein kooperatives Stadtteilentwicklungsprojekt ein Startschuss sein könnte, um die beiden Stadtteile im Essener Westen attraktiver zu machen. Altendorf und Bochold sind dicht besiedelte, industriell geprägte Stadtteile im Essener Westen, die heute noch



Quelle aller Bilder: Allbau GmbH



mit den Folgen des Strukturwandels zu kämpfen haben. Zur Aufwertung und Neupositionierung der Gebiete als attraktive Wohnstandorte wurden unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt: die Allbau investierte von 2012 bis 2014 rund 16 Mio. € und ersetzte ca. 180 nachfrageschwache und technisch verbrauchte Wohnungen rund um die Rüsselstraße in Altendorf durch den Neubau von 61 Wohnungen. „Unsere Aktivitäten wären nur halb so viel wert gewesen, wenn es nicht die öffentlichen Investitionen der Stadt Essen – z. B. in Bodenordnung, Abtrag des Bahndammes, Anlage des Niederfeldsees, Anlegen von Promenade und Plätzen sowie von privaten und öffentlichen Freiflächen – und die Förderzusage des Landes NRW über Landesmittel der NRW.BANK in Höhe von rund 7,2 Mio. € für den Wohnungsneubau gegeben hätte“, so Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski. Auch der Bau einer attraktiven Radtrasse durch den Regionalverband Ruhr, des Radschnellwegs RS 1, der durch Altendorf und Bochold in die Innenstadt bzw. nach Mülheim an der Ruhr führt, war ein wichtiger Eckpfeiler des Kooperationsprojektes. Nur durch diesen Gleichschritt und das umfassende Engagement aller Projektbeteiligten entstand ein neues Quartier, durch das die Stadtteile Altendorf und Bochold als Wohnstandorte neu positioniert werden konnten. Die Entwicklung des neuen sog. Uferviertels am Niederfeldsee und der Stadtteile Altendorf und Bochold ist ein Beleg für die gelungene Kooperation zwischen Immobilienwirtschaft, sozialen Trägern und öffentlicher Hand. So gibt es für die älteren und pflegedürftigen Mieter der 61 neu-



Die beiden Geschäftsführer Dirk Miklikowski (Allbau GmbH; M.) und Michael Stelzner („Neue Arbeit“ der Diakonie Essen; r.) mit Projektleiterin Katrin Wiegel

gebauten Wohnungen im Uferviertel eine Seniorentagespflegeeinrichtung und eine Pflegedienst-Niederlassung der Familien- und Krankenpflege (FuK) und somit professionelle Versorgungssicherheit. In 2017 öffnete im Uferviertel dann die „Radmosphäre“ direkt an der Radtrasse, ein Café mit Bistro-typischen Speisen, warmen und kalten Getränken, Obst, Eiscreme und Kuchen. Das Angebot kommt an: Auch viele Radbegeisterte aus den Nachbarstädten finden über die Radtrasse den Weg zur „Radmosphäre“. Eine Fortsetzung der Zusammenarbeit folgt, denn im Juli 2019 wurde der Spatenstich für 42 weitere

Mietwohnungen der Allbau GmbH am Niederfeldsee gefeiert.

### Eine neue Bleibe mit preisgünstigen Gästezimmern

Ein gewünschter Imagewandel, den auch die Allbau GmbH in Altendorf vorantreibt, kann nur realisiert werden, wenn immer wieder neue attraktive Projekte in die Öffentlichkeit kommuniziert werden. Deshalb ist sie auch immer wieder auf der Suche nach neuen, frischen Ideen.

Bereits 2017 fasste das Wohnungsunternehmen daher den Entschluss, im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahmen ein Hostel zu bauen. Zusammen mit der Einrichtung „Neue Arbeit“ der Diakonie Essen machte man sich Gedanken zur Umsetzung. Nach 4-monatiger Planung stand fest: Nur wenige Schritte vom Niederfeldsee und dem Radschnellweg RS 1 entfernt, sollte in Altendorf eine preisgünstige Unterkunft für Gäste entstehen, die von der „Neue Arbeit“ der Diakonie Essen betrieben wird. „Wer unterwegs auf einer Fahrradtour durch das Ruhrgebiet ist und/oder ein Ferienzimmer für ein paar Tage sucht, wird das Hostel am Niederfeldsee zu schätzen wissen. Selbst die Messe Essen ist von unserem Hostel aus über die nahegelegene Fahrradtrasse schnell und komfortabel per Rad zu erreichen“, erläutert Miklikowski.

Das „Hostel am Niederfeldsee“ in der Niederfeldstraße 53 hat seit Anfang 2019 acht Einzel- und Doppelzimmer mit insgesamt zwölf Betten, die sich auf drei Etagen verteilen, wobei jedes Stockwerk über WLAN-Zugang, eine eigene Küche und ein Bad mit Dusche und Badewanne verfügt. Die besondere Note: Jedes Gästezimmer wird the- ▶



Links: Jedes Stockwerk des Hostels verfügt über eine eigene Küche

Rechts: Vier Einzelzimmer bieten Raum für Erholung

matisch einem diakonischen Arbeitsbereich gewidmet und mit individuellen Möbeln der Edition Kronenkreuz – gefertigt in der Kreativwerkstatt des Betreibers „Neue Arbeit“ der Diakonie – eingerichtet.

Der Zugang zu den Zimmern wird durch PIN-Codes generiert, die nach der Buchung versandt werden. Ein Doppelzimmer im Hostel kostet ab 35 € pro Zimmer und Übernachtung. Auf Wunsch bietet die Gastronomie „Radmosphäre“ gleich um die Ecke ein preiswertes Frühstück an.

Das Hostel hat sich schon etabliert. Regelmäßig sind alle Zimmer belegt; Gäste aus Polen, der

## BAUTAFEL

**Objektadresse:** Niederfeldstraße 53, Essen

**Ausstattung:** 8 Zimmer mit 12 Betten auf 3 Etagen, Küche und Vollbad pro Stockwerk, Trockenraum, Ladestation für E-Bikes, Fahrradboxen

**Beginn Umbau:** Februar 2018

**Fertigstellung:** Ende 2018

**Investitionsvolumen:** rund 300.000 €

**Nutzfläche gesamt:** ca. 240 m<sup>2</sup>

**Preise:** 35 €/Nacht für ein Einzelzimmer, 55 €/Nacht für ein Doppelzimmer

**Architekten:** Allbau GmbH

**Kooperationspartner:** „Neue Arbeit“ der Diakonie Essen



Jedes Zimmer ist je einem diakonischen Arbeitsbereich gewidmet und unterscheidet sich daher von den anderen



Die Möbel stammen aus der Werkstatt der „Neue Arbeit“ der Diakonie Essen und werden von langzeitarbeitslosen und geflüchteten Menschen in Zusammenarbeit mit Profis gefertigt

Schweiz und unterschiedlichen Teilen Deutschlands konnten schon begrüßt werden. Die Zimmer werden aber auch gerne von Essener Bürgern genutzt, die für Freunde und Familie kein Gästezimmer zur Verfügung stellen können. Vor allem in der Sommerzeit sind viele Gäste mit Fahrrädern im Hostel untergebracht. Praktisch: Im Erdgeschoss des Hostels befindet sich eine Zweiradstation, deren Räumlichkeiten die Allbau GmbH der „Neue Arbeit“ der Diakonie Essen zur Verfügung stellt. Sie bietet eine Reparaturwerkstatt, einen E-Bike-Verleih und den mit dem deutschen Fahrradpreis ausgezeichneten Spazierfahr-Service „Radeln ohne Alter“: 15 Fahrer kutschieren interessierte Bewohner aus Essener Senioreneinrichtungen kostenlos auf Elektrofahrrädern zu ihren Lieblingsplätzen. Radfahrer finden hier außerdem jeden nötigen Service für ihre Zweiräder genauso wie Ladestationen oder Fahrradboxen. Rund 100.000 € investierte die Allbau in diese „Zweiradstation“.

### Nichtwohnbau als Vehikel der Stadtteilentwicklung

„Wir fühlen uns nicht nur als reiner Wohnungsvermieter, sondern auch als Stadtentwickler“, begründet Dirk Miklikowski das Engagement der Allbau GmbH. „Deshalb war es uns wichtig, dass wir von Anfang an die Nachbarn mit in unsere Überlegungen einbinden und dass durch dieses neue Angebot viele Menschen Altendorf besuchen, die diesen Stadtteil im Essener Westen bisher noch nicht gekannt haben. Oftmals hören wir schon heute von Nicht-Altendorfern Sätze wie ‚Oh, wie überraschend schön ist es hier, das hätten wir nicht gedacht‘. Wenn dieser positive Gedanke weitergetragen wird, ist das Projekt für Radler und Bürger des Quartiers ein voller Erfolg.“



Weitere Informationen:

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

[www.neue-arbeit-essen.de](http://www.neue-arbeit-essen.de)

[www.hostel-am-niederfeldsee.de](http://www.hostel-am-niederfeldsee.de)



# Smart Home vom Experten lernen.



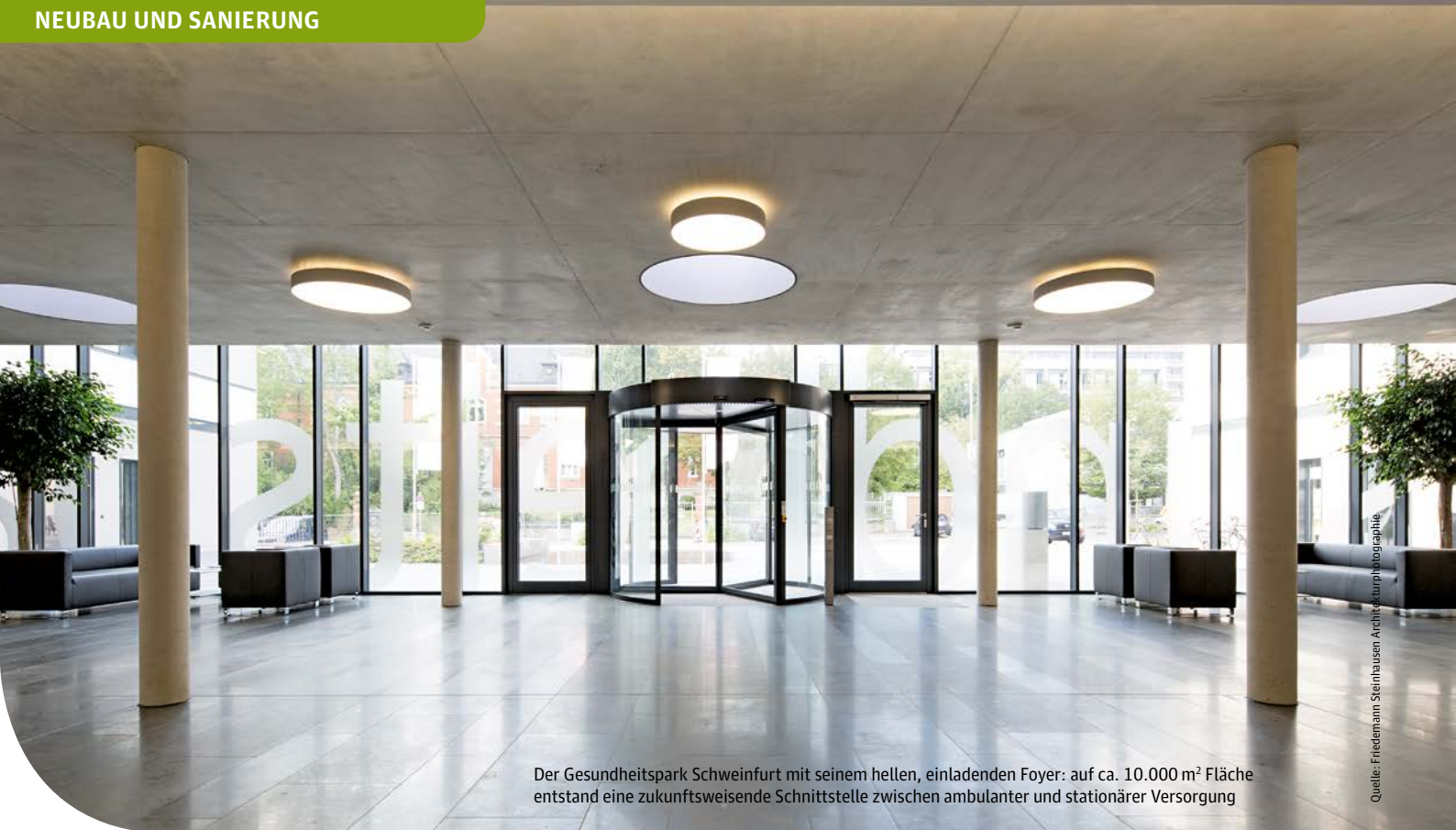
**Neues Modul** im B.A. Real Estate!

**Prof. Dr.-Ing.  
Viktor Grinewitschus**  
Professur für Energiefragen  
der Immobilienwirtschaft



**EBZ Business  
School**  
University of Applied Sciences

**die Immobilien-  
hochschule**



Der Gesundheitspark Schweinfurt mit seinem hellen, einladenden Foyer: auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> Fläche entstand eine zukunftsweisende Schnittstelle zwischen ambulanter und stationärer Versorgung

Quelle: Friedemann Steinhilber Architekturbüro

## THEMA DES MONATS

### Engagement für die Stadt

## Mit langem Atem zukunftsorientiert gestalten

Facility Management für die Stadt und die Stadtwerke, Umsetzung städtebaulicher Spezialprojekte wie die Errichtung eines Hauptzollamts, eines Gesundheitsparks und eines Erweiterungsbaus der Schweinfurter Fachhochschule - auch das gehört zum Repertoire der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG). Dass ein kommunales Wohnungsunternehmen auch außerhalb des Wohnungsbaus langfristig erfolgreich sein kann, beweist die SWG. Bisweilen braucht es hierzu jedoch einen langen Atem.



**Michael Radler**  
Prokurist, Geschäftsbereichs-  
leitung Immobilienmanagement  
SWG Stadt- und Wohnbau GmbH  
Schweinfurt

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt zählt mit einem Bestand von rund 7.000 bewirtschafteten Wohnungen zu den größten kommunalen Wohnungsunternehmen Nordbayerns. Sie versorgt nicht nur breite Schichten der Bevölkerung

mit Wohnraum, sondern stellt immobiliennahe Dienstleistungen u. a. für die Stadt zur Verfügung und ist als Stadtentwicklerin tätig.

### Entgegen dem Trend

Die SWG blickt auf eine bemerkenswerte Unternehmensgeschichte zurück, wurde sie doch aus zwei Unternehmen zu einem neuen Konzern zusammengeführt: 2005 übernahm die 1949 gegründete, fast vollständig in Besitz der Stadt befindliche Wiederaufbau GmbH Schweinfurt (WAG) alle Anteile an der 1935 gegründeten Gemeinnützige

Wohnungsbaugesellschaft Schweinfurt (GWS) von der Stadt Schweinfurt sowie den Industrieunternehmen SKF, ZF Sachs und FAG. 2006 wurden WAG und GWS rechtlich verschmolzen.

„Das Besondere an der Fusionierung der beiden Gesellschaften und dem Entstehen der SWG ist, dass sich die Stadt Schweinfurt zu einer Zeit dazu entschieden hat, ihr kommunales Wohnungsunternehmen zu behalten und zu stärken, als andernorts öffentliche Wohnungsunternehmen bzw. kommunale Wohnungsbestände veräußert wurden“, betont SWG-Geschäftsführer Alexan-



der Förster. So entstand in Schweinfurt entgegen dem damaligen Trend, der z. B. in Dresden zum Verkauf von 48.000 städtischen Wohnungen führte, ein leistungsfähiges Unternehmen, das einen preisgünstigen Wohnungsbestand für die Gegenwart und Zukunft sichert. Heute beschäftigen die SWG und ihre 100%ige Tochter Stadt- und Wohnbau Service GmbH (SWSG) neben Immobilienfachleuten auch Hausmeister, Eismeister, Parkhauswärter, Handwerker, Architekten, Planer, Bauzeichner, Ingenieure und Juristen.



### Immobilienleistungen

#### für 380.000 m<sup>2</sup> Fläche

Der Grundstein zur SWSG und somit für immobiliennahe Dienstleistungen war bereits mit dem Regiebetrieb der Vorgängergesellschaft GWS gelegt worden. Nach der Fusion wurde dieser Bereich erweitert. Im Rahmen eines 2008 mit der Stadt geschlossenen Facility-Management-Vertrags wird heute eine Gesamtfläche von ca. 380.000 m<sup>2</sup> bewirtschaftet - zum Vergleich: die Gesamtfläche der SWG-eigenen Immobilien beträgt ca. 300.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus verwaltet die SWG/SWSG sämtliche Liegenschaften der Stadt und der Stadtwerke Schweinfurt, z. B. Schulen, Stadien, Museen, das Theater und Parkhäuser; kurzum: alle städtischen Einrichtungen vom Krematorium über die Eisporthalle bis zum Büro des Oberbürgermeisters.

Als „nicht immer unkompliziert“ beschreibt Förster, der ebenfalls Geschäftsführer der SWSG ist, die Herausforderungen, die eine Öffnung der Unternehmensaufgaben über die reinen Wohnimmobilien hinaus mit sich bringt. So musste z. B. ein Bewachungsgewerbe angemeldet werden, um die Parkhausautomaten leeren zu können. Da die Automaten der Stadt Schweinfurt gehören, transportieren die zuständigen Parkraumbewirtschaftler fremdes Geld; so wird eine entsprechende Gewerbeerlaubnis notwendig.

### „Mammutprojekt“ zur Stärkung der Infrastruktur

Auch im Bereich des Gewerbe- und Wohnungsbaus erschloss sich die SWG als Bauträger neue Geschäftsfelder und bewies ihr Immobilien-Know-how. Das zeigt sich z. B. am sog. Gesundheitspark, dem bislang anspruchsvollsten Bauprojekt der SWG. Ziel des Projekts war es, ein leistungsfähiges Gesundheitszentrum für die Region Main-Rhön zu schaffen. Im Fokus stand dabei insbesondere

die Stärkung des Leopoldina Krankenhauses der Stadt Schweinfurt, das sich in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitspark befindet. Es ist das Schwerpunktkrankenhaus der Region Main-Rhön mit rund 700 Betten und ca. 2.200 Beschäftigten. Im Gesundheitspark die Vor- und Nachsorge für Aufenthalte im Leopoldina Krankenhaus ortsnahe durchführen und durch die Ansiedlung von Arztpraxen, Tageskliniken und Ausbildungseinrichtungen Synergieeffekte heben zu können, war ein



Quelle: SWG, Foto: Friedemann Steinhausen, Architekturphotographie

Als neues Zentrum für gesundheitsnahe und medizinische Einrichtungen bündelt der Gesundheitspark Schweinfurt verschiedene Fachkompetenzen des Gesundheitswesens unter einem Dach. In den oberen Etagen entstanden außergewöhnliche Penthouse-Wohnungen

**Wann:** 17.10.2019  
9.30 – 16.00 Uhr  
**Wo:** Altes Rathaus  
Hannover  
Großer Festsaal

**Neugierig?**  
Ihre persönliche  
Einladung folgt.

## 4. Fachforum Wohnungswirtschaft Trends – Energie – Vernetzung



Scannen Sie den QR-Code und Sie gelangen direkt zur Online-Anmeldung – [qr.buderus.de/wowi](http://qr.buderus.de/wowi).

**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.

weiteres Ziel des Projekts. Eine Reha-Einrichtung und eine Krankenpflegeschule im Gesundheitspark schaffen die Grundlage für eine ganzheitliche und zukunftsorientierte Gesundheitsversorgung. Neben Arztpraxen, dem Reha-City-Park – einer Einrichtung für Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie sowie betriebliche Prävention – und einer Orthopädiepraxis, entstanden zudem fünf Wohnappartements, die für Gäste und Personal des Leopoldina Krankenhauses zur Verfügung stehen, sowie sieben Penthouse-Wohnungen in gehobener Lage und Ausstattung. Im Oktober 2009 wurde der Bauantrag für den Gesundheitspark in Schweinfurt eingereicht. In zwei Bauabschnitten wurden fast 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche erschaffen. Die Investitionen lagen bei ca. 27 Mio. €.

### Zukunftsausrichtung und Wirtschaftlichkeit

„Da standen wir am Anfang vor immensen Herausforderungen“, erklärt Förster. Bis dahin hatte die SWG wenig Erfahrung mit dem Bauträgergeschäft, insbesondere in solchen Dimensionen. Bewährt habe sich dabei die enge Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen den politischen Gremien der Stadt Schweinfurt, dem Leopoldina Krankenhaus, den anderen städtischen Unternehmen und der SWG. Die Umsetzung war allerdings eine planerische und logistische Herausforderung. Am Anfang stand ein Architektenwettbewerb, denn der direkte Vergleich von verschiedenen Modellen und die Wettbewerbssituation der Planer untereinander, bot einen erheblichen Mehrwert. Als Gewinner ging das Berliner Architektenbüro Ludes aus dem Wettbewerb hervor.

In dieser frühen Projektphase hatte die SWG jedoch auch mit Widerstand aus der Schweinfurter Bevölkerung zu kämpfen, denn dem Gesundheitspark musste das 1931 erbaute städtische Krankenhaus weichen. Die Diskussionen drehten



Das 2007 errichtete moderne Hauptzollamt schafft zusammen mit dem historischen Ebracher Hof und dem Museum Georg-Schäfer (l.) ein repräsentativen Stadteingang

Quelle: SWG, Foto: Denny Lerch

sich denn auch um den Denkmalwert des aus der Bauhauszeit stammenden Teil des alten Krankenhauses. Eine Bürgerinitiative zu dessen Erhalt als herausragendes Denkmal der frühen Moderne gründete sich und forderte, den Denkmalschutz nochmals zu prüfen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hatte eine Eintragung des Baus in die Denkmalliste im Jahr 2009 abgelehnt.

Ein entscheidendes Kriterium für den Neubau des Gesundheitsparks war, neben dessen Zukunftsrichtung, aber auch die bessere Wirtschaftlichkeit. Das alte städtische Krankenhaus hätte aufwendig saniert werden müssen, was Mehrkosten in Höhe von ca. 2,2 Mio. € gegenüber einem vergleichbaren Neubau bedeutet hätte. Auch die Grundrisse hätten nicht optimal gestaltet werden können. Letztendlich kam es im Januar 2011 zu einem Bürgerentscheid, der sich klar für den Abriss des alten städtischen Krankenhauses und somit für den Neubau des Gesundheitsparks aussprach. Wie sehr das Konzept angenommen wird, zeigt sich daran, dass zum Zeitpunkt der Eröffnung des Gesundheitsparks im Oktober 2014 Vollvermietung bestand.

### Erfahrener und verlässlicher Partner

„Wir haben viel gelernt und sind an den unvorhersehbaren Problemen gewachsen. Planung ist bei so einem Projekt natürlich das A und O. Allerdings schadet es auch nicht, sich vorab alle Eventualitäten anzuschauen und hierfür eine Lösung zu finden. Überrascht wird man dann immer noch“, erklärte Alexander Förster. Aus Sicht der SWG war das „Projekt Gesundheitspark“ ein voller Erfolg. Denn neben den gewonnenen Erfahrungen, konnte sich die SWG erneut als verlässlicher Partner der Stadt Schweinfurt für herausfordernde städtebauliche Projekte etablieren.

Das 2006 bis 2007 erbaute Hauptzollamt an der Brückenstraße des Berliner Architekturbüros Bruno Fioretti Marquez ist dafür ein weiteres Beispiel: Mit 3.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet es nicht nur 140 Zollbeamten einen Arbeitsplatz und in Penthouse-Wohnungen besonderen Wohnraum, sondern beseitigte eine Brache und schloss eine unschöne Lücke am südöstlichen Innenstadteingang. Auch das 2010 bis 2011 gebaute Hörsaalgebäude, Campus II, der Fachhochschule oder das 2009 errichtete Wohn- und Geschäftshaus in der Schultesstraße sind Beispiele für das Engagement eines kommunalen Wohnungsunternehmens für die Stadtentwicklung.

Ferner wurde mit dem Gesundheitspark auch der Standort Schweinfurt gestärkt – u. a. als medizinisches Nahversorgungszentrum der Region. Auch heute, zehn Jahre nach Baubeginn, ist die Nachfrage nach Räumlichkeiten im Gesundheitspark hoch. Die Erstverträge laufen noch bis 2024, doch es gibt bereits Verlängerungsanfragen. Besonders erfreulich ist, dass aktuell über den dritten Bauabschnitt diskutiert wird. Bei einer Erweiterung könnte rund ein Drittel mehr Fläche geschaffen werden. ■

## DIE SWG

Als 100%ige Tochter dient die SWG der Stadt Schweinfurt und versorgt satzungsgemäß breite Schichten der Schweinfurter Bevölkerung mit Wohnraum. Darüber hinaus ist die SWG ein Instrument zur Stadtentwicklung. Neben der Verwaltung der eigenen Bestände, übernimmt die SWG die Betreuung der Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Schwestergesellschaft, der Stadtwerke Schweinfurt GmbH. Die Hauptaufgaben der Tochtergesellschaft SWSG sind Hausmeisterleistungen, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und der Winterdienst für die verwalteten Liegenschaften. Insgesamt arbeiten im Unternehmensverbund über 200 Mitarbeiter in den Bereichen Immobilien- und Wohnraumbewirtschaftung, Verwaltung von Gewerbeimmobilien, WEG-Verwaltung, Mietverwaltung für Dritte, Bauplanung/Bauleitung, Bauträgergeschäft und Facility Management.



Weitere Informationen:  
[www.swg-schweinfurt.de](http://www.swg-schweinfurt.de)



Weitere Informationen:  
[www.gesundheitspark-sw.de](http://www.gesundheitspark-sw.de)



# FÜR EIN LÄCHELN IHRER MIETER



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

## **MIT HAUFE STEHEN IHNEN ALLE MÖGLICHKEITEN OFFEN**

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

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

## Potenzialstudie

# 1,3 Mio. Wohnungen auf Nichtwohngebäuden – ein realistisches Ziel?

Geht es nach einer Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel-Instituts, so ließe sich das deutsche Wohnungsproblem praktisch ohne Ausweisung neuer Baugebiete lösen. Rund 1,3 Mio. Wohnungen könnten demnach auf Dächern von Parkhäusern, auf bisher nur 1-stöckig bebauten Supermarktgrundstücken und in leerstehenden Bürogebäuden errichtet werden. Doch ob diese Rechnung aufgeht, ist fraglich.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Sie sind ein häufiges Bild in deutschen Städten: die 1-geschossigen Supermärkte und Discounter, die sich oft sogar in zentralen Lagen finden. Ein

Beispiel dafür ist die Lidl-Filiale in der Mainzer Landstraße im Stadtteil Gallus in Frankfurt am Main. Dort aber, so hat es der Einzelhandelskonzern bereits 2018 angekündigt, soll das innerstädtische Areal künftig besser ausgenutzt werden: Auf dem 7.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück will Lidl neben einer neuen Filiale auch 110 Wohnungen in zwei Gebäuden errichten.

In solchen Maßnahmen der baulichen Nachverdichtung liegt großes Potenzial. Davon sind je-

denfalls Fachleute der Technischen Universität (TU) Darmstadt und des in Hannover ansässigen Pestel-Instituts überzeugt. Im Auftrag mehrerer Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft (darunter der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) haben die Forscher das Potenzial unter die Lupe genommen, das Nichtwohngebäude für den Wohnungsbau bieten. Ergebnis der im Frühjahr 2019 veröffentlichten „Deutschland-Studie 2019“: Auf



In Berlin-Lichtenberg will Aldi Nord zeigen, wie eine gemischt genutzte Immobilie mit Discounter und Wohnungen aussehen kann. Noch haben die Bauarbeiten aber nicht begonnen



schlecht genutzten Gewerbegrundstücken und in Gewerbegebäuden könnten bundesweit rund 1,3 Mio. Wohnungen entstehen. Rechnet man die von den Experten bereits früher ermittelten Möglichkeiten hinzu, die sich aus der Dachaufstockung von Wohngebäuden ergeben, so resultiert ein Neubaupotenzial von bis zu 2,7 Mio. Einheiten - und dies, ohne zusätzliche Flächenversiegelung.

„Büro- und Geschäftshäuser sowie 1-geschossige Discounter mit ihren Parkplätzen bieten ein enormes Potenzial für zusätzliche Wohnungen“, sagt Prof. Dr. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt. Auch wirtschaftlich sei die Nutzung dieses Potenzials sinnvoll. „Der prinzipielle Vorteil von Aufstockungen und einer verdichteten Ausnutzung bebauter Grundstücke gegenüber dem Neubau“, heißt es in der Studie, „liegt im bereits vorhandenen Grundstück einschließlich der Erschließung und der Außenanlagen.“ Dadurch steige der Wert des Grundstücks.

### Einzelhandelsflächen besser nutzen

Ein Potenzial von 400.000 Wohneinheiten haben die Experten auf den Flächen von 1-geschossigen Supermärkten und Discountern errechnet. Damit greifen sie eine Diskussion auf, welche die Branche seit längerem bewegt. In München und Berlin haben sog. Supermarktgipfel stattgefunden mit dem Ziel, Gebäudeeigentümer und Supermarktbetreiber dazu zu bewegen, sich von den 1-geschossigen Filialen zu verabschieden. Eine im Auftrag der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellte Studie hat ergeben, dass auf diese Weise allein in der Hauptstadt bis zu 36.000 Wohnungen geschaffen werden könnten.

Doch es bleibt nicht bei Appellen. Bereits Anfang 2018 hat Aldi Nord angekündigt, an mindestens 30 Standorten in Berlin gemischt genutzte Immobilien errichten und so in Kombination mit Aldi-Filialen gut 2.000 Wohneinheiten schaffen zu wollen. Eine ähnliche Strategie verfolgen Lidl und die zur Tengelmann-Gruppe gehörende Trei Real Estate. Dabei geht es den Einzelhändlern nicht nur um die Bekämpfung der Wohnungsknappheit, sondern auch ums Geschäft: Mit der gemischten Nutzung verbinden sie die Erwartung, von den Kommunen größere Verkaufsflächen genehmigt zu bekommen, als das bisher der Fall war.

Die Umsetzung braucht allerdings Zeit. Derzeit seien in Berlin zwei Projekte in der Bauphase und rund 17 in Vorbereitung, teilt die Pressestelle von Aldi Nord auf Anfrage mit. Die Projekte bezögen sich ausschließlich auf Berlin. An anderen Standorten gelte: „In Ausnahmefällen und erst wenn alle Optionen mit den Städten zur Erreichung der Großflächigkeit ausgeschöpft sind, können wir Kompromisslösungen wie z.B. Mischnutzungen

in Betracht ziehen.“ Lidl hat bundesweit nach eigenen Angaben bisher gut zehn gemischt genutzte Projekte realisiert und verschiedene weitere in Vorbereitung.

Unproblematisch ist eine solche Nachverdichtung allerdings nicht. „Auch in den großen Metropolen lässt sich eine Wohnbebauung nicht überall umsetzen - z. B. in Industriegebieten oder an vielbefahrenen Bahnstrecken“, sagt ein Sprecher von Lidl. In Innenstadtgebieten wiederum muss der Anlieferverkehr so organisiert werden, dass die Anwohner nicht zu stark vom Lärm belästigt werden. Und dann muss an bestehenden Handelsstandorten auch noch der Supermarktbetreiber (der ja nicht immer mit dem Immobilieneigentümer identisch ist) bereit sein, den laufenden Mietvertrag vorzeitig zu beenden.

### Wohnen auf dem Parkhaus

Ein weiterer Vorschlag von Pestel-Institut und TU Darmstadt zielt auf die Nutzung von Parkhausdächern. Immerhin ca. 20.000 Wohneinheiten (oder entsprechende Flächen für soziale Infrastruktur wie z.B. Kitas) könnten nach ihren Berechnungen auf diesem Weg entstehen. Tatsächlich ist der Vorschlag bereits umgesetzt worden: Der Parkhausbetreiber und -eigentümer Contipark hat auf den obersten Etagen des Parkhauses „Alte Wallgasse“ am Friesenplatz in Köln 31 Eigentumswohnungen errichtet. Dafür mussten oberen zwei Parkebenen abgetragen und ein neues, separates Treppenhaus mit zwei Aufzügen gebaut werden.



Ein bundesweit beachtetes Pilotprojekt: In München hat die GEWOFAG einen Parkplatz mit 100 Wohnungen überbaut (siehe auch DW 10/2017, S. 34)

Leicht zu realisieren sind solche Projekte nicht, wie eine Sprecherin von Contipark erläutert. Sie nennt v.a. baurechtliche und technische Hürden: Oft sei ein (zeit- und kostenintensiver) vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich, und häufig seien die Traglastreserven des Bestandsgebäudes begrenzt. Zudem seien brandschutztechnische Auflagen zu berücksichtigen. „Auch wenn die Zahl von 20.000 Wohneinheiten auf Parkhausdächern in deutschen Innenstädten rechnerisch und damit theoretisch möglich ist, ist sie in der Realität unter den derzeit gegebenen Umständen nur schwer zu erreichen“, stellt die Contipark-Sprecherin deshalb fest.

Immerhin gibt es einzelne vergleichbare Projekte kommunaler Wohnungsunternehmen. So ist die WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz mit ihrer Überbauung einer Tiefgarage für den Deutschen Bauherrenpreis 2020 nominiert worden. Sechs Reihenhäuser in Holzbauweise hat die WOBAG errichtet und so eine zuvor brachliegende Fläche der Wohnnutzung zugeführt. Die kommunale GEWOFAG Holding GmbH in München ihrerseits hat bereits mehrere Preise für ihre Überbauung des Parkplatzes am Dantebad mit 100 Wohnungen - ebenfalls in Holzsystembauweise - erhalten.

### 900.000 Wohnungen in Bürogebäuden

Das größte Potenzial überhaupt sehen Pestel-Institut und TU Darmstadt im Bürosegment. Nach ihren Berechnungen könnten 560.000 Wohn- ▶

Im Stadtteil Gallus in Frankfurt am Main bereitet Lidl den Bau von einer neuen Filiale und 110 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen vor. Projektpartner ist die ABG Frankfurt Holding



Quelle: Lidl Deutschland



Quelle: SAGA, Foto: Hauke Haas

Was Experten vorschlagen, wird bei Nachverdichtungsprojekten vielerorts bereits praktiziert. Beim 2014 fertiggestellten Projekt Suttnerpark in Hamburg-Altona integrierte das Hamburger Wohnungsunternehmen SAGA einen Supermarkt im Erdgeschoss und die Kundenparkplätze in der Tiefgarage

einheiten durch die Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie 350.000 weitere Einheiten durch die Umnutzung leerstehender Büroimmobilien entstehen. Ob dieses Potenzial allerdings wirklich so gewaltig ist, ist zu bezweifeln. Denn in den meisten Großstädten – also dort, wo der Wohnungsbedarf besonders groß ist – ist Büroleerstand kein Thema mehr. Ganz im Gegenteil: vielerorts klagen Experten über einen massiven Mangel an Büroflächen. Entsprechend sind die Gewerbemieten deutlich gestiegen. In Frankfurt am Main z.B. betrug Mitte 2019 die Büro-Spitzenmiete nach Angaben der Immobilienberatungsgesellschaft JLL 40,50 €/m<sup>2</sup>, in Berlin 35,50 €/m<sup>2</sup>. Damit erzielen die Eigentümer eine

deutlich höhere Miete, als es selbst für luxuriöse Wohnungen realistisch wäre.

Doch nicht nur der fehlende wirtschaftliche Anreiz hemmt solche Umnutzungen, sondern auch praktische Probleme. So eignen sich Fachleuten zufolge längst nicht alle Bürogebäude dafür, in Wohnungen umgewandelt zu werden. Problematisch sind demnach oft eine zu große Tiefe und eine zu niedrige Raumhöhe. Eine Aufstockung mit Wohnungen wiederum lässt sich aus statischen Gründen nicht immer zu vertretbaren Kosten umsetzen. Weitere Hindernisse sprechen die Autoren der „Deutschlandstudie“ selber an. „Bauordnungsrechtlich ist bei Aufstockungen und Verdichtungen insbesondere auf die Anforderun-

gen aus dem Brandschutz zu achten“, schreiben sie. Auch die Stellplatzanforderungen könnten Aufstockungs- und Verdichtungsmaßnahmen im Wege stehen. Zudem müsse das baurechtlich zulässige Maß an Dichte, gemessen an der Geschossflächenzahl (GFZ), berücksichtigt werden.

#### Eine Chance für Wohnungsunternehmen?

Bleibt die Frage, ob die Gewerbeimmobilien-spezialisten bei solchen Vorhaben mit wohnungswirtschaftlichen Experten und dabei auch mit genossenschaftlichen oder kommunalen Wohnungsunternehmen zusammenarbeiten. Die Kernkompetenz von Parkraumbetreibern sei nicht die Bereitstellung von Wohnraum, sagt die Contipark-Sprecherin. Deshalb müssten „für jede Aufstockung geeignete Projektpartner gefunden werden, die gemeinsam mit dem Parkhausbetreiber den langwierigen und kostenintensiven Prozess der Projektentwicklung durchführen“. In Köln waren dies zwei private Immobilienunternehmen.

Ganz auf eigene Kräfte setzt Aldi Nord: Der Discounter ist sowohl für den Bau als auch für die Vermietung der geplanten Wohnungen selbst zuständig. Auf Kooperationen setzt hingegen Konkurrent Lidl, wie das eingangs erwähnte Projekt in der Mainzer Landstraße in Frankfurt am Main zeigt. „Gemeinsam mit der ABG Frankfurt Holding werden wir bei diesem Vorhaben Bauherr und Bestandhalter sein“, teilt Lidl mit. Grundsätzlich realisiere das Unternehmen Projekte gern gemeinsam mit Akteuren aus der Immobilienwirtschaft. „Unsere Partner“, heißt es, „können Projektentwickler, Quartiersentwickler, Privatpersonen oder Kommunen sein.“



# MIETEIGENTUM EFFIZIENT VERWALTEN



234 Seiten | 39,95 €  
Auch als eBook erhältlich

Aktuelles Fachwissen, Rechtsprechung, praxisnahe Erläuterung der Rahmenbedingungen sowie Kennzahlen und Zusammenhänge der BWL: Mit diesem Buch können Sie Ihr Wissen in die Praxis umsetzen und Ihre Verwaltung und Mietobjekte professionell bewirtschaften.

- + **Kernaufgaben des Verwalters: Mieterauswahl, Buchhaltung, Verkehrssicherungspflichten, Mieterauszug, Verträge**
- + **So ermitteln Sie Kennzahlen, managen Leerstand und steuern die Mieterfluktuation**
- + **Neu in der 3. Auflage: Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), Datenschutzgrundverordnung, aktuelle BGH-Urteile**

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



## Umgang mit dem Bauhaus-Erbe

# Zwischen Schutz und Weiterentwicklung

Bauten aus der Zeit der Moderne – mit der Bauhaus-Richtung als prominentem Beispiel – gereichen Wohnungsunternehmen zur Ehre. Doch der Umgang mit dem Kulturerbe birgt auch Herausforderungen, die ein stetes Abgleichen zwischen Denkmalpflege und Anpassung bedeuten.



**Kristina Pezzei**  
freie Journalistin  
Berlin

Die Grundrisse von damals entsprechen häufig nicht mehr in jeder Hinsicht dem Zeitgeist: Zwar begrüßten Interessenten häufig, dass alle Zimmer vom Flur abgehen, beschreibt etwa der Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft WBG „Glück Auf“ Gera eG, Uwe Klinger, die Problemlage. „Aber im Sanitärbereich haben wir Herausforderungen, da sind die Bäder klein und schmal zugunsten einer Speisekammer.“ Insofern lotet die Genossenschaft stets aufs Neue mit den Denkmalschützern aus, welche Veränderungen im Innern möglich sind.

In Erfurt, wo die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) Häuser mit 193 Wohnungen im Bauhaus-Stil verwaltet, gelang es in einigen Fällen, die Bäder zu vergrößern – indem die Flächen der angrenzenden Speisekammern hinzugenommen wurden. Dafür braucht es freilich finanzielle Mittel: „Wir haben neue Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser verlegt, Abwasser, Telefon und Antennen“, sagt KoWo-Sprecherin Cornelia Schönherr. Im Zuge der Sanierung sei ein Karree mit 143 Wohnungen zudem an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Erfurt angeschlossen und die Fassaden angestrichen worden. In diese Großsanierung in den Jahren 2015 und

In der Karlsruher Dammerstock-Siedlung plant die kommunale Volkswohnung GmbH die Erneuerung ihrer Bestände. Mit einer um 1,50 m vorgezogenen zweiten Fassade sollen auch energetische Ziele erfüllt werden



Durch die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG denkmalgerecht erneuerter Bestand in der Karlsruher Dammerstocksiedlung. Architekt des Baus in der Danzigerstraße war Otto Haesler



Quelle: Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Foto: Architekturbüro „matzka-architektur“

2016 investierte die KoWo etwa 10 Mio. €; die 50 Wohnungen in einem gegenüberliegenden Block wurden mehr als zehn Jahre vorher erneuert.

### Neue Zielgruppen

In größeren Städten kommt Unternehmen bei der Vermietung von Objekten, die nicht mehr den Ansprüchen an Größe und Zuschnitt von Wohnungen genügen, der Druck auf den Wohnungsmarkt entgegen, wie es der Stadtplaner Siegfried Berg von der Vonovia SE beschreibt. Er leitet die Bereiche Städtebau und Grundstücksmanagement des Konzerns, der beispielsweise in Frankfurt am

Main Siedlungen im Bestand hat, bei denen der damalige Stadtbaurat Ernst May mit Walter Gropius zusammenarbeitete. Darüber hinaus hält Vonovia ein 1920er-Jahre-Ensemble im Dresdner Vorort Laubegast im Portfolio. „Damals waren die Wohnungen für bis zu fünf Menschen konzipiert, heute ziehen Singles oder Paare ein“, sagt Berg über die veränderten Zielgruppen. Wegen der allgemein hohen Wohnungsnachfrage sei bei ihnen eher Aus- als Umbau ein Thema - man überlege beispielsweise regelmäßig gemeinsam mit den Behörden vor Ort, ob und wo ein Dachausbau erfolgen oder das Dach erhöht werden könne. „Letztlich sind die Denkmal-

schützer ja auch an Lebendigkeit in den Vierteln interessiert“, sagt Berg. „Sie wissen, dass man über Siedlungen keine Käseglocke setzen darf.“ Auch Glück-auf-Vorstand Klinger bekräftigt das grundsätzliche Wohlwollen bei solchen Verhandlungen: „An Leerstand hat keiner Interesse.“ Schwieriger werden solche Diskussionsprozesse, wenn es um die Umgestaltung von Außenbereichen und Fassaden geht. In Erfurt gelang es beispielsweise der KoWo, an einem Teil des Bestands Balkone anzubringen. In Bad Dürrenberg, wo am Gesamtensemble einer Gartenstadt u. a. die Architekten Gropius und Alexander Klein ▶



Dammerstock-Siedlung in Karlsruhe: Die zweite Fassade dient als Pufferzone mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten

Quelle: Vollwohnung



Quelle: Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Fotos: Architekturbüro „matzka-architekt“



Die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG hat in der Danzigerstraße eine Wohnung weitestgehend im Stil der Bauhauszeit erneuert

mitwirkten, profitiert die LEUWO Leuna-Wohnungsgesellschaft mbH bis heute von der weit-sichtigen damaligen Planung – Balkone gab es an den Kleinschen Laubenganghäusern von vornher-ein, genauso wie den Anschluss an Fernwärme. Nur ein Aufzug fehlte der vorwiegend älteren Bewo-hnerschaft schmerzlich. LEUWO-Geschäftsführer Guido Födisch nahm Verhandlungen mit den Denkmalpflegern auf. „Eigentlich wollten wir den Aufzug mittig anbringen, aber das ließ der Denk-malschutz gar nicht zu“, erzählt er über die zwei Jahre währenden Diskussionen. Eine Innenlösung, die den Kellerbereich mit erschlossen hätte, schei-

terte an der Deckenhöhe. Schließlich einigte man sich auf einen Aufzug am Giebel, mit der Auflage, ihn bewusst schwebend und als neues Element zu gestalten. Ein Kompromiss, wie Födisch erklärt: Er hätte Beton als Material bevorzugt, es musste allerdings Glas werden – was zwar zweifelsohne elegant in dem ohnehin äußerst gepflegten En-semble wirkt, sich aber als unpraktisch erwies. In der Folge musste die LEUWO weitere Mittel aufwenden, um das Konstrukt vor Überhitzung zu schützen.

Wie Vertreter anderer Wohnungsunternehmen auch betont Födisch gleichwohl die generell

konstruktive Zusammenarbeit mit den Denkmal-schützern. Auf sie sei es beispielsweise zurück-zuführen, dass es eine Museumswohnung in den Laubenganghäusern gibt – schon bei den ersten Sanierungen hätten die Behörden darauf bestan-den, eine Weitsicht, die sich mit Blick auf die rege Besuchernachfrage auszahle, so Födisch.

#### Projektpläne zwischen Erhalt und Verfall

Wie sensibel der Denkmalschutz zugleich bei Veränderungen in der äußeren Gestaltung, dem Gesicht einer Siedlung reagiert, zeigt sich bei Dämmvorhaben. In größerem Stil sind solche



Quelle: Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Fotos: Architekturbüro „matzka-architekt“



Das Gebäude in der Danzigerstraße weist noch viele Elemente des Bauhausstils auf – wie die Fensterbänder, die Bäder oder die Bakelitsteckdosen bzw. -lichtschalter



Maßnahmen ohnehin kaum möglich. Zugleich gilt es, als Wohnungsunternehmen energiepolitische Leitlinien im Blick zu behalten und im Gebäudebereich zum Klimaschutz beizutragen – ganz abgesehen davon, dass Fassaden, Stränge und Leitungen geschützter Siedlungen genauso in gutem Zustand gehalten werden müssen wie bei anderen Gebäuden. Einen neuen Weg versucht hier die Karlsruher Volkswohnung GmbH zu gehen, deren Keimzelle in der Dammerstock-Siedlung liegt. Zwar entstand das zu sanierende Gebäude später als die Blöcke der Moderne, für die das Viertel berühmt geworden ist; wegen des Ensembleschutzes gelten allerdings die gleichen, strengen Denkmalschutzauflagen.

Es gehe um einen Spagat zwischen Erhalt und Verfall, sagt Mario Rösner, Leiter des Geschäftsbereichs Technische Dienstleistungen. Sein Plan: Über das gesamte Gebäude wird eine thermische Hülle gelegt. Aus Urzeichnungen rekonstruierten die Projektbeteiligten Fassadenabstände und Wandbreiten, beschäftigten sich außerdem mit der Zusammensetzung der Wandteile. „Durch die Konzeption als Zwei-Schalen-Wand wäre gar keine herkömmliche Dämmung möglich gewesen“, erklärt Rösner. Nun setzt das Unternehmen die Fassade kurzerhand 1,50 m nach vorn. Die Luftschicht zwischen Wand und Außenfassade bringt die notwendige Wärmedämmung. Mit einer vertikalen Neugliederung im Innenbereich entstehen in der Gebäudezeile sechs Wohnungen aus bisher zwölf.

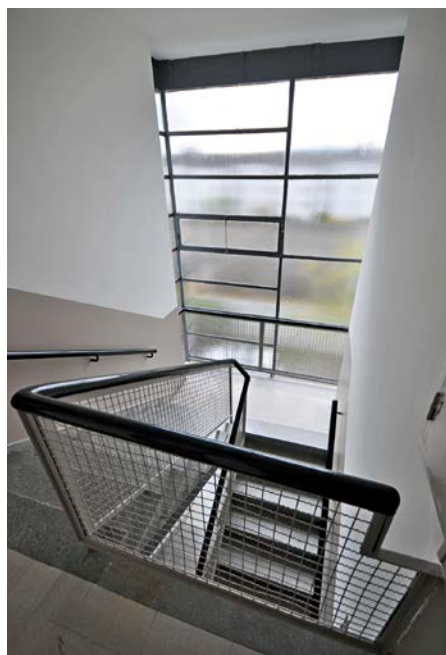
Die Denkmalschützer gaben für das Vorhaben grünes Licht; einem alternativen Abriss hätten sie hingegen kaum zugestimmt. So kritisch Rösner die restriktive Haltung der Behörde bisweilen sieht, in diesem Fall hält sie der Architekt für angebracht. Er konnte die Denkmalpfleger nicht zuletzt mit dem Argument auf seine Seite ziehen, dass im Zuge des Projekts bauliche Details wie etwa Brüstungen auf den Originalzustand zurückgebracht werden – ein Aspekt, der Unternehmen mit ähnlichen Sanierungsplänen ebenfalls zugute kommen könnte, sind doch vielerorts einst prägende Details von Bewohnern oder Eigentümern abgeändert worden.

Die Volkswohnung, drittgrößtes kommunales Wohnungsunternehmen Baden-Württembergs, konzipiert ihr Vorhaben als Forschungsprojekt mit der TU Darmstadt und dem Karlsruher Institut für Technologie und hofft auf Erkenntnisse für ähnliche Herausforderungen. 2020 sollen die Bauarbeiten starten, dann werde sich zeigen, ob der Plan in technischer wie in finanzieller Hinsicht aufgeht. „Der Preis für das innovative Verfahren ist eine aufwändige Anlagentechnik“, sagt Rösner und schätzt die Kosten auf 3,5 Mio. €.

In Gera wurden die Gebäude von Beginn an mit Balkonen versehen – Konflikte beim nachträglichen Anbau entstanden hier erst gar nicht



Laubenganggebäude der LEUWO in der Bad Dürrenberger Thomas-Müntzer-Straße mit seitlich vorgesetztem, gläsernem Fahrstuhl



Quelle: - Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG, Fotos: Architekturbüro „maizla-architekt“



Treppengeländer und -verglasung, Terrazzoböden oder Laubengänge aus der Bauhauszeit wurden erhalten und erneuert, die Hardtwaldsiedlung eG passte das gesamte Gebäude behutsam an heutige Wohnbedürfnisse an

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

September 2019

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

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

als Download zur Verfügung.

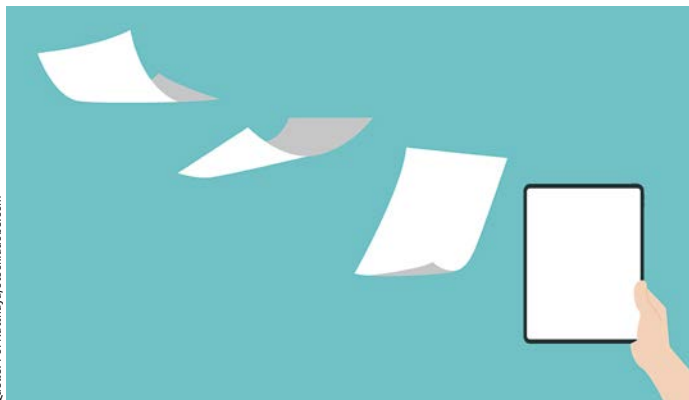
### Das interessante Urteil

## Belegeinsicht durch Vorlage gescannter Originale zulässig

Führt der Vermieter ein papierloses Büro dergestalt, dass er Originalunterlagen regelmäßig einscannet und diese nach drei Monaten vernichtet werden, ist es, sofern der Mieter keine Zweifel an der Übereinstimmung

mit den Originalen aufzeigen kann, grundsätzlich ausreichend, wenn der Vermieter bei der Belegeinsicht Ausdrucke der Belege vorlegt. Das hat das LG Berlin mit Urteil vom 30. Oktober 2018 (63 S 192/17) entschieden (Das Grundeigentum 2019, S. 857). Danach hat der Mieter keinen Anspruch auf Vorlage von Originalbelegen bei der Belegeinsicht zur Überprüfung seiner Betriebskostenabrechnung. Legt der Vermieter nachvollziehbar dar, dass er im Wesentlichen ein papierloses Büro führt und die Originalbelege regelmäßig einscannet, um sie nach drei Monaten zu vernichten, muss sich der belegeinsichtnehmende Mieter mit der Vorlage der gescannten Belege zufriedengeben.

Angesichts der technischen Entwicklung ist dies nach Auffassung des LG Berlin grundsätzlich nicht zu beanstanden. Darüber hinaus waren auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Übereinstimmung der vorgelegten Kopien mit den maßgeblichen Originalen zweifelhaft sein könnte. Das LG Berlin trägt mit seiner Entscheidung der technischen Entwicklung Rechnung und macht so auch unter rechtlichen Aspekten den Weg zu mehr Digitalisierung in der Hausbewirtschaftung frei.



Quelle: Poi Natthaya/stock.adobe.com

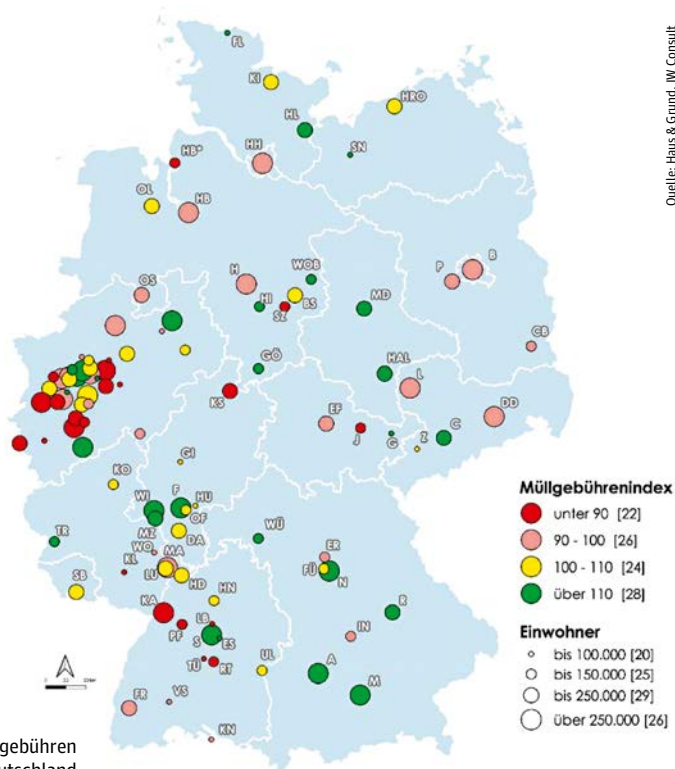
Unter Voraussetzungen auch für Vermieter umsetzbar: das papierlose Büro

### Müllgebührenranking

## Kommunen können spürbar zu niedrigeren Wohnkosten beitragen

Die Kosten für die Müllabfuhr müssen nicht hoch sein, sind es aber in vielen deutschen Städten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland am 5. Juni 2019 in Berlin vorgestellt hat. Demnach sind die preisgünstigsten Städte Flensburg, Nürnberg und Magdeburg. Am meisten zahlen Mieter in Leverkusen, dicht gefolgt von Moers und Bergisch-Gladbach. Im Norden Deutschlands belegen Schwerin Platz 6, Kiel Platz 34 (beide eher preisgünstig) und Hamburg Platz 61 (eher teuer).

In der Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund erstellt hat, werden die Kosten der Müllabfuhr für eine 4-köpfige Familie unter Berücksichtigung des Abholrhythmus und des Serviceumfangs miteinander verglichen. In Flensburg zahlt eine Familie für einen 14-tägigen Volls-service 130,20 €. In Leverkusen zahlt sie für einen 14-tägigen Teilservice 562,16 €. Das sind über 430 € jedes Jahr mehr.



Übersicht über die Höhe der Müllgebühren in Deutschland



## Analyse

# Noch immer Ost-West-Gefälle bei Grundsteuern

Vor dem Hintergrund der beschlossenen Grundsteuerreform hat der Arbeitskreis Geislinger Konvention mit Unterstützung der Betriebskosten-Benchmarking-Plattformen der WohnCom GmbH und der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH die in Deutschland abgerechneten Grundsteuern analysiert. Ein zusätzlicher Abgleich erfolgte mit den Daten der 22. Betriebskostenstudie des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Im Ergebnis wurden Mietern in den westlichen Bundesländern im Jahr 2017 zwischen 17 und 27 ct/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich für die Grundsteuer berechnet. In den östlichen Bundesländern waren es zwischen 15 und 17 ct. Bei einer 65 m<sup>2</sup> großen Wohnung sind das zwischen 11,05 und 17,55 € monatlich im Westen und im Osten der Bundesrepublik zwischen 9,75 und 11,05 €.

Schon jetzt nimmt die Grundsteuer vielfach die Nummer eins im Ranking der kalten Betriebskosten ein. Die Experten gehen davon aus, dass sich daran auch nach der Grundsteuerreform nichts ändern wird. Im Gegenteil: Es wird erwartet, dass sich diese Position vielmehr verfestigen wird. Da die Grundsteuerhöhe vonseiten des Vermieters nicht zu beeinflussen ist, empfehlen die Experten, das Augenmerk stattdessen noch intensiver auf die beeinflussbaren Betriebskosten zu richten. Ein aktives Betriebskostenmanagement gestützt auf ein Betriebskosten-Benchmarking nach Geislinger Konvention ist für die Experten der richtige Weg hierfür.

Wärmepumpen nutzen in der Umwelt gespeicherte thermische Energie zum Heizen und gelten deshalb als klimafreundliche Heizlösung



Quelle: Wofj/stock.adobe.com

## Erneuerbare Energien

# Zwei Drittel aller Neubauten klimafreundlich beheizt

66,6% der im Jahr 2018 neu errichteten Wohngebäude werden mit erneuerbaren Energien beheizt. In fast der Hälfte (47,2%) der insgesamt 107.200 neuen Wohngebäude waren erneuerbare Energien die primäre, also die überwiegend eingesetzte Energiequelle. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) in Wiesbaden weiter mitteilte, haben die erneuerbaren Energien damit erstmals Gas von Platz 1 bei den primären Energiequellen für das Heizen verdrängt. Gas wurde 2018 nur noch in 43% der Wohnungsneubauten als primäre Energiequelle eingesetzt. 2017 hatte der Anteil von Gas noch 47,4% betragen, gefolgt von den erneuerbaren Energien mit 43,3%. Die übrigen Energiequellen (u. a. Fernwärme, Öl und Strom) erreichten 2018 zusammen 9,8% (2017: 9,3%).

Werden Wohnungsneubauten primär mit erneuerbaren Energien beheizt, so geschieht dies vor allem mit Umweltthermieanlagen (71,1%), die Wärme aus der Luft oder dem Wasser entziehen, oder Geothermieanlagen (16,1%), die Wärme im Erdinnern nutzen. Wird in neuen Wohngebäuden eine sekundäre Energiequelle eingesetzt, werden bevorzugt die erneuerbaren Energieträger Solarthermie (15,1%) und Holz (14,7%) genutzt.

## PETER KAY - AUFGESPIESST

# Klimaschutz - aber richtig!



Quelle: Kasper Fotogang

Noch wissen wir nicht, was die Grundsteuerreform für unsere Portemonnaies bedeutet. Dass die Wohnkostenbelastung für sehr viele Haushalte steigen wird, dürfte nach den jüngsten Einlassungen von Bundesfinanzminister Olaf Scholz jedoch klar sein. Da droht schon die nächste „Steuerkeule“. Nachdem die Bundesregierung mit ihren selbst gesteckten Klimaschutzzielen (wieder einmal) zu scheitern droht, die Europawahlen zumindest in Deutschland den Klimaschutz als dominierendes Thema

hatten und die „Fridays-for-future-Demonstrationen“ außerparlamentarischen Druck erzeugen, kommt die Regierungskoalition beim Thema „Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen“ immer stärker in Zugzwang. Dabei gerät eine CO<sub>2</sub>-Steuer zunehmend in den Fokus der Debatte. Jetzt haben sogar Sozialverbände und Gewerkschaften die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Steuer gefordert. Selbstverständlich „sozial ausgewogen“ und „ohne das Gesamtsteueraufkommen zu erhöhen“. Ist das schwer durchschaubare Strategie oder einfach nur naiv? Um Mehrbelastungen der Verbraucher zu vermeiden, fordern sie, dass bestehende Abgaben,

Umlagen und Entgelte auf Strom gesenkt werden sollen. Die Einführung einer Steuer hat aber noch nie zu einer nachhaltigen Entlastung der Bürger, geschweige denn zu einer Beibehaltung oder gar Reduzierung des Gesamtsteueraufkommens geführt. Am Ende zahlen die meisten drauf, was insbesondere Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen trifft.

Nur mit einer neuen Steuer wird man der komplexen Aufgabe „Klimaschutz“ nicht gerecht! Bevor diese kommt, müssten zunächst alle Hindernisse für die Nutzung erneuerbarer Energien in den Wohnquartieren beseitigt, alle Bremsen für die dezentrale Energieversorgung in den Quartieren gelöst und eine Investitionszulage für die energetische Gebäudesanierung eingeführt werden. Die KfW-Förderung sollte auf CO<sub>2</sub>-Vermeidung und Endenergieeinsparung ausgerichtet werden. Erst nach einer solchen Neu-Ausrichtung könnte ein CO<sub>2</sub>-Preis ergänzend mit Lenkungswirkung eingesetzt werden. Dieser müsste in jedem Fall mit einer adäquaten Entlastung der Haushalte - wie z.B. in Schweden - einhergehen. In einem weiteren Schritt könnte über die Einbeziehung der bisherigen Non-ETS-Sektoren Gebäude, Verkehr und Landwirtschaft in den CO<sub>2</sub>-Emissionshandel nachgedacht werden, der bei zur Zeit allerdings noch wenig ambitionierter Zielsetzung erste Erfolge zeigt. So könnte Klimaschutz funktionieren!

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

September 2019

## Betriebskostenabrechnung

### DSGVO hat keine tiefgreifenden Auswirkungen auf Betriebskostenrecht

Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nach Artikel 6 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) erlaubt, wenn die Verarbeitung aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage sowie aufgrund eines „berechtigten Interesses“ z.B. des Vermieters erfolgt. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist demnach immer dann zulässig, wenn sie zur Wahrung der Interessen des Verantwortlichen (Vermieter) oder eines Dritten erforderlich ist und schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht überwiegen.

Im Bereich der Betriebskosten sind Einzelverbrauchsdaten von Mietern personenbezogene Daten. Sie lassen Rückschlüsse auf das Verbrauchsverhalten einzelner Mieter zu. Da der Vermieter zur Verarbeitung dieser Daten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verpflichtet und dieses mietvertraglich vereinbart ist, kann der Mieter der Verarbeitung seiner Daten zu diesem Zweck nicht widersprechen. Das gilt auch für die Weitergabe der erforderlichen Daten an einen Dienstleister zur Erstellung der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung. Eine gesonderte Einwilligung des Mieters hierfür ist nicht erforderlich, da der Vermieter ohne Einschaltung eines Dienstleisters in vielen Fällen seine gesetzlichen und vertraglichen

Abrechnungspflichten nicht erfüllen könnte. Deshalb dient die Weitergabe der Daten an einen Dienstleister der Wahrung berechtigter Interessen des Vermieters, sodass das Interesse des Mieters an einer Nicht-Weitergabe nachrangig ist (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO).

Die Frage, ob dem Mieter bei der Heiz- oder Betriebskostenabrechnung ein Einsichtsrecht in die Abrechnungen anderer Mieter zusteht oder datenschutzrechtliche Aspekte dem entgegenstehen, hat der BGH mit Urteil vom 7. Februar 2018 (VIII ZR 189/17) entschieden. Danach kann ein Mieter im Rahmen der Belegeinsicht vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten anderer Mieter des gemeinsam versorgten Objektes verlangen. Auch der Zutritt zur Wohnung durch den Vermieter oder ein beauftragtes Ableseunternehmen, um die Verbräuche der Heizkostenverteiler oder der Wasserzähler abzulesen, bedarf keiner datenschutzrechtlichen Einwilligung des Mieters (Art. 4 Nr. 8 und Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO).

Fazit: Weder DSGVO noch das ebenfalls im Mai 2018 novellierte Bundesdatenschutzgesetz haben derzeit tiefgreifende praktische Auswirkungen auf das Betriebskostenrecht.



## Veranstaltungshinweis

### 4. WohnkostenTag 2019

Ob Mietpreisbremse, Mieten- deckel, Grundsteuerreform, CO<sub>2</sub>-Bepreisung oder Enteignungs- debatte - alle Themen haben mehr oder minder direkt mit der Frage der Wohnkosten zu tun. Die Sorge vor neuen Belastungen der Haushalte wächst, fast 40% der Rentnerhaushalte müssen

über 40% ihres monatlichen Einkommens für die Miete aufwenden. Die Wohnungswirtschaft sollte deshalb Verantwortung übernehmen und sozial sensibler werden - so die Forderung mancher Experten. Teile der Politik fordern sogar bereits einen Ethikkodex für die Immobilienbranche. Doch ist das der richtige Ansatz?

Mit dem WohnkostenTag 2019, der am **1. Oktober 2019** in Ulm stattfindet, will das IfnI Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung Nürtingen-Geislingen als Veranstalter zusammen mit den Kooperationspartnern WohnCom GmbH und dem vbw Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Antworten auf diese Herausforderungen geben. „Wohnkosten aktiv steuern“ heißt deshalb das Motto der Tagung. Experten aus der Immobilien- und Dienstleistungsbranche werden zu unterschiedlichen Themen des Betriebs- und Wohnkostenmanagements referieren und der Frage nachgehen, ob die Entwicklung der Mieten, Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eine Endlosspirale ohne Alternative ist.

Die Teilnehmer sind herzlich eingeladen, mitzudiskutieren. Das Tagungsprogramm, die Teilnahmebedingungen sowie Unterlagen zu Anmeldung sind online abrufbar.



Weitere Informationen:

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



## Energieeffizienz-Richtlinie

# Novellierung der Heizkostenverordnung nötig

Die am 25. Dezember 2018 in Kraft getretene EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) verpflichtet die Mitgliedsstaaten, die EED-Vorgaben bis zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht umzusetzen. Betroffen hiervon wird insbesondere die Heizkostenverordnung (HeizkV) sein. Diese will das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) novellieren, wenn das Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Ermächtigungsgrundlage für die HeizkV verabschiedet ist. Der entsprechende Gesetzentwurf befindet sich noch in der politischen Abstimmung.

Die EED definiert u.a. Anforderungen an die Fernablesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung. Damit soll eine kosteneffiziente, häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sichergestellt werden. Als „fernablesbar“ gelten Lösungen, bei denen kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen erforderlich ist. Nach dem 25. Oktober 2020 neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein, wenn dieses technisch machbar und kosteneffizient ist. Die Bedingungen hierfür werden in der novellierten HeizkV festgelegt werden. Bis zum 1. Januar 2027 müssen danach bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Auch hier gilt das Gebot der Kosteneffizienz. Ob es z. B. kosteneffizient ist, Geräte innerhalb eines laufenden Vertrages nachzurüsten oder zu ersetzen, muss noch im Rahmen der Novellierung der HeizkV diskutiert werden.

Die EED sieht auch unterjährige Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen vor. Sind fernablesbare Zähler oder Verteiler installiert, sollen Mieter ab dem 25. Oktober 2020 zweimal jährlich eine entsprechende Information erhalten. Ab 1. Januar 2022 müssen Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen dann monatlich bereitgestellt werden, die Zeit außerhalb der Heizperiode kann ausgenommen werden. Ob so ein effizienterer Umgang mit Energie und Ressourcen erreicht wird, erscheint unklar. Klar ist nur, dass neue Kosten auf Unternehmen und Verbraucher zukommen.



Elektronische Heizkostenverteiler, die nach dem 25. Oktober 2020 installiert werden, müssen laut EED fernablesbar sein

## TIME FOR A CHANGE

### Liebe Leserin, lieber Leser!



Andreas Breiter, Direktor des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Dieses ist die 61. und zugleich letzte Ausgabe der „Betriebskosten aktuell“ in dieser Form in der DW Die Wohnungswirtschaft. Wir danken an dieser Stelle der Redaktion der DW und der Haufe Mediengruppe für die fast 16 Jahre währende Kooperation mit dem VNW als Herausgeber dieser vier Seiten.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle Peter Kay, der jahrelang in den „Betriebskosten aktuell“ Themen rund um die Betriebs- und Wohnkos-

ten „aufgespießt“ und pointiert kommentiert hat. Da die Betriebskosten als ganz wichtiger Teil der Wohnkosten sowohl für Mieter als auch für Vermieter von großer Bedeutung sind, freuen wir uns, dass die DW in Zukunft fortlaufend Meldungen zu diesem wichtigen Thema immer wieder im Heft veröffentlichen wird.

Natürlich werden wir darüber hinaus im Landesverband des VNW mit dem eigenen „VNWmagazin“ regelmäßig über betriebskostenrelevante Themen informieren.

Vielen Dank für Ihr bisheriges und hoffentlich auch künftiges Interesse!

## Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg

## Projekt EE-Office

## EBZ Business School und Wuppertal Institut ausgezeichnet

Als ein beispielgebendes Engagement im Klimaschutz wurde das zweieinhalb Jahre währende Projekt „EE-Office“ von der KlimaExpo.NRW und der Landesregierung NRW ausgezeichnet. Das Projekt wurde u. a. von der EBZ Business School und dem Wuppertal Institut umgesetzt. Es hat das Ziel, den Energieverbrauch in Bürogebäuden nachhaltig zu senken. Im Fokus stehen niedriginvestive Maßnahmen und vor allem das Nutzerverhalten. Das Projekt EE-Office wurde am Land- und Arbeitsgericht (LuAG) in Bonn durchgeführt. Es nahmen 91 Mitarbeiter aus 67 Büros teil. Hierbei wurde das Raumklima während und außerhalb der Arbeit aufgezeichnet und mögliche Einsparpotenziale durch Änderung der Verhaltensroutinen ermittelt. Dabei zeigten sich Potenziale sowohl im persönlichen Verhalten der Mitarbeiter als auch in der Betriebsführung des umfangreichen Gebäudekomplexes. So können Mitarbeiter den Energieverbrauch wesentlich durch die Fensterlüftung beeinflussen, wobei die Betriebsführung durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Raumwärme optimiert wird. Zu langes Lüften durch Mitarbeiter führt zu vermeidbaren Energieverlusten, nicht ausreichendes Lüften hingegen zu Einsparungen, aber auch zu einem der persönlichen Leistungsfähigkeit nicht zuträglichen Raumklima. Ohne ein Feedback lässt sich ein Optimum hier nicht erreichen. Als Hommage an die Geschichte des Bergbaus, bei der Bergleute im 19. Jahrhundert mit dem Verhalten von Kanarienvögeln die Luftqualität unter Tage beurteilten, erhielten Nutzer im LuAG-Gebäude ebenfalls einen Vogel. Allerdings keinen echten, sondern ein elektronisches Hightech-Gerät, welches Temperatur, Luftfeuchtigkeit sowie CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft misst und dem Nutzer über optische und akustische Signale Hinweise gibt, ob und wie lange gelüftet werden muss. Um den Erfolg zu bewerten und auch Optimierungspotenziale hinsichtlich der Betriebsführung der Gebäude zu gewinnen, wurden die Daten an die EBZ Business School übertragen

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



Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus (M.) hat mit seinem Team den Klimaspatz „Piaf“ entworfen

und dort ausgewertet. Das Ergebnis: Es lassen sich Einsparungen von bis zu 20% erzielen.

„Die aktuellen Konzepte der Gebäudeautomation haben die Potenziale einer nutzerzentrierten Betriebsführung nicht oder nur unzureichend erkannt und umgesetzt. Ohne einen intensiven Dialog mit den Gebäudenutzern ist das Wechsel- und Zusammenspiel zwischen Anlagentechnik, Gebäudemanagement und Nutzerverhalten nicht im Sinne einer hohen Energieeffizienz zu organisieren“, erläutert Prof. Dr. Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School. „Wir haben uns die Frage gestellt, wie wir Nutzer spielerisch und innovativ animieren können, einen Beitrag für die Energieeffizienz zu leisten“, so Grinewitschus weiter.

Das Ergebnis ist „Piaf“, der Klimaspatz, welcher von der Designerin Dr. Christina Zimmer aus Düsseldorf entworfen und von der EBZ Business School mit Elektronik ausgestattet wurde. Darüber hinaus wurden im Projekt in Kooperation mit dem Wuppertal Institut und dem Designbüro Handt & Wolber aus Köln viele weitere Maßnahmen entwickelt, um die Betriebsführung auf Nutzerebene nachhaltig sowie klimaschutzorientiert positiv zu beeinflussen.

Das Konzept soll nun gemeinsam mit Unterstützung des Landes NRW in einer größeren Anzahl von Gebäuden erprobt und optimiert werden.

### LITERATURTIPP

## Anreize für energetische Modernisierungen im Gebäudesektor



Bis 2050 soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Dies setzt voraus, dass mindestens 2% der Bestandsgebäude jährlich energetisch modernisiert werden. Derzeit liegt die Modernisierungsrate im Gebäudesektor bei rund 1% pro Jahr. Für eine dauerhafte Steigerung der Modernisierungsrate und eine größere Modernisierungstiefe beim Erwerb und während der Nutzungsphase von Gebäuden sind ergänzende oder alternative umweltpolitische Instrumente erforderlich, die eine haushaltsunabhängige und langfristig verlässliche Förderung ermöglichen. Das Ziel ist, effektive Anreize für eine generationenübergreifende, eigentümerunabhängige Modernisierung des Gebäudebestands zu schaffen. Dies bedingt eine Balance zwischen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Förderprogrammen, Ordnungsrecht und informativischen Maßnahmen. Im Rahmen des Policy Papers „Anreize für energetische Modernisierungen im Gebäudesektor“ von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. werden sechs ökonomische Instrumente betrachtet, die am geeignetsten erscheinen, bestehende – insbesondere ökonomische – Modernisierungshemmnisse abzubauen.

gif Policy Paper: „Anreize für energetische Modernisierungen im Gebäudesektor“, Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock und Nils-Magnus Wasser, 49 Seiten, Deutsch, Kostenfrei, Produktnummer: PP-01-2018, [www.gif-ev.de/onlineshop](http://www.gif-ev.de/onlineshop)



## Contracting-Preis 2019

# Projekte aus Baden-Württemberg gesucht



Quelle: KEA

Logo des Contracting-Preises 2019

Gutes tun und sich dafür offiziell auszeichnen lassen: Der Contracting-Preis 2019 ehrt besonders innovative und nachhaltige Bauprojekte, die mittels Contracting umgesetzt wurden. Für institutionelle wie private Bauherren, Energiedienstleister, Planer und Architekten ist die Auszeichnung eine wertvolle Referenz, um auf ihre Leistungen im Bereich Energieeinsparfinanzierung aufmerksam zu machen. Denn das Finanzierungs- und Dienstleistungsinstrument Contracting erlaubt mehr finanziellen Spielraum bei der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen.

Das Kompetenzzentrum Contracting der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH und der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. loben den mit bis zu 6.000 € dotierten Preis bereits zum dritten Mal aus. Die Bewerbung erfolgt erstmals über einen Online-Fragebogen, in dem die wichtigsten Kennwerte abgefragt werden. Gesucht und prämiert werden sowohl Einzelgebäude als auch ganze Quartiersprojekte. Sie müssen sich in Baden-Württemberg befinden und im Betrieb oder in der Phase der Inbetriebnahme sein. Eine Auszeichnung erhalten können Neubau- wie Sanierungsprojekte, sofern sie nach dem 1. Januar 2013 fertiggestellt wurden. Bewerbungsschluss ist der 1. Oktober 2019.

Weitere Informationen:  
[www.contractingpreis-bw.de](http://www.contractingpreis-bw.de)

## GreenTech-Start-up

# Heizungssystem für nachhaltiges Wohnen

Die Deutsche Wohnen SE hat sich über ihre Beteiligungsgesellschaft Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH (DWB) als Leadinvestor an der WIRMAG GmbH beteiligt. Das GreenTech-Start-up hat eine neue Generation von emissionsfreien und hocheffizienten Wärmeerzeugungs- und Heizsystemen für Ein- und Mehrfamilienhäuser entwickelt, die ohne fossile Brennstoffe auskommt.

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

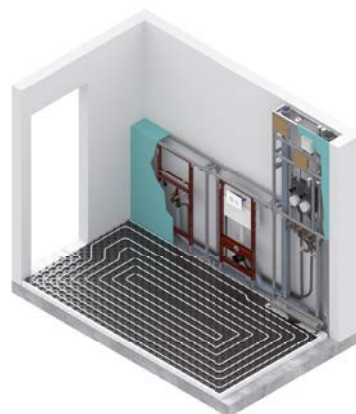
**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN,  
KEINE  
PROBLEME.**

Wirtschaftliche Bauprozesse  
durch industrielle  
Vorfertigung bei TECE.

### „Just in Time“ auf die Baustelle

TECE-Systemwände und Register werden im Werk vorgefertigt und auf die Baustelle geliefert. Gegenüber der Montage auf der Baustelle bedeutet das Zeitersparnis und ein Mehr an Planungssicherheit bei reduzierten Kosten. TECE bietet individuelle Lösungen für jede Wohnung und jedes Mietpreinsniveau.



TECE GmbH • [wowi@tece](mailto:wowi@tece) • [www.tece.de](http://www.tece.de)

## Digitalisierungsstrategie

# Sender statt Schlüssel

Der Spar- und Bauverein eG in Dortmund verfolgt seit einigen Jahren eine umfassende Digitalisierungsstrategie. Ein wichtiger Baustein dabei war die Umstellung auf ein schlüsselloses Zutrittssystem für die Wohnungsbestände.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

Das „Digitale“ wird für die Bewohner der Spar- und Bauverein eG Dortmund (Sparbau) greifbarer Wohnalltag. In den Wohnungsbeständen gibt es bald keine Schlüssel mehr, zumindest keine solchen, die den Bewohnern seit Ewigkeiten vertraut sind. Elf Häuser im Dortmunder Stadtteil Hostedde im Sparbau-Quartier „In der Liethe“ machten den Anfang. Die in den frühen 1960er Jahren errichteten Häuser mit 48 Wohnungen hat die Sparbau seit 2017 umfassend saniert und modernisiert. Bis

zum Jahr 2022 beläuft sich das gesamte Investitionsvolumen für dieses Quartier im Nordosten Dortmunds auf 11,7 Mio. €.

Dabei wurde im Juni 2018 für Hauseingangs- und Kellertüren sowie Gemeinschaftsräume teilweise auch ein schlüsselloser Gebäudezugang eingeführt. Türen können nun mit dem Smartphone oder einem Transponder, etwa so groß wie ein 2-€-Stück, geöffnet werden, für eine Übergangszeit funktionierte auch noch der herkömmliche Schlüssel.

Die Sparbau hat sich für eine Zusammenarbeit mit der Berliner Kiwi GmbH entschlossen, die auf die digitale Zutrittsverwaltung von Mehrfamilienhäusern spezialisiert ist. „Das Unternehmen ist uns von anderen Wohnungsunternehmen empfohlen worden und war für uns der passendste Partner

für diesen Baustein der Digitalisierungsstrategie“, sagt Florian Ebrecht, Prokurist und Leiter des technischen Gebäudemanagements.

Die Zutrittsrechte werden von der Hausverwaltung über ein Onlineportal verwaltet. „Damit wird die Arbeit unseres Technischen Services vor Ort und unsere Schlüsselverwaltung deutlich erleichtert. Schlüsselschränke, Schließpläne und das zeitaufwendige Nachmachen von Schlüsseln entfällt. Wir haben erstmalig volle Transparenz über existierende Zutrittsrechte und volle Schlüsselhoheit“, so Ebrecht. Bisher habe der Verlust eines Schlüssels viel Aufwand bedeutet, um das Sicherheitsniveau des Gebäudes zu gewährleisten. Bei Verlust eines Transponders wird dieser im Kiwi-Portal in Echtzeit gesperrt, also sofort unbrauchbar gemacht. Ein Austausch der



Quelle: Sparbau/Claudia Dreyße

Die Siedlung „In der Liethe“ aus den frühen 1960er Jahren liegt in einem der kleinsten Dortmunder Stadtteile: Hostedde mit etwas mehr als 2.000 Einwohnern



Schließanlage ist nicht mehr notwendig. „Mieter kommen schneller zu einem neuen ‚Schlüssel‘, weil der neue Transponder in Minuten kodiert ist. Auch die Datensicherung erfüllt die hohen Datenschutzansprüche, Nutzungsprofile der Bewohner sind tabu und werden nicht erfasst“, sagt Ebrecht.

### Türen mit Smartphone oder Transponder öffnen

Das Pilotprojekt hat auch die Mieter überzeugt: „Unsere Mitglieder nutzen den digitalen Schlüssel gern, der Komfort wird geschätzt“, so Ebrecht. Den Mietern wurde die Umstellung des Schlüsselsystems per Brief angekündigt, bei der Übergabe wurde jedem Bewohner die Funktion genau erklärt. Die Sorge, dass insbesondere ältere Bewohner der Siedlung mit Vorbehalten auf das neue System reagieren und mechanischen Schlüsseln weiterhin den Vorrang geben, bestätigte sich nicht. Die Barrierefreiheit des neuen Systems mit Türen, die sich ohne Kraftaufwand quasi von allein öffnen, die größere Sicherheit und zugleich die hohe Effizienz in der Organisation habe alle überzeugt, so Ebrecht.

Vor allem bei Handwerkereinsätzen wird viel Zeit gespart. „Bisher musste der Handwerker den Schlüssel persönlich in der Sparbau-Zentrale abholen und dort wieder abgeben. Auch Gästen und Wohnungsinteressenten können nun zeitlich begrenzte Zutrittsrechte eingeräumt werden“, nennt Ebrecht weitere Vorzüge.



Quelle: Kiwi

Die Steuerung des Türsystems kann per App oder ...



Quelle: Kiwi

... mit einem 2-€-Stück großen Transponder erfolgen, der an den Türdrücker gehalten wird

## „Damit wird die Arbeit unseres Technischen Services vor Ort und unsere Schlüsselverwaltung deutlich erleichtert. Schlüsselschränke, Schließpläne und das zeitaufwendige Nachmachen von Schlüsseln entfällt.“

Florian Ebrecht

Der Erfolg des Testprojekts führt dazu, dass das System auf weitere 143 Wohnhäuser ausgeweitet wird, das sind etwa 10 % des Bestands der Genossenschaft. Die fünf in der Schlüsselverwaltung tätigen Mitarbeiter der Sparbau haben im Vorfeld der Implementierung eine spezielle Schulung absolviert. Für Milena Schmatolla vom Facility Management ist die Arbeit mit dem Portal bereits selbstverständlich: „Das System funktioniert viel einfacher als die herkömmliche Schlüsselverwal-

tung, die Neuausstattung eines 10-Familien-Hauses kostet nicht mehr als zehn Minuten.“

### System wird auf den ganzen Bestand ausgeweitet

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein, sieht in dem neuen System die Antwort auf eine der zentralen Fragen im Zeitraum der seit 2017 vorangetriebenen Digitalisierungsinitiative. „Immer wieder stellen wir uns die Frage, wie denn die Bewohner unmittelbar von der Digitalisierung profitieren können. Es ist ja ein Unterschied, ob Sie einem Genossenschaftsmitglied erklären, dass das durch optimierte Abläufe in der täglichen Genossenschaftsarbeit erfolgt, oder ob eben ein Bewohner

mit einem Transponder in der Hand den Nutzen im Alltag ganz direkt erlebt.“ Deshalb ist ein weiterer Rollout mit dem Unternehmen aus Berlin geplant. „Sobald wir mehr Erfahrungswerte aus dem ersten Einsatz in der Fläche haben, wenden wir uns auch dem Einsatz in größeren Wohnanlagen zu - dort gibt es wiederum eigene Anforderungssituationen, die wir heute nur theoretisch durchspielen können.“

Aktuell wird an der technischen Integration des Systems von Kiwi in das ERP-System von Aareon gearbeitet. „Davon erwarten wir weitere Effizienzvorteile und Erleichterungen für die Mitarbeiter. Im Zielbild werden wir gar nicht mehr im Kiwi-Portal arbeiten, sondern die Verknüpfung mit Kiwi in unserem ERP-System realisieren. Die Technik des Unternehmens nimmt uns die Arbeit im Hintergrund ab, es entstehen keine redundanten Datensätze und wir können uns auf unser Kerngeschäft konzentrieren“, so Große-Wilde. ■

Eingangssituation in Dortmund-Hostedde: Neue Türen, Briefkästen, Portale und Klingelanlagen waren Teil der Modernisierungen

Weitere Informationen:  
[www.sparbau-dortmund.de](http://www.sparbau-dortmund.de)

Interview mit Dr. Michael Herma

## „Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung könnte beihilfefrei ausgestaltet werden“



Quelle: privat, Foto: Thilo Ross

Bei der energetischen Gebäudeerneuerung kommt der Optimierung der Anlageneffizienz eine große Rolle zu. Mit geringinvestiven Maßnahmen, wie z. B. dem hydraulischen Abgleich, kann viel für die Einsparung von Energie und für den Klimaschutz geleistet werden. Doch die Beantragung von Fördermitteln ist vielfach kompliziert. Welche geplanten Neuerungen des Heizungsoptimierungsprogramms Chancen für die Wohnungswirtschaft bergen, erklärt der Rechtsanwalt und Partner der Berliner Firma Herma Consulting.

**Herr Dr. Herma, Sie begleiten u. a. Wohnungsunternehmen, Contractoren und Wärmelieferanten bei der Beantragung von öffentlichen Fördermitteln bei der energetischen Gebäudesanierung. Die Sanierungsquote im Bestand stagniert seit Jahren. Ist die Wohnungswirtschaft gut aufgestellt?**

Die Wohnungswirtschaft ist ein äußerst wichtiger Akteur bei der Steigerung der Energieeffizienz im Bestand. Leider werden allzu oft Fördermittel auch von professionell aufgestellten Unternehmen nicht beantragt. Als besonders bedauerlich empfinde ich es, dass z. B. geringinvestive Maßnahmen wie die Optimierung bestehender Anlagen mitunter nicht durchgeführt werden. Denn mit dem seit 2016 bestehenden „Förderprogramm Heizungsoptimierung“ fördert der Bund bzw. das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) inzwischen fast alle Komponenten rund um den Heizkessel mit einem 30%igen Zuschuss auf Produkte und die Installation. Durch die Wahl der richtigen Komponenten und die Einhaltung der Vorgaben, sind beim Heizungstausch in speziellen Fällen Förderquoten von bis zu 50% möglich.

**Was sind die Gründe dafür, dass die Mittel wenig genutzt werden?**

Im Bereich der Privatkunden spielt bestimmt die starke Auslastung des SHK-Handwerks eine große Rolle. Es hat aufgrund voller Auftragsbücher kaum Anreize, auf Förderprogramme hinzuweisen und die Investitionssumme für den Kunden zu reduzieren.

Für professionelle Investoren wie Wohnungsunternehmen oder Contractoren stellt hingegen die De-minimis-Regel eine Hürde dar, denn sie begrenzt die Förderung innerhalb von drei Jahren auf max. 200.000 € pro Antragsteller. Werden größere Sanierungsmaßnahmen umgesetzt oder erfolgen Erneuerung und Wärmelieferung im Rahmen eines Contracting, wirkt sich dies negativ aus.

**Was schlagen Sie vor?**

Viele Wohnungsunternehmen setzen heute aus guten Gründen auf Contractinglösungen. Dem sollte auch im Rahmen der Förderung von Sanierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Investitionshürden für klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen sollten abgeschafft werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, der Kostenneutralität im Rahmen der Umstellung auf Wärmelieferung sollte das Förderregime keine weiteren Hürden aufbauen. Die momentan weit verbreitete De-minimis-Regel verhindert die Förderung

größerer Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Begrenzung der Förderhöhe.

**Könnte die Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) hier Abhilfe schaffen?**

Sobald die AGVO Anwendung findet, verlagern sich die Hürden für eine Inanspruchnahme von der Höhe der Förderung auf die operative Abwicklung. Die Beschränkung der Förderung auf die sog. Investitionsmehrkosten stellt für viele Unternehmen ein Hemmnis dar, das die Inanspruchnahme von Fördermitteln und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen behindert. Daher wäre eine Vereinfachung der Bestimmung der Höhe der förderfähigen Kosten erster ein sinnvoller Schritt zur Erreichung der Klimaziele.

**Und der zweite Schritt?**

Wir sollten das Förderregime im Gebäudebereich grundsätzlich überdenken. Momentan habe ich das Gefühl, dass die Bürokratie uns hier einen Schildbürgerstreich spielt. Viele Hemmnisse werden mit der Erfüllung europarechtlicher Beihilfavorschriften begründet. Löst man sich einmal von diesem Gedanken und räumt Klimaschutz im Gebäude den politischen Stellenwert ein, der ihm zusteht, könnte man den großen Hebel von Woh-



nungswirtschaft und Wärmelieferanten nutzen, um den Klimazielen im Gebäudebereich schnell näher zu kommen.

#### **Wie stellen Sie sich das vor?**

Der EuGH hat entschieden, dass die deutsche Förderung von Strom aus erneuerbaren Energien und die Begrenzung der EEG-Umlage keine Beihilfe darstellen. Die Europäische Kommission führt in einer Mitteilung zum Begriff der staatlichen Beihilfe einige Punkte an, die zumindest Zweifel entstehen lassen, ob die Förderung der energetischen Gebäudesanierung überhaupt als Beihilfe zu qualifizieren ist. Die dem Urteil zur EEG-Umlage und der Mitteilung der Kommission zugrundeliegenden beihilferechtlichen Grundsätze sollte der Fördergeber genauer unter die Lupe nehmen.

#### **Was heißt das für die Wohnungswirtschaft?**

Ich komme im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zum Ergebnis, dass die Förderung der energetischen Gebäudesanierung bereits in ihrer aktuellen Ausgestaltung keine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) ist. Damit ist eine Beschränkung der Förderhöhe nach AGVO oder die bisher angewendete De-minimis-Regelung meines Erachtens obsolet. Das Kurzgutachten ist unter [www.herma-consulting.de](http://www.herma-consulting.de) abrufbar. Kurzum: Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung kann meines Erachtens in allen Förderprogrammen als beihilfefrei angesehen werden. Klimaziele erreicht man eben nicht mit Bürokratie, sondern mit nachhaltiger Energiepolitik.

#### **Sie gehen also davon aus, dass die Förderung im kommenden Jahr überarbeitet wird. Welche Auswirkungen wird das für die Wohnungswirtschaft haben?**

Befristet ist die aktuelle Förderrichtlinie ist bis zum 31. Dezember 2020. Die Entscheidung über Änderungen oder eine Verlängerung obliegt dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Ich nehme Signale wahr, dass die Förderung für Effizienzmaßnahmen im Bereich Heizung beibehalten werden soll. Ein Wegfall der Förderung für den hydraulischen Abgleich und damit verbundene Techniken wie Pufferspeicher, Entgasungsanlagen, Ventile oder Hocheffizienzpumpen ist

könnte dann durch die Installation eines Pufferspeichers ermöglicht werden – die Anlage wäre sozusagen „renewable-ready“. Die Förderung der Brennwerttechnologie könnte mit diesem Annex dann ein wichtiger Bestandteil des Förderregimes bleiben.

#### **Was wäre noch zu tun?**

Oftmals liegt der Fehler im Detail. So wird regelmäßig vergessen, den hydraulischen Abgleich beim Austausch der Heizungsanlage durchzuführen. Moderne Brennwertkessel kommen dann überhaupt nicht in den Bereich der Kondensation. Die Anlage ist zwar neu, verbraucht aber die glei-

---

### **„Die Klimaziele erreicht man nicht mit Bürokratie, sondern mit nachhaltiger Energiepolitik“**

aus meiner Sicht undenkbar. Man muss sich vor Augen führen, dass wir in Deutschland für die Erzeugung von warmem Wasser 800 TWh verbrauchen. Die deutschen Haushalte verbrauchen aber nur rund 130 TWh Strom pro Jahr. Der Heizungssektor ist also ein wichtiger Faktor bei der Erreichung der Klimaziele. Heute neu verbaute Heizungen werden die nächsten 15 bis 20 Jahre im Betrieb sein. Der Stand der Technik muss also auch die versprochene Effizienz liefern. Und das geht nur in Verbindung mit dem hydraulischen Abgleich.

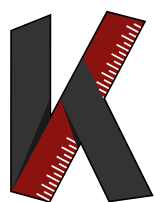
Im Bereich des Kesseltausches wird die Förderung voraussichtlich mehr auf erneuerbare Energien und hybride Systeme setzen. Eine Förderung

che Energiemenge wie die alte. Dies ist ärgerlich und vermeidbar, gerade weil der hydraulische Abgleich und viele damit verbundene Maßnahmen durch das BAFA ja grundsätzlich gefördert werden. Der Gedanke, die Heizung als Gesamtsystem zu verstehen, muss sich an dieser Stelle noch durchsetzen.

Eine Abwrackprämie lediglich auf den Tausch des Wärmereizgerers ist daher nicht das Mittel der ersten Wahl. Die Heizung muss endlich als System verstanden werden.

#### **Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.



**KÜCHENTHAL**  
IMMOBILIENCONSULTING  
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

## **Rahmenvertragspartner großer Wohnungsbaugesellschaften**

Bauleitung / Projektleitung Ihrer Projekte – gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere  
Angebots- / Rechnungsprüfung und Freigabe auf Ihren internen (SAP) Systemen  
Wir integrieren uns, als temporärer Teil Ihrer Bauabteilung, in Ihr System.

## Elektromobilität

# Komplettlösungen für smarte E-Mobilität

Studien prognostizieren, dass Elektroautos in Deutschland bis 2030 einen Anteil von mindestens 30% haben werden und dafür eine entsprechende Ladeinfrastruktur benötigen. Da das auch für die Wohnungsunternehmen von Interesse ist, bündeln der Immobiliendienstleister Minol und der Unternehmensbereich für E-Mobilität der GP Joule Gruppe ihre Kompetenzen und bieten der Wohnungswirtschaft künftig gemeinsam skalierbare Lösungen im Bereich Elektromobilität an.

Das Servicepaket umfasst Beratung, Planung, Installation und Betrieb von Ladeinfrastrukturen, Ausgabe und Verwaltung von Ladekarten, ein Roamingangebot, um die eigenen Ladesäulen als öffentlich zugänglich listen zu lassen, sowie eine App, mit der sich der gesamte Ladevorgang steuern lässt. Zusatzangebote wie grüner Fahrstrom, intelligentes Energie- und

Lastmanagement, Sharing-Angebote für E-Autos und E-Bikes sowie Lösungen für effizientes Flottenmanagement runden das Angebot ab.



Vertreter von GP Joule und Minol

Weitere Informationen: [www.minol.de/drive](http://www.minol.de/drive) und [www.connect-gp-joule.de](http://www.connect-gp-joule.de)



Ein schlüsselloses Zugangsmanagement gewinnt in Mehrfamilienhäusern zunehmend an Bedeutung

Quelle: Prüm

## Sensortechnik

# Türen smart öffnen

Schlüssellose Zugangssysteme werden immer wichtiger. In den neuen sog. Smartdoors werden die Türenanlagen des Herstellers Prüm mit dem elektronischen Schließsystem der Firma Kiwi verbunden.

Die Funktionsweise: Die Sensortechnik ist im Türblatt der Tür vorinstalliert und steuert das Motorschloss der Tür - mit oder ohne den Einsatz von Batterien. Nach der Montage wird die Tür automatisch mit der Infrastruktur verbunden und kann per Portal, App oder Transponder bedient werden.

Die Türsysteme eignen sich zum einen für die Bestandstür, die im Rahmen von Renovierungen auf einen Austausch der Zarge sowie einen Stromanschluss verzichtet und zum anderen für Kernsanierungen oder Neubauten, bei denen eine Wohnungseingangstür plus Zarge eingebaut wird. Es stehen maßgeschneiderte Zugangstechnologien zur Verfügung, die mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen ausgerüstet werden können.

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

## Klinker auf Dämmung

# Wetterschale und Klimaschutz

Klinkerfassaden sind robust und nachhaltig - vor allem, wenn dahinter eine Dämmung Heiz- und Kühlkosten minimiert. Handelt es sich dabei um einen effizienten Dämmstoff wie eine Steinwolleplatte, kann das System besonders schlank ausfallen. Diese spezielle nicht brennbare Dämmplatte

(hier: Brandklasse A1 nach EN 13501-1), mit einer Wärmeleitfähigkeit von 0,035 W/mK, ist Bestandteil eines Fassadendämmsystems des Herstellers Sto, das deutschlandweit das einzige allgemein bauaufsichtlich zugelassene System für keramische Beläge mit dieser hohen Dämmleistung ist.



Quelle: Martin Rahtinger/Sto SE & Co. KGaA

Anschlussdetails erlauben die Kombination unterschiedlicher Oberflächen - hier Klinker

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

## Automatisierungslösungen

# Rollläden im Smart Home



Quelle: Rademacher

Wenn es um das Smart Home geht, steht der Komfortgewinn im Fokus: Eine Analyse des Dienstleisterportals ProntoPro hat gezeigt, dass automatisierte Rollläden die beliebteste Anwendung in einem intelligenten Zuhause sind. Das Portal hat recherchiert, dass knapp 40% der Anfragen diese Funktion betreffen. Solche und weitere Automatisierungen bietet die Firma Rademacher als Anbieter von Smart-Home-Lösungen, mit leicht nachrüstbaren elektrischen Funk-Gurtwickler sowie Rohrmotoren, an.

Funktionen können über das Smartphone gesteuert werden

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



**HAUFE.**

# SICHERE GEBÄUDE UND GEFAHRENABWEHR



374 Seiten | **59,95 €**

## DAS AKTUELLE STANDARDWERK FÜR FACILITY MANAGER UND VERWALTER

Dieses Fachbuch informiert auf dem neuesten Rechtsstand über die Gewährleistung der Sicherheit von Gebäuden, Gefahren und das richtige Verhalten im Gefahren- oder Schadensfall. Außerdem geht es auch auf die Verkehrssicherungspflichten für Gewerbeimmobilien, die neue Betriebssicherheitsverordnung und die Betreiberpflichten aus der Verwendung regenerativer Energien ein. Zahlreiche farbige Abbildungen helfen bei der Umsetzung in die Praxis.

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

## Diversity-Challenge

# GESOBAU-Azubi-Projekt belegt 2. Platz

Ein Team aus Auszubildenden der Berliner GESOBAU AG hat bei der Diversity-Challenge den 2. Platz im Feld der kleinen bis mittleren



Quelle: GESOBAU AG/Christoph Schieder/Foto

Das Azubi-Projektteam „GESOchange“ mit ihrer Mentorin Kirsten Huthmann

Unternehmen erreicht. „Lebt Vielfalt, wo ihr arbeitet!“ war der Leitsatz der Challenge, zu der die Charta der Vielfalt junge Beschäftigte in ganz Deutschland aufgerufen hatte. Ein Team aus sieben GESOBAU-Auszubildenden nahm die Herausforderung an und beschäftigte sich ein Jahr lang intensiv mit einer Fülle von Fragen der Vielfalt: Geschlecht, Herkunft, Alter, Behinderung, sexuelle Orientierung, Religion, Weltanschauung und einiges mehr. Am Ende stand ein Aktions- und Ideenplan. In einem Workshop im Sommer 2018 setzten sich die Auszubildenden der GESOBAU mit eigenen Erfahrungen und Beobachtungen von Ausgrenzung auseinander und diskutierten, welche Dimensionen von Vielfalt für das städtische Wohnungsunternehmen besonders relevant sind. Sie erdachten erste Maßnahmen, wie sich Vielfalt für die GESOBAU noch besser nutzen ließe. Dabei entschieden sie, dort anzufangen, wo sie sich am besten auskennen: mit der Ausbildung.

Das Challenge-Team „GESOchange“ durchleuchtete daraufhin Auswahlprozesse im Unternehmen, die Besetzung von Auswahlgremien etwa im Azubi-Assessmentcenter, den Messeauftritt und das grundsätzliche Image einer Ausbildung in der Wohnungswirtschaft - und ihrer Anziehungskraft für bestimmte Zielgruppen. Daraus entstand ein Fotoprojekt, das Teil des Aktionsplans und des Wettbewerbsbeitrags wurde.

Weitere Informationen:  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de) und [www.diversity-challenge.de](http://www.diversity-challenge.de)

## Internationaler Deutscher PR-Preis 2019 GEWOBA ausgezeichnet

Die Bremer GEWOBA AG Wohnen und Bauen hat den „Internationalen Deutschen PR-Preis 2019 der DPRG“ für ihren Tätigkeitsbericht 2017 in der Kategorie „Unternehmens-Berichterstattung“ erhalten. Das Bremer Wohnungsunternehmen setzte sich gegen Konkurrenten wie Bosch, Otto und die Merck-Group durch. Insgesamt standen im Finale 68 Wettbewerbsbeiträge in 20 Kategorien. Für die GEWOBA ist es die erste Auszeichnung beim Internationalen Deutschen PR-Preis. „Wir freuen uns sehr, dass wir mit unserem Tätigkeitsbericht 2017 den PR-Preis gewonnen haben. Eine tolle Auszeichnung und Bestätigung, dass wir Vieles richtig gemacht haben“, so Christine Dose, GEWOBA-Pressesprecherin und Leiterin Unternehmenskommunikation/Marketing. Unter dem Motto „Bremen entfalten“ entwickelte die GEWOBA gemeinsam mit der Bremer Agentur Polarwerk die gestalterische Leitidee, die das aktive Engagement des Bremer Wohnungsunternehmens in der Stadtentwicklung verdeutlicht. „Dabei war es uns - mir und meinen Kolleginnen Sonja Busch und Emilia Naatz - wichtig, dass sich Text und Gestaltung ideal ergänzen“, so die Pressesprecherin. Der Internationale Deutsche PR-Preis der Deutschen Public Relations Gesellschaft e. V. findet jährlich statt und wurde 2019 bereits zum 49. Mal verliehen. Die Jury besteht aus insgesamt 36 Vertre-



Quelle: GEWOBA

In Stuttgart nahmen die GEWOBA-Mitarbeiterinnen der Unternehmenskommunikation Emilia Naatz (l.) und Sonja Busch den Preis entgegen

tern der Kommunikationsbranche. In einem 4-stufigen Auswahlverfahren hat sie insgesamt 300 Einreichungen für die Nominierung gesichtet.

Weitere Informationen:  
[www.gewoba.de](http://www.gewoba.de) und [www.pr-preis.de](http://www.pr-preis.de)



## Spülen statt zahlen

# „Wohnen für Hilfe“ bringt Senioren und Studierende zusammen

Quelle: DOMUSIMAGES



Die Chemie stimmt: Daryna und Ursula sind ein gutes Team. Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ brachte sie zusammen

Ihre Kommilitonen zahlen Miete für ihre Bude, bei Daryna Pashko ist das anders: Sie holt die Post, bringt den Müll raus, geht einkaufen. Die 22-Jährige hilft Ursula Jonas im Haushalt und im Garten - und zahlt dafür keine Kaltmiete für ihr Zimmer. Ursula und Daryna sind ein gutes Team. „Wohnen für Hilfe“ heißt das deutschlandweite Projekt, welches die beiden zusammenbrachte. Seit 2015 existiert es auch in Rostock. Das Konzept ist einfach: Die Älteren bieten ein Zimmer, die Jüngeren helfen dafür im Haushalt, mähen Rasen, machen Besorgungen oder leisten Gesellschaft - je nachdem, was die Senioren brauchen. Pro Quadratmeter Wohnraum leisten die Studierenden im Monat eine Stunde Hilfe. Nur an den Betriebskosten müssen sie sich beteiligen.

Bei der kommunalen WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH existieren ebenfalls „Wohnen für Hilfe“-Wohngemeinschaften. Wer ein Zimmer frei hat, darf nach Rücksprache mit dem Wohnungsverwalter untervermieten. Die WIRO unterstützt dies und ist neben dem Studierendenwerk Rostock Partnerin des Projektträgers EIZ Rostock e. V. Die Bewerbungen der Studierenden laufen über das Studierendenwerk.



Weitere Informationen:

[www.wiro.de](http://www.wiro.de) und [www.wohnenfuerhilfe.info](http://www.wohnenfuerhilfe.info)

# DIGITIZE PUBLIC SERVICES

Congress / Workshops / Expo  
CityCube Berlin, 22. — 24.10.2019  
[www.smartcountry.berlin](http://www.smartcountry.berlin)

Jetzt noch  
kostenfreie  
Tickets sichern

Veranstalter

**bitkom**

**Messe Berlin**

Schirmherrschaft



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Partnerland

**DIGITAL-LITHUANIA**  
A Hub for Innovation

**smart country**

**convention**

## Audit „berufundfamilie“

# HWG ist familienfreundlicher Arbeitgeber



Quelle: HWG

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) wurde erneut als familienfreundlicher Arbeitgeber ausgezeichnet. Das Wohnungsunternehmen darf damit auch in den kommenden drei Jahren das Zertifikat „audit berufundfamilie“ tragen. Mit dem Zertifikat erhält die HWG einen Nachweis und eine Würdigung für ihre familienbewusste Personalpolitik, speziell

der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Erstmals wurde der HWG das von der berufundfamilie Service GmbH vergebene Zertifikat im Jahr 2012 verliehen.

„Unternehmen brauchen heutzutage mehr als attraktive Gehälter und sichere Arbeitsplätze, um gut ausgebildete Fach- und Führungskräfte zu finden und zu binden. Mit unserer familienfreundlichen Personalpolitik wollen wir die Vereinbarkeit von Beruflichem und Privatem fördern. Nur wenn unsere Mitarbeiter ihre Familie gut versorgt wissen, können sie sich voll auf ihre Arbeit konzentrieren. Davon profitieren sowohl wir als Arbeitgeber, als auch unsere Beschäftigten und natürlich unsere Mieter gleichermaßen“, so HWG-Personalleiter Thomas Girod.

Zu den familienfreundlichen Arbeitsbedingungen zählen u. a. eine flexible Arbeitszeitregelung, die Förderung von Teilzeitarbeit, eine betriebliche Altersvorsorge, ein Kinderbetreuungszuschuss sowie unterschiedliche Beratungsangebote und Vorträge.

Weitere Informationen:  
[www.hwgbmh.de](http://www.hwgbmh.de) und [www.berufundfamilie.de](http://www.berufundfamilie.de)

## Terminankündigung

# 16. Bundeskongress der „Frauen in der Immobilienwirtschaft“

Die Jahrestagung der Frauen in der Immobilienwirtschaft e. V. (Immofrauen) macht erstmalig Station in Nürnberg und findet vom **13. bis 15. September** statt. Die Mitgliederversammlung des rund 1.000 Mitglieder zählenden Vereins mit Vorstandswahl ist eingebettet in das Programm am ersten Veranstaltungstag – der Visionale 2019.

Am ersten Tag ist der Marmorsaal im ehemaligen Gewerbemuseum am Gewerbemuseumsplatz der Tagungsort, am zweiten und dritten Tag das ca. 500 m entfernte Design Office am Königstorgraben. Der Kongress unter der Schirmherrschaft von Dr. Ulrich Maly, Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg und Vizepräsident des Deutschen Städtetages, steht allen Branchenvertretern offen. Neben den Führungen und Exkursionen werden sich auch viele Veranstaltungen der Tagung mit den Entwicklungsthemen der Region Nürnberg beschäftigen. Cornelia Schubert, Immofrauen-Regionalleiterin Franken, erläutert: „Die Teilnehmer erwartet ein hochkarätiges Programm mit vielen Highlights“ - von Stadtführungen und einer Exkursion zur Firma Adidas in Herzogenaurach über Besichtigungen aktueller Projekte und Workshops, die den Wandel und die Vielfalt der Metropolregion Nürnberg erlebbar machen, bis zu Angeboten zum Erfahrungsaustausch und Netzwerken.



Quelle: Immofrauen

Weitere Informationen:  
[www.visionale.com](http://www.visionale.com) und [www.immofrauen.de](http://www.immofrauen.de)

## Mieterkommunikation

# Für ein harmonischeres Zusammenleben in den Nachbarschaften

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH hat in Zusammenarbeit mit der Designerin Petra Breuer eine Mieterfibel erstellt, die in humorvoller Weise Anregungen für ein harmonisches Zusammenleben der Mietergemeinschaft gibt. Das Wohnungsunternehmen hat die Broschüre an alle Bestandsmieter verteilt, neue Mieter erhalten die Fibel mit dem Mietvertrag.

Gebote und Verbote sind üblicherweise in der Hausordnung zusammengefasst, die den Mietverträgen beiliegt. „Wir stellen allerdings fest, dass sich immer weniger Menschen an diese Regeln halten – sei es, dass sie keinen Sinn darin sehen oder sie nicht verstehen, weil sie der deutschen Sprache nicht mächtig sind“, sagt Aufbaugemeinschafts-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt. Deshalb habe man sich mit der Frage befasst, wie man die Grundregeln des nachbarschaftlichen Umgangs ohne erhobenen Zeigefinger und auf ebenso verständliche wie lockere Weise vermitteln kann. Das Ergebnis trägt den Titel „Hallo Nachbar!“.

Weitere Informationen:  
[www.aufbau-espelkamp.de](http://www.aufbau-espelkamp.de)



Quelle: Aufbaugemeinschaft Espelkamp/Petra Breuer

Humorige Bilder werben für mehr Rücksichtnahme



Mit **avestrategy** und **DeltaMaster** aus **Big Data** ganz einfach **Smart Data** machen.



jetzt mobil  
einsatzbereit

Ihre Komplettlösung für  
Controlling, Finanz-, Portfolio-  
und Beleihungsmanagement

Business Intelligence

im Einsatz für die

Wohnungswirtschaft

Kay Schulte,  
Geschäftsführer  
BBT GmbH



Mehr zu  
**DeltaMaster** auf  
[www.avestrategy.com](http://www.avestrategy.com)



Quelle: Kreisbau



Kreisbau-  
Geschäftsführer  
Wilfried Haut mit  
seinem Nachfolger  
Jan Termin, dem  
stellvertretenden  
Aufsichtsratsvor-  
sitzenden Dieter  
Steck und Proku-  
rist Hans-Jürgen  
Kling (v.l.)

## Kreisbaugesellschaft Heidenheim Neuer Geschäftsführer bestimmt

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH hat eine neue Spitze. Zum 1. Oktober 2019 übernimmt **Jan Termin** das Amt des Geschäftsführers. Der 42-jährige Kaufmann für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft folgt damit auf Wilfried Haut, der das Unternehmen seit zwei Jahrzehnten erfolgreich leitet und Ende September 2019 in den Ruhestand gehen wird. Termin war bisher Leiter Rechnungswesen und Finanzen sowie Prokurist bei der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH. Er ist bereits seit dem 1. Juli bei der Kreisbau beschäftigt.

„Der gesamte Aufsichtsrat freut sich sehr über die gelungene Nachfolge an der Spitze der Kreisbau. Mit Jan Termin haben wir einen echten Branchenkenner für das Unternehmen gewinnen können, der bereits sein ganzes Arbeitsleben lang in der Wohnungswirtschaft tätig ist. Von seinen langjährigen Erfahrungen kann die Kreisbau in Zukunft nur profitieren“, freut sich Dieter Steck, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Kreisbaugesellschaft.

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

## WBG Südharz Rückkauf von 757 Wohnungen

Im Jahr 1999 musste die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG Südharz) als Auflage des Altschuldenhilfegesetzes 757 Wohnungen verkaufen. Für die WBG-Mitglieder wurden sie von der Tochterfirma der WBG Südharz, der WohnungsVerwaltungsGesellschaft Nordhausen mbH (WVG), zurückgeleast. Die Wohnungen in der Hardenberg-, Bochumer, Ostrower und Albert-Träger-Straße wurden nun für rund 17,1 Mio. € zurückgekauft. Ab dem 1. Oktober 2019 befinden sie sich wieder im genossenschaftlichen Eigentum. Die dafür notwendige Finanzierung konnte im Rahmen einer umfangreichen Angebotseinholung zu günstigen Konditionen realisiert werden, berichtete der WBG-Vorstand im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft.

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

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

# Betriebskosten-Benchmarking 2.0 – Kür oder Pflicht?

Betriebskosten werden vielfach als „zweite Miete“ bezeichnet. Dies ist nicht richtig, da dem Vermieter im Gegensatz zur Miete kein Erhöhungsspielraum zusteht. Er verdient nicht an den Betriebskosten. Rechtlich gesehen sind die Betriebskosten nur ein Ausgleich für verauslagte Kosten des Vermieters. Im Folgenden werden bestehende Lösungen und Angebote zum Betriebskosten-Benchmarking aufgezeigt, die das Thema aus dem Nischendasein wieder in den Mittelpunkt des wohnungswirtschaftlichen Handelns rücken sollen.



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

Das Management der Betriebskosten ermöglicht es Wohnungsunternehmen, ihre Bestände hinsichtlich der Betriebskosten näher zu analysieren. Ziel sollte es sein, die beeinflussbaren Kosten zu erkennen und Kostensenkungspotenziale zu erschließen. Mithilfe eines Benchmarkings der Betriebskosten wird dies möglich, denn zur vergleichenden Analyse mit dem Ziel der Kostenoptimierung und -senkung bedarf es eines gewissen Pools an Informationen aus Wohnungsunternehmen.

### Geislinger Konvention

Die sog. „Geislinger Konvention“ bietet eine Grundlage für ein Benchmarking der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten. Sie stellt ein inhaltliches Raster zur Verfügung, das die Vergleichbarkeit der Ergebnisse sicherstellt. Neben den einzelnen Betriebskostenarten werden auch Kosten-, Gebäude- und ausstattungspezifische Daten nach einheitlichem Muster erfasst. Im „Arbeitskreis Geislinger Konvention“ hatten sich dafür Vertreter der Wohnungswirtschaft (wohnungswirtschaftliche Verbände, Dienstleister und Unternehmen sowie die HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen) zusammengefunden – um Normen für den Vergleich von Strukturdaten und Betriebskosten von Immobilien zu entwickeln, Leistungs- und

Kostentransparenz zu erhalten und damit eine Standortbestimmung als Grundlage für Optimierungsmaßnahmen zu schaffen. Die so entstandene „Geislinger Konvention“ liefert einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssteigerung der Betriebskostenabrechnung und Senkung von Betriebskosten. Derzeit werden ca. 4 Mio. Wohneinheiten einem Betriebskosten-Benchmarking auf der Grundlage der „Geislinger Konvention“ unterzogen.

Mit dem Siegel zur „Geislinger Konvention“ wird Wohnungsunternehmen die Konformität ihrer Betriebskostenbuchhaltung mit den Regeln der Konvention bescheinigt. Durch einen Zertifizierungsdienstleister wird nach einem Prüfungsprozess das individuelle Siegel ausgestellt. Unternehmen, die das Siegel tragen, dokumentieren

damit maximale Transparenz und die Bemühungen zu ständiger Kostenoptimierung.

### Was sind die Vorteile für Wohnungsunternehmen?

Wohnungsunternehmen können über ein Betriebskosten-Benchmarking genaue Informationen über die Betriebskosten ihrer Bestände erhalten.<sup>1</sup> Vorteile sind u. a.:

- Transparenz über die eigenen Betriebskosten hinsichtlich Höhe, Relation zu anderen Betriebskosten, Verteilung der Kostenarten etc.,
- Qualifiziertes Zahlenmaterial für Einkaufsverhandlungen, Begründungen von Kostenhöhen oder -erhöhungen, Berichtswesen gegenüber Gremien, Belege in Auseinandersetzungen, Dokumentation von Wirtschaftlichkeit u. Ä.,
- Sichtbarmachen von Potenzialen zur Kostensenkung bzw. Steigerung der Mieterlöse,
- Basiswerte für Zielvereinbarungen,
- Qualitätssiegel.

Zu den in den Prozessen wirksam werdenden Vorteilen gehören:

- Prozessoptimierung bei der Betriebskostenerhebung und -abrechnung,
- Ansatzpunkte für systematische Maßnahmensteuerung,
- Controlling für den Bereich Betriebskosten als Teilaspekt des Portfoliomanagements,
- Dokumentation „wirtschaftlichen Handelns des Wohnungsunternehmens“,
- Transparenz gegenüber Mietern,
- Verringerung der Leerstandskosten durch Betriebskostensenkung.

### DEFINITION BETRIEBSKOSTEN

Nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB werden Betriebskosten als die Kosten bezeichnet, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Diese Kosten fallen bei einem vermieteten Gebäude zunächst beim Vermieter an. Er tritt in Vorleistung und beteiligt den oder die Mieter im Sinne eines Kostenausgleichs dann an den Kosten.





## BEISPIEL: BETRIEBSKOSTEN-BENCHMARK UND CO<sub>2</sub>-REDUKTIONSSTRATEGIE



Ein effektives Betriebskostenmanagement setzt genaue Kenntnisse der die Betriebskosten bestimmenden Strukturdaten und der Einzelbetriebskosten nach Art und Höhe voraus. Durch die sachgerechte Aufbereitung der Daten wird die Bildung von Kennwerten als Grundlage für Steuerungsentscheidungen ermöglicht.

Betriebskosten-Benchmarking kann dabei nicht nur als internes Instrument im Wohnungsunternehmen angewandt werden, besondere Wirkung entfaltet es vor allem im Rahmen unternehmensübergreifender lokaler, regionaler oder auch überregionaler Vergleiche. Voraussetzung ist eine Vergleichbarkeit der jeweiligen Betriebskostenpositionen bzw. der die Kosten verursachenden Leistungen. Hierzu entwickelt eine Arbeitsgruppe der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) derzeit verschiedene Lösungsansätze.

### Kooperationsvereinbarungen

Um künftig das Thema bei Wohnungsunternehmen noch stärker zu befördern, wurde durch den GdW eine Kooperationsvereinbarung mit der IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH geschlossen. Der GdW wird künftig die Plattform [www.immobench.de](http://www.immobench.de) der IRN als Datenpool den

Mitgliedsunternehmen aufgrund dieses Kooperationsvertrages anbieten und empfehlen. Die durch eine Rahmenvereinbarung gedeckelten Entgelte sind in der Tabelle (unten) dargestellt.

Um eine optimale Datenübertragung von den Wohnungsunternehmen zur Immobench-Plattform zu gewährleisten, wurde eine weitere Kooperation mit der ComplIT solution GmbH abgeschlossen. ComplIT bietet im Rahmen der Kooperation eine IT-gestützte Lösung an, die es Wohnungsunternehmen ermöglicht, die Datenübertragung aus dem ERP-System automatisiert auf die Plattform Immobench zu übertragen. Die Schnittstelle zu den ERP-Systemen wird auf Basis der ComplIT-Software „Reporting plus“ erstellt.

Im Rahmen des Kooperationsvertrages werden folgende Lizenzpreise für die in GdW-Strukturen organisierten Unternehmen, abhängig von der Anzahl verwalteter Wohnungen angeboten:

- 500 € für eine Einplatzlizenz inkl. Schnittstelle bis zu 4.999 Wohnungen
- 980 € für eine Einplatzlizenz inkl. Schnittstelle ab 5.000 Wohnungen

Daneben fällt eine jährliche Pflegegebühr in Höhe von 20% vom Lizenzbetrag (max. 100 € bzw. 198 €) an.

### Fazit

Obwohl Betriebskosten nur sog. Durchlaufkosten sind, gehört ein Betriebskosten-Benchmarking zu den „Must Haves“ der Managementaufgaben im Wohnungsunternehmen. Neben der Optimierung einzelner Betriebskosten-Einzelpositionen trägt ein Betriebskosten-Benchmarking zu mehr Transparenz und Sichtbarmachung von Potenzialen zur Kostensenkung bei. Weniger Stress bei der Betriebskostenabrechnung führt auch zu einer höheren Mieterzufriedenheit. Auch relevante Informationen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, wie z. B. CO<sub>2</sub>-Verbräuche, können erhoben werden. Voraussetzung für ein Betriebskosten-Benchmarking sind neben der Standardisierung („Geislinger Konvention“) auch ein digitaler Prozess und eine digitale Auswertungsmöglichkeit. Dies ist durch die neu abgeschlossenen Rahmenverträge mit den Dienstleistern IRN und ComplIT gewährleistet. ■

<sup>1</sup> vgl. auch Herlitz/Viehrig in „Die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft“, 6. Auflage 2016, Haufe Verlag

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

## NETTO-ENTGELTE AUF BASIS DER RAHMENVEREINBARUNG

Modul 1	Zugriff zu den Immobench-Auswertungen im Bereich Kostenanalysen Gesamtbestand (Schnellanalyse, Ranking, Portfolioanalyse) zum internen und externen Betriebskosten-Benchmarking	Gesamtkosten (p.a.): 500 bis max. 1.000 €
Modul 2	Zugriff zu den Immobench-Auswertungen im Bereich Kostenanalysen Objekt (Abweichungen, Bandbreite, Kostenentwicklung grafisch, Kostenentwicklung tabellarisch)	0,29 bis 0,45 €/Einheit

Quelle: GdW

## Software und IT

# Fortschreitende Digitalisierung: Unnötige Komplexität vermeiden

Die Digitalisierung der Arbeitsprozesse in Wohnungsunternehmen unterwirft immer mehr Arbeitsgebiete einem Systemwandel. Sowohl die Anzahl der von der IT-Abteilung zu betreuenden Systeme als auch die Komplexität der IT-Landschaft erhöhen sich. Hier ist auf Verhältnismäßigkeit zu achten. Denn nicht jede bestehende organisatorische Besonderheit sollte, ohne sie zu hinterfragen, IT-technisch abgebildet werden und nicht jedem Abteilungswunsch ist stattzugeben. Zumeist ist Geradlinigkeit eine gute Maßgabe.



**Ingo König**

SVI - Sachverständigenbüro für die IT der Immobilienwirtschaft  
Bad Neuenahr-Ahrweiler

Selbstverständlich muss ein IT-System die Aufgabenstellungen, für die es betrieben wird, umfänglich erfüllen. Gerade bei der Einführung eines IT-Systems in einem bisher nicht automatisierten Arbeitsgebiet sollte aber auch darauf geachtet werden, dass die abzubildenden Arbeitsprozesse vor der Einführung IT-gerecht aufbereitet werden. Bisherige organisatorische Sonderabläufe („Das haben wir immer schon so gemacht“ oder liebgewonnene Arbeitsgewohnheiten einzelner Mitarbeiter) müssen nicht unbedingt in das IT-System übertragen werden.

### DER TIPP AM RANDE: IT-QUALITÄT

Wer seiner IT-Abteilung im Rahmen der Digitalisierung immer mehr Arbeitsgebiete zur Systembetreuung zuweist, ohne gleichzeitig ihre Ressourcen (vor allem: Personal) gleichwertig zu erhöhen, spart an der falschen Stelle. Mittelfristig ergibt sich aus einer solchen Konstellation zwangsläufig eine schlechtere Betreuungsqualität für die mit der gleichen Personenzahl zu pflegenden erweiterten IT-Systemlandschaft.

### Geradlinigkeit in den einzelnen IT-Systemen

IT-Systeme neigen im Lauf ihrer Nutzung dazu, aufgrund hinzukommender Aufgabenstellungen immer komplexer zu werden. Von daher ist es empfehlenswert, gerade bei der Neuinstallation eines IT-Systems unnötige Nebenfunktionen so weit wie möglich zu vermeiden.

Manchmal wird aber die bestehende Organisation IT-technisch einfach nachgebildet ohne das Arbeitsgebiet auf die Möglichkeiten, die sich durch den IT-Einsatz neu ergeben, effektiv auszurichten. Oder es werden überzogene Abteilungsinteressen bedient, um diese Abteilung im Unternehmen überhaupt an die Digitalisierung heranführen zu können.

Hier ist dringend anzuraten, jede unnötige fallweise Besonderheit bei der Neukonzeption eines IT-Systems zu vermeiden. Es ist Sinn der Digitalisierung, Arbeitsabläufe durch die Nutzung von durchgängig gleichartig konzipierten Strukturen zu beschleunigen und weniger arbeitsintensiv zu gestalten. Als Beispiel aus der traditionellen IT mag gelten, dass in manchen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen einige selten benötigte Gewerke von der generell eingeführten ERP-System-basierten Auftragsvergabe ausgenommen werden. Man möchte sich vielleicht nicht die Mühe machen, die konkreten Maßnahmen in diesen selten benötigten Gewerken zu strukturieren und IT-technisch aufzubereiten. Oder personell begründeten Argumentationen wird stattgegeben.

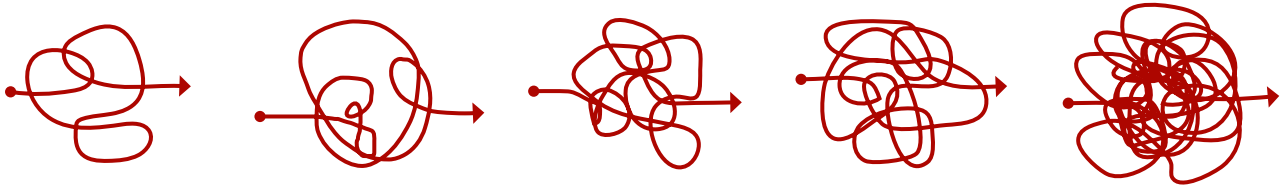
Generell stellt so eine Vorgehensweise immer einen Systembruch dar, da dann die folgenden Automatisierungen wie z. B. unternehmensweite Obligo- und Budgetkontrolle unvollständig sind. Hier sind dann wieder Work-Arounds (gerne genutzt: Mitarbeiter-individuelle Excel-Tabellen) notwendig.

### Geradlinigkeit in den unterschiedlichen Schnittstellen

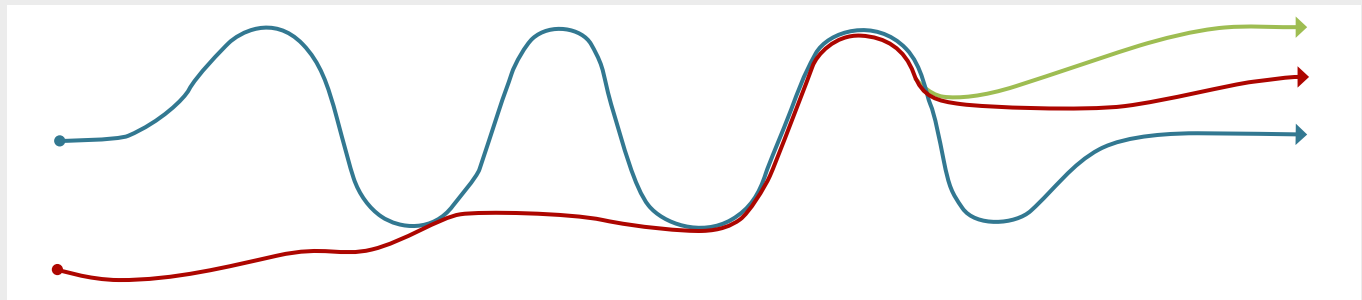
Daten werden per Schnittstelle aus einem IT-System in ein anderes übergeben. Beide Systeme müssen jeweils ihren Teil zu einem Gesamtprozess beitragen. Als Beispiel aus der etablierten IT mag die Handwerkerkopplung gelten. Ein Instandhaltungsauftrag wird i. d. R. aus dem ERP-System in die Handwerkerkopplung übergeben und nach der Abarbeitung durch den Handwerker mit dessen Rechnung an das ERP-System zurückgemeldet, wo der Auftrag dann den Status „erledigt“ bekommt. Hier gibt es somit zwei klar definierte Systemübergänge. Komplexer wird es, wenn zwischen das technische Modul des ERP-Systems und die Handwerkerkopplung noch ein Budgetierungssystem geschaltet wird. Dann gibt das ERP-System den Auftrag zunächst an das Budgetierungssystem, in dem der Auftrag freigegeben und mit einem entsprechenden Status an das ERP-System zurückgegeben wird. Erst danach wird er an die Handwerkerkopplung als freigegebener Auftrag weitergeleitet.

Hier sind dann zahlreiche, von den Systemen zu koordinierende Stati eines Auftrages denkbar.





Wenn sich Um- und Sonderwege potenzieren und laufend erweitern, entstehen leicht undurchsichtige Situationen



Weniger Komplexität führt zu nachvollziehbareren Strukturen

Quelle: eigene Darstellung

So führt z. B. ein Auftrag, der von der Technik im ERP-System erfasst, aber vom Budgetierungssystem abgelehnt wurde, zu logischer Komplexität. Sollte die Technik nach der Ablehnung mit einer Wiedervorlagefunktion die Dringlichkeit dieses Auftrages betonen und wieder an das Budgetierungssystem mit geänderten Parametern und Stati übergeben, so sind je nach implementierter Systematik weitere, über die Schnittstellen nur schwer automatisiert abzuarbeitende und fehlerträchtige Konstellationen möglich.

Eine einfache Lösung wäre hier, dass die Mitarbeiter der Budgetierung die Freigaben im ERP-System direkt vornehmen und somit außer in ihrem eigenen Budgetierungssystem auch in einem zweiten, dem ERP-System, arbeiten müssten. Dies erscheint aber generell zumutbar.

### Geradlinigkeit in der Datenhaltung

Je mehr IT-Systeme in einer IT-Landschaft eines Unternehmens vorhanden sind, desto schwieriger wird die Datenkoordination. Die gleichen Daten werden oft in einer Vielzahl der eingesetzten Systeme benötigt, ohne dass zeitlich unterschiedliche Datenstände oder in sich inkonsistente Daten toleriert werden können. Zur Lösung dieser Problematik finden sich oft aufwändige Schnittstellensystematiken zwischen den einzelnen Komponenten der IT-Gesamtsystematik des Unternehmens.

Nutzt ein mittlegroßes oder ein großes Unternehmen eine größere Anzahl an IT-Systemen, die oft die gleichen Daten benötigen, so empfiehlt es sich, das wahrscheinlich sowieso vorhandene

Data-Warehouse nicht nur zum Zwecke der Datenauswertung, sondern auch als Basis des Datenabgleichs vieler Daten zwischen den verschiedenen Systemen zu nutzen. Die einzelnen IT-Systeme koordinieren ihre Daten in diesem Fall dann jeweils gegen das Data-Warehouse als maßgebliche Datenbasis.

Diese Lösung hilft nicht in allen Fällen – für transaktionsintensive Schnittstellen wird der direkte Weg zwischen zwei Systemen meist die bessere Wahl sein – aber bei relativ stabilen Daten, bei denen wenige Stellen Änderungen vornehmen und mehrere IT-Systeme nur lesend zugreifen ist diese Systematik bedenkenwert.

### Operative Zielsetzung

Die Zielsetzung der vorstehend beschriebenen Maßnahmen ist relativ klar und an sich nichts Neues. Je einfacher Strukturen sind, desto effektiver können sie IT-technisch umgesetzt werden. Allerdings nimmt durch die zunehmende Digitalisierung die Anzahl der in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft angewendeten Softwaresysteme zu.

Grade die Software von Start-ups ist hochspezialisiert, deckt aber oft nur kleinere Aufgabengebiete ab und ist daher in die allgemeine IT-Strategie des Unternehmens passgenau einzufügen. Werden – aufgrund der hohen Spezialisierung – bei einer solchen Software viele Möglichkeiten ausgeschöpft, obwohl es aufgrund der Anforderungen des Anwenderunternehmens eigentlich dazu keine Notwendigkeit gibt, kann leicht die

Harmonie der gesamten IT-Landschaft aus den Fugen geraten und es bilden sich übertrieben ausgeprägte Nebenaufgabengebiete.

### Strategische Zielsetzung

Die hohe Abhängigkeit der Unternehmen der Wohnungswirtschaft von ihrer jeweiligen IT-Landschaft rückt in den Fokus strategischer Betrachtungen. Stellt man sich zwei Arbeitstage vor, bei denen die gesamte IT-Unterstützung eines Unternehmens nicht gegeben ist, so ist das eine ausgesprochen unerfreuliche Vision. Komplexe Systeme neigen eher zum Ausfall oder zu Fehlfunktionen als gradlinig strukturierte und die Fehlersuche wird mit steigender Komplexität immer schwieriger.

Auch der sich in der IT klar abzeichnende Fachkräftemangel ist ein wichtiges Argument für übersichtliche Systeme, die weniger betreuungsintensiv sind. Zur Einarbeitung neuer IT-Mitarbeiter ist übrigens eine gute sowie aktuelle Systemdokumentation ausgesprochen hilfreich und damit sehr zu empfehlen.

### Fazit

Zusätzliche und strukturiert miteinander verbundene IT-Systeme sind im Rahmen erhöhter Digitalisierung der Arbeitsabläufe notwendig. Der damit verbundene erhöhte Komplexitätsgrad für die IT-Landschaft eines Unternehmens der Wohnungswirtschaft sollte allerdings auf das sinnvolle Maß beschränkt werden und mit Augenmaß ausgewählt werden. ■

## Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

# Gestaltung des eigenen digitalen Ökosystems – was gilt es zu beachten?

Im Zuge des digitalen Transformationsprozesses hat die Veränderungsgeschwindigkeit extrem zugenommen: Die Entwicklung von immer neuen Technologien schafft Potenziale – gerade hinsichtlich der Vernetzung von Marktteilnehmern sowie der Etablierung neuer Geschäftsmodelle –, erzeugt aber auch neue Anforderungen. Mit Blick auf die umfangreichen Möglichkeiten und ein zunehmendes Angebot an digitalen Lösungen gilt es für Wohnungsunternehmen, ein auf das Unternehmen zugeschnittenes digitales Ökosystem zu entwickeln, das den unternehmensstrategischen Zielen Rechnung trägt.

Quelle: Christian Klant



**Dr. Manfred Alflen**  
Vorstandsvorsitzender der  
Aareon AG  
Mainz

Die Digitalisierung ist in vielen Branchen auf dem Vormarsch – auch in der Wohnungswirtschaft. Die Anforderungen von Mietern und Eigentümern in Bezug auf smarte Services haben sich im Zuge der Digitalisierung in der Gesellschaft verändert. Digitale Lösungen können in vielfältiger Weise Mehrwerte schaffen. So können Prozesse vereinfacht und Services erhöht werden – auch die Einführung neuer Geschäftsmodelle ist durchaus denkbar. Ein interessanter Markt, dessen Angebot in den letzten Jahren zunehmend komplexer geworden ist. Neben etablierten IT-Dienstleistern bieten zahlreiche PropTech-Unternehmen neue digitale Lösungen an. In der Konsequenz sieht sich die Wohnungswirtschaft mit einer Vielzahl von neuen digitalen Lösungen konfrontiert. Doch bei einem zunehmend komplexer werdenden Softwareangebot auf dem Markt spielt die Architektur der unternehmenseigenen Systemlandschaft eine immer wichtigere Rolle, um die sich bietenden Chancen zu nutzen. So besteht die unternehmerische Herausforderung darin, ein eigenes digitales Ökosystem unter Berücksichtigung der unternehmensstrategischen Ziele zu entwi-

ckeln und Prioritäten zu setzen. Dabei sollten bereits heute auch Technologien wie künstliche Intelligenz, Internet der Dinge, Virtual und Augmented Reality sowie Ambient Assisted Living im Blick behalten werden, um daraus relevante Themenfelder zu identifizieren.

### Ein integriertes digitales Ökosystem sorgt für Vernetzung

Die nahtlose Integration von neuen digitalen Lösungen in die bestehende Systemlandschaft ist von zentraler Bedeutung, um Mehrwerte zu realisieren. Im Zuge der zunehmenden Vernetzung von Wohnungsunternehmen mit Kunden und Geschäftspartnern sowie der technischen Ausstattung in Gebäuden werden automatisierte Prozesse, eine einheitliche Datenbasis und komfortable nutzerorientierte Services immer wichtiger. Ebenso können angrenzende Branchen oder neue Anbieter – beispielsweise von Serviceleistungen für Mieter oder Eigentümer – in das Ökosystem des Unternehmens integriert werden. Damit werden auch Möglichkeiten für neue Geschäftsmodelle eröffnet.

### Mit Digitalstrategie zum eigenen digitalen Ökosystem

Um die Chancen und Potenziale der Digitalisierung umfassend zu nutzen und sich zukunftsorientiert aufzustellen, empfiehlt es sich, frühzeitig eine eigene Digitalstrategie zu entwickeln. Diese unterstützt die grundsätzliche Unternehmensstra-

ategie. Um hier die richtigen Prioritäten zu setzen und einen mittelfristigen Fahrplan, eine „digitale Roadmap“, zu erstellen, bietet es sich an, u. a. folgende Fragen zu reflektieren:

- Was sind in den nächsten drei bis fünf Jahren meine Erfolgsfaktoren?
- Wie möchte ich mein Unternehmen im digitalen Zeitalter aufstellen?
- Welche Services möchte ich meinen Kunden anbieten?
- Welche neuen Geschäftsmodelle könnten interessant sein?

Mit Blick auf die Entwicklung eines eigenen digitalen Ökosystems ist zunächst eine Bestandsaufnahme der bestehenden IT-Umgebung und Softwarearchitektur wichtig. Im Mittelpunkt des digitalen Ökosystems steht das ERP-System, das um weitere digitale Lösungen ergänzt wird. Gedankengänge zur bereits etablierten ERP-Landschaft könnten sein:

- „Meine ERP-Lösung ist State of the Art und ich möchte neue digitale Lösungen nutzen, kann das vielfältige Angebot aber kaum noch überblicken.“ Dann ist es wichtig zu priorisieren: Was möchte ich warum nutzen? Darüber hinaus sollte mit dem Dienstleistungspartner geklärt werden: Möchte ich nach Möglichkeit ein Unternehmen als Ansprechpartner haben, welches mir ein digitales Ökosystem aus einer Hand anbieten kann? Wenn ich von anderen Anbietern digitale Lösungen erwerbe, ist zu-



dem die Schnittstellenthematik zu beachten. Der einheitliche Datenzugriff und der direkte Datentransfer müssen gewährleistet sein.

- „Mein Unternehmen nutzt eine Inhouse-Lösung, stößt aber in Bezug auf Datenspeicherung und Wartung an seine Grenzen.“ In der Konsequenz bietet es sich an, auf eine Software als Service aus einer privaten Cloud umzusteigen.
- „Ich möchte neue digitale Lösungen an meine ERP-Lösung anbinden, aber diese entspricht nicht mehr heutigen technologischen Anforderungen.“ Dann sollte der Wechsel auf ein neues, modernes und nutzerfreundliches ERP-System in Erwägung gezogen werden, das mit neuen digitalen Lösungen verknüpft werden kann.

Mit ergänzenden, integrierten digitalen Lösungen können dann zusätzliche Mehrwerte geschaffen werden: beispielsweise mehr Komfort und vereinfachte Prozesse beim Service für Mieter oder Eigentümer durch den Einsatz einer Mieter-App, die eine zeit- und ortsunabhängige Kommunikation mit dem Unternehmen sowie Selfservices ermöglicht. Gleichzeitig profitiert dabei das Wohnungsunternehmen, wenn Mieter ihre Daten direkt im System ändern. Dies spart Zeit und schließt Datenübertragungsfehler aus.

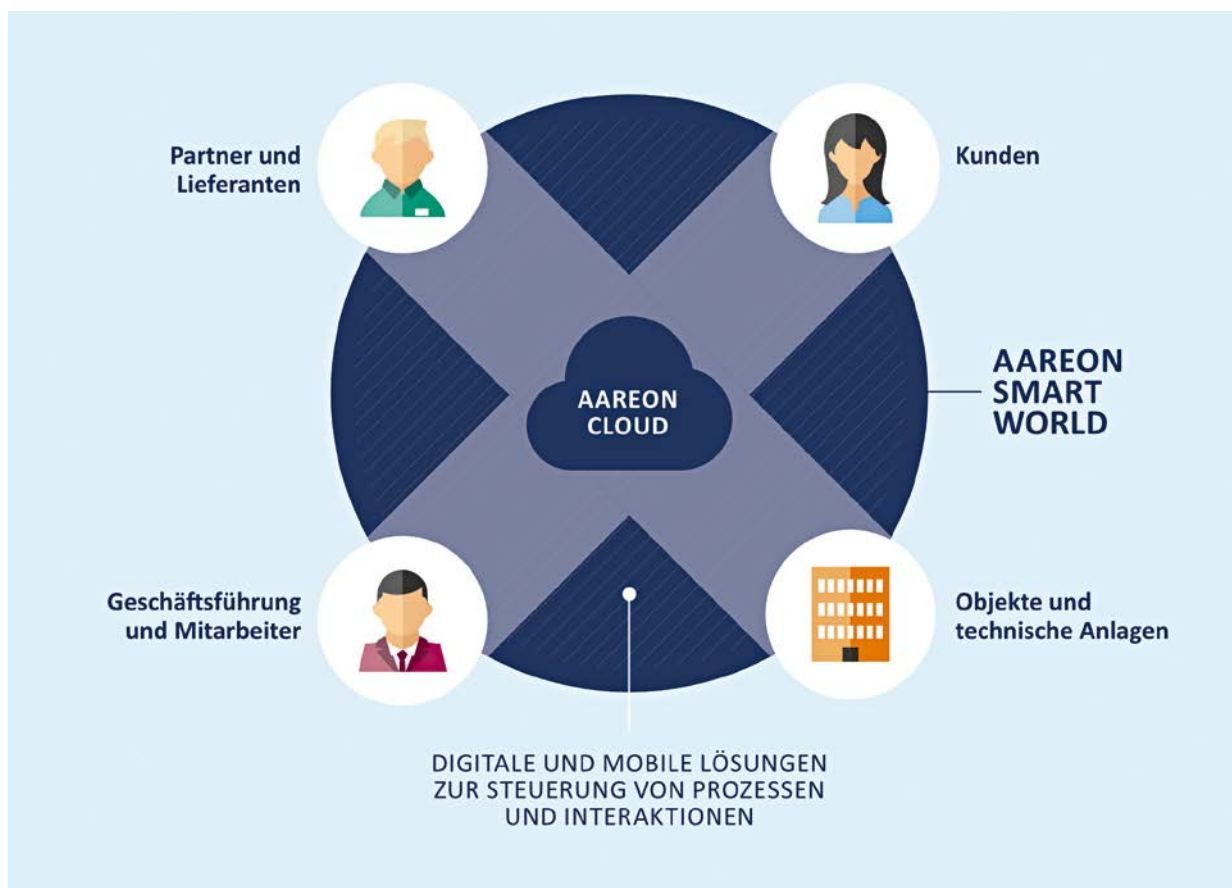
Auch das Angebot von zusätzlichen Dienstleistungen für Mieter oder Eigentümer – z. B. in Bezug auf Versicherungs-, Reinigungs- und Handwerkerleistungen oder Gartenservice bis hin zur Vermietung von Wohnungsausstattung – ist denkbar. Ein weiteres an Bedeutung gewinnendes Themenfeld ist die Optimierung der Instandhaltung und Wartung des Gebäudes durch eine vorausschauende Wartung. Z. B. können mittels Datenanalyse Aufzüge rechtzeitig und automatisiert gewartet werden, bevor sie irgendwann gar nicht mehr funktionieren. Das vermeidet zum einen unnötige Wartungen und reduziert Kosten, zum anderen können die Mieter rechtzeitig über die Aufzugswartung informiert werden und sich darauf einstellen.

### Steuerung des digitalen Transformationsprozesses

Die oben genannten Aspekte und Beispiele zeigen die Komplexität und das große Angebot an digitalen Lösungen auf. Sie machen die Steuerung des unternehmensindividuellen digitalen Transformationsprozesses hin zum eigenen digitalen Ökosystem so wichtig. Hierbei kann es hilfreich sein, sich professionell von (s)einem IT-Dienstleister beraten zu lassen und mit Unterstützung eine digitale Roadmap zu erstellen. Anhand der digitalen Roadmap und entsprechend

den vom Unternehmen priorisierten Themenfeldern kann der IT-Dienstleister dann idealerweise entsprechende Lösungsmodelle aus dem eigenen digitalen Angebotsportfolio – beispielsweise das digitale Ökosystem Aareon Smart World – anbieten bzw. mit dem Unternehmen innovative nutzerorientierte Lösungsansätze erarbeiten. Dies geschieht z.B. gemeinsam mit Experten in einem Kreativlabor unter Einsatz der nutzerorientierten Design-Thinking-Methode – egal, ob es um Kundenbeziehungs-, Partner- oder Objektmanagement geht.

Wichtig ist, dass jedes Unternehmen für sich überlegt, wo das Thema Digitalisierung beginnt. Denn einfach nur bestehende Prozesse zu digitalisieren und weiterzumachen wie bisher, reicht nicht. Wenn ein Unternehmen beispielsweise ein Mieterportal einführt und ein Mieter hierüber einen Schaden meldet, erwartet dieser eine schnelle Antwort. Hier muss das Unternehmen sich die Frage stellen: Kann ich das gewährleisten? Eine automatische Eingangsbestätigung durch das System ist kein Problem. Dass dann jedoch eine nächste, daraus gesteuerte Aktion folgen muss, ist ein Prozess, der bei den Mitarbeitern und in den Arbeitsabläufen fest verankert werden muss. Und das ist nur einer der Punkte, mit denen sich ein Unternehmen auseinandersetzen muss. ■



Die Aareon Smart World ist ein digitales, vernetztes Ökosystem

## Ausbildung

# Eine Hamburger Talentschmiede

Eine Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-kauffrau bei der SAGA Unternehmensgruppe ist begehrt. Schließlich wurde das kommunale Wohnungsunternehmen 2019 zum dritten Mal in Folge beim Wettbewerb „Hamburgs beste Ausbildungsbetriebe“ mit dem 5-Sterne-Siegel ausgezeichnet. Doch wie erreicht und hält man dieses Niveau?



**Susanne Rohlfing**  
Leiterin der Abteilung  
Personalentwicklung  
SAGA Unternehmensgruppe  
Hamburg

Eine ausgezeichnete Ausbildung sollen die Azubis bei der SAGA Unternehmensgruppe erhalten, so das Selbstverständnis des Hamburger Wohnungsunternehmens. Und ausgezeichnet sind auch die Azubis – bereits zum dritten Mal schloss 2018 eine SAGA-Auszubildende ihre Ausbildung als bundesweit Beste mit der Note 1 ab und wurde dafür vom Deutschen Industrie- und Handelskammertag in Berlin ausgezeichnet.

### Vom Bewerber zum Azubi

Ausbildung hat bei der SAGA Unternehmensgruppe einen sehr hohen Stellenwert. Das Unternehmen bildet über den eigenen Bedarf aus und

kommt einer selbst auferlegten sozialen Verpflichtung als großer, verantwortungsvoller Arbeitgeber in der Hansestadt nach. Die Ansprüche an die Bewerber und zukünftigen Auszubildenden sind dabei hoch. Entsprechend groß ist das Bestreben, die Besten der Besten zu rekrutieren. Es hat sich herumgesprochen, dass sie dafür eine qualitativ sehr hochwertige Ausbildung erhalten.

Zu den jährlich zwei Startterminen bewerben sich durchschnittlich 600 junge Frauen und Männer. Um dies zu erreichen, wurde u. a. ein umfassendes Schulmarketing implementiert. Erste Kontakte zu potenziellen Bewerbern werden hergestellt durch Angebote für Schülerpraktika, in denen den Schülern das Berufsbild der Immobilienkaufleute nähergebracht wird. Außerdem kooperiert die SAGA mit mehreren Schulen und ermöglicht diesen, das Unternehmen zu besuchen und umfangreiche Informationen zum Berufsbild generell und der Ausbildung im Speziellen zu erhalten. Darüber hinaus haben die Azubis der SAGA eine eigene

Homepage entwickelt, auf der sie eigenständig um ihre Nachfolger werben und Interessierte ausführliche Informationen über die Ausbildung finden.

Voraussetzung für die Bewerbung als Immobilienkauffrau/-mann ist die Fachhochschulreife oder das Abitur. Pluspunkte gibt es für soziales Engagement. In einem kurzen Telefoninterview mit den Bewerbern werden Motivation, Erwartungen und Kommunikationsverhalten ermittelt. Im ein-tägigen Assessmentcenter wird geprüft, ob Kandidat und Unternehmen kompatibel sind. Nach dem Durchlaufen dieses aufwändigen Auswahlprozesses wird anschließend entschieden, wer einen der 16 begehrten Ausbildungsplätze erhält.

### Mitarbeiterbindung von Anfang an – und davor

Die Mitarbeiterbindung hat beim größten kommunalen Wohnungsunternehmen Deutschlands grundsätzlich einen großen Stellenwert. Im Falle



Quelle der Fotos: SAGA, Foto: Hanna Karstens

Ein Teil des hoffnungsvollen Nachwuchses der Immobilienwirtschaft – hier Azubis der SAGA Unternehmensgruppe. Mit einer guten Ausbildung bei einem Wohnungsunternehmen und dank vielfältiger Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten ist eine gute Basis für eine Karriere in der Branche gelegt



der Auszubildenden steht sie in einem besonderen Fokus. Da der Auswahlprozess bereits ein Jahr vor Start der Ausbildung beginnt, müssen die jungen Menschen bereits im Vorfeld an das Unternehmen gebunden werden. Die Azubis des zweiten und dritten Jahrgangs organisieren Kennenlernetreffen, Weihnachtsfeiern und übernehmen bereits im Vorfeld Patenfunktionen. Darüber hinaus werden die zukünftigen Azubis mit aktuellen Informationen aus dem Unternehmen versorgt.

### Fordern und fördern

Die SAGA erwartet viel von ihren Azubis. Dafür investiert sie im Gegenzug in großem Maße in die Förderung der Nachwuchskräfte. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Persönlichkeitsentwicklung.

Mit der Ausbildung beginnt für die Azubis ein 2,5-jähriger, abwechslungsreicher Durchlauf durch die wichtigsten Abteilungen des Unternehmens. Von Beginn an wird selbstständiges Arbeiten gefördert und früh Verantwortung an die Nachwuchskräfte übertragen. So können sie - stets eng begleitet von kompetenten und engagierten Ausbildern sowie Ausbildungsbeauftragten - ihre individuellen Fähigkeiten weiterentwickeln und stärken. Ergänzt wird dies u. a. durch ein umfangreiches Schulungsprogramm, anspruchsvolle Projektaufgaben sowie andere Fördererelemente. So bietet die SAGA z. B.

- insgesamt 25 Schulungen zur Entwicklung der Fach-, Methoden- und Sozialkompetenz,
- eigenständige Projektarbeit zu unterschiedlichen Themen von Umweltschutz bis zur Produktion von eigenen Filmen,
- die Möglichkeit der Teilnahme an einem 14-tägigen Azubi-Austausch mit einem anderen Immobilienunternehmen,
- die Möglichkeit der Teilnahme an der Lerninsel Juist der Verbände VNW und vdw Niedersachsen Bremen,
- eine Kostenübernahme sowie Freistellung bei Klassenreisen sowie
- zwei Wochen Freistellung für die Vorbereitung auf die Abschlussprüfung.

Nach der Ausbildung bietet die SAGA allen ausgelernten Azubis einen Anschlussvertrag an. Viele ehemalige Azubis nutzen die vielfältigen Fortbildungsmöglichkeiten in der Immobilienbranche sowie die SAGA-spezifischen Entwicklungsprogramme und machen bei der SAGA oder in anderen Immobilienunternehmen erfolgreich Karriere. ■

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

## DAS SAGEN DIE SAGA-AZUBIS



Im Frühjahr 2017 nahm ich am Assessmentcenter der SAGA Unternehmensgruppe teil und erhielt damit die Chance, meine Ausbildung im Februar 2018 dort zu beginnen. Meine anfängliche Nervosität wurde mir schnell sowohl von den Leitern des Assessmentcenters als auch von zwei aktuellen Azubis genommen, die uns den ganzen Tag begleiteten und die wir mit Fragen löchern konnten. Nach der Zusage und nun gut einem Jahr bei der SAGA kann ich sagen, dass meine Erwartungen an die Ausbildung voll und ganz erfüllt worden sind: Der tägliche

Kundenkontakt, der Einblick in das gesamte Unternehmen, die schnelle Verantwortungsübertragung und das herzliche Miteinander ermöglichen uns meiner Meinung nach eine umfassende und fundierte Ausbildung.

### Alena Kassdorf, Azubi im 2. Jahr



Meine Ausbildungszeit bei der SAGA Unternehmensgruppe ist jetzt vorbei und ich blicke auf eine tolle und lehrreiche Zeit zurück. Mein persönliches Highlight war der 2-wöchige Azubi-Austausch, der mich in ein anderes großes Wohnungsunternehmen nach Berlin geführt hat. Dort konnte ich die Berliner Wohnungssituation kennenlernen, Erfahrungen sammeln und Kontakte knüpfen. Ich fühle mich in Hinblick auf meine Abschlussprüfung optimal vorbereitet und nicht nur die Freistellung vor der Prüfung, um mit meinen Mit-Azubis zu lernen,

vermittelt uns das Gefühl, dass großer Wert auf gute Ergebnisse gelegt wird. Im Anschluss an meine Ausbildung möchte ich mein Wissen durch ein Studium erweitern und werde hierbei von der SAGA unterstützt.

### Leon Geilert, Ausbildung im Juli 2019 abgeschlossen



Eines der Projekte, die ich während meiner Ausbildung bei der SAGA betreut habe, hat mich besonders beeindruckt - und zwar die Auswahl von Schülerpraktikanten. Wir hatten die Möglichkeit, die Auswahl von A bis Z zu planen und selbst zu gestalten. Dies beinhaltete nach der Prüfung der Bewerbungsunterlagen das Führen persönlicher Vorstellungsgespräche bis hin zur endgültigen Entscheidung. Auch die andere Seite eines solchen Gespräches kennenlernen zu können, war sehr spannend. Ich finde es wichtig, dass ich an dieser Aufgabe

persönlich wachsen konnte. Die Projekte in meiner bisherigen Ausbildungszeit haben mir viele verschiedene Einblicke ermöglicht und mich gefordert, sodass ich daraus einiges für mein späteres Berufsleben mitnehmen kann.

### Justine Weber, Azubi im 3. Jahr



In unserer 2,5-jährigen Ausbildung werden uns Projekte anvertraut, die wir neben unseren täglichen Aufgaben meist über einen längeren Zeitraum eigenverantwortlich bearbeiten. Dies sind meist eigenständige Projekte wie z. B. die Planung der Abendveranstaltung bei der jährlich stattfindenden 2-tägigen Mitarbeitertagung an der Ostsee, oder - wie in meinem Fall - die Produktion eines Willkommensfilms für neue Mitarbeiter in unserem Unternehmen. Derartige Projekte bieten uns Auszubildenden die Möglichkeit, das Arbeiten im Team sowie

das Setzen und Erreichen von Zielen zu praktizieren und zu optimieren. Zudem motivieren sie ungemein.

### Roman Rohlf, Azubi im 3. Jahr

## DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **07. September 2019.**

## ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Facility Manager (m/f/x)

Applied Materials GmbH & Co. KG  
Alzenau  
[Job-ID 010856759](#)

### Verwaltungsrechtlicher Sachbearbeiter (m/w/i) Baurecht - Kreisbauamt

Landratsamt Reutlingen  
Reutlingen bei Stuttgart  
[Job-ID 010869309](#)

### Mitarbeiter (d/m/w) Infrastrukturelles Facility Management

VDI/VDE Innovation + Technik GmbH  
Berlin  
[Job-ID 010869287](#)

### Vertriebsingenieur/Technical Sales Manager (w/m/d)

über vietenplus  
Berlin/Brandenburg  
[Job-ID 010244971](#)

### Finanzbuchhalter (m/w/d) in der Immobilien/-Hausverwaltung

Sanchez Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH  
Berlin-Grünau  
[Job-ID 010858139](#)

### Bauzeichner/Konstrukteur/Techniker (m/w/d) für Hochbau & Ingenieurbauwerke

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH  
Pfaffenhofen an der Ilm  
[Job-ID 010513399](#)

### Bauingenieur als Projektleiter/Mitglied der Geschäftsführung (m/w/d) Wasserwirtschaft/Verkehrsanlagen/Versorgung

über Solzer Personalberatung  
Rhein-Main-Kinzig-Region  
[Job-ID 010958107](#)

### Produktmanagement Softwareentwicklung Tunnel (m/w/d)

ITC ENGINEERING GMBH & CO. KG  
Stuttgart  
[Job-ID 010735071](#)

### Fachwirt Gebäudemanagement/Facility Manager (m/w/d)

Endress+Hauser Conducta GmbH+Co. KG  
Waldheim (bei Dresden)  
[Job-ID 010625242](#)

### Objektingenieurin (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Berlin  
[Job-ID 010959885](#)

### Abteilungsleiter (w/m/d) Stadtvermessungsamt

Stadt Frankfurt am Main  
Frankfurt am Main  
[Job-ID 010872825](#)

### Job-ID eingeben und bewerben!

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



### Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

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



Der Gemeinnützige Bauverein eG Bad Pyrmont ist seit 100 Jahren mit 210 Wohnungen ein traditionsreiches Unternehmen in Bad Pyrmont. Bad Pyrmont hat einen hohen Freizeitwert und verfügt über alle Schulformen. Wir suchen für unser Team eine Verstärkung als



### Immobilienkaufmann (w/m/d)

Gerne dürfen Sie auch Berufsanfänger sein. Eine Bestellung in den Vorstand der Genossenschaft ist möglich.

Ihre Aufgaben im Rechnungswesen, der Vermietung und der Begleitung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erstrecken sich über sämtliche Arbeitsbereiche unserer Genossenschaft.

#### Sie passen zu uns, wenn Sie

- über eine abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau verfügen,
- im Team, aber auch selbständig und eigenverantwortlich arbeiten können,
- sicheres und selbstbewusstes Auftreten mitbringen und
- über sehr gute Kenntnisse der gängigen MS- Office-Programme verfügen.

#### Wir bieten:

- Abwechslungsreiches und eigenverantwortliches Arbeiten,
- Vergütung nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,
- flexible Arbeitszeiten und vieles mehr.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann sollten wir uns kennenlernen. Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit dem möglichen Eintrittsdatum senden Sie bitte per E-Mail an: bauverein-badpyrmont@t-online.de

#### Gemeinnütziger Bauverein eG Bad Pyrmont

Herminenstraße 2a, 31812 Bad Pyrmont, Fon: 05281.2614  
www.bauverein-badpyrmont.de

#### Bekanntmachung über den Wechsel von Aufsichtsratsmitgliedern

Zum 4. Juli 2019 ist Herr Achim Tüttenberg als Mitglied aus dem Aufsichtsrat der GWG für den Rhein-Sieg-Kreis mbH, Sankt Augustin, ausgeschieden. An seine Stelle ist auf Grundlage des Beschlusses des Kreistages (Rhein-Sieg-Kreis) gem. Sitzung am 4. Juli 2019 mit sofortiger Wirkung Herr Mario Dahm, SkB, Hennef, getreten.

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH  
- Die Geschäftsführung -

HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



### Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft:

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle Informationen zu Veranstaltungen
- Services, Produkte und Inhalte der DW - Die Wohnungswirtschaft
- Wissenswertes der Woche aus dem Markt und der Redaktion
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Urteil der Woche

Die OWU eG ist zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft der WVO mbH mit rund 2.000 eigenen und fremden Wohnungen eines der führenden Wohnungsunternehmen im Kreis Ostholstein.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen erfahrenen

### Abteilungsleiter Rechnungswesen (m/w/d)

gern auch mit Entwicklungschance auf die spätere Übernahme der Abteilungsleitung und auch auf Teilzeit mit flexiblen Arbeitszeiten möglich.

Welche Aufgaben erwarten Sie bei uns?

- Verantwortung für die gesamte Buchhaltung
- Mitwirkung an der Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung
- Objekt- und Unternehmensfinanzierung sowie Liquiditätssteuerung
- termingerechte Erstellung prüffähiger Jahresabschlüsse
- Controlling und Risikomanagement
- vollständige Nebenkostenabrechnung
- kontinuierliche Weiterentwicklung der Prozesse im Rechnungswesen

Was erwarten wir von Ihnen?

- betriebswirtschaftliches Studium oder Weiterbildung zum Bilanzbuchhalter
- idealerweise Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- analytische und konzeptionelle Kompetenz sowie unternehmerisches Denken
- ein hohes Maß an Eigeninitiative und Einsatzbereitschaft

Was wir Ihnen bieten:

- einen interessanten, verantwortungsvollen und sicheren Arbeitsplatz
- flache Hierarchien und kurze Entscheidungswege
- flexible Arbeitszeiten
- leistungsgerechte Vergütung

Fühlen Sie sich angesprochen?

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen bis zum 30.09.2019 mit Angabe der Gehaltsvorstellung und des frühesten Eintrittstermins, gerne auch per E-Mail.

OWU Oldenburger Wohnungsunternehmen eG  
Schuhstraße 31  
23758 Oldenburg in Holstein  
E-Mail: info@owu.de  
Telefon: 04361 51150  
Internet: www.owu.de



Als Tochterunternehmen der Stadt Aalen stehen wir für Sicherheit, Solidität und Nachhaltigkeit. Mit



rund 1.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die Wohnungsbau Aalen GmbH der größte Anbieter von Mietobjekten im Stadtgebiet. Auch als Bauträger sind wir seit vielen Jahren erfolgreich tätig. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

### Leiter der technischen Abteilung (m/w/d)

#### Aufgabengebiet:

- Im Neubaubereich das gesamte Spektrum des Projekt- und Vertragsmanagements (Projektentwicklung, Projektsteuerung)
- Im Bestandsbereich die selbstständige Abwicklung aller Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Die maßgebliche Mitwirkung bei der Organisation und Umsetzung neuer Geschäftsfelder im technischen Bereich in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

#### Ihr Profil:

- Sie sind Architekt/-in, Bauingenieur/-in oder Bautechniker/-in
- Sie besitzen die notwendige Erfahrung und Kompetenz in den genannten Aufgabenbereichen
- Zu Ihren Stärken zählen auch systematisches und zielorientiertes Arbeiten sowie Organisationstalent
- Sie sind verhandlungsstark und haben ein sicheres Auftreten
- Sie besitzen Eigeninitiative und sind belastbar
- Sie sind aufgeschlossen für innovative, städtebauliche und gestalterische Belange

Gerne erwarten wir Ihre aussagefähige schriftliche Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung an die Geschäftsführung, Südlicher Stadtgraben 13, 73430 Aalen oder per E-Mail an ulmer@wohnungsbau-aalen.de

Weitere Infos unter [www.wohnungsbau-aalen.de](http://www.wohnungsbau-aalen.de)

# HAUFE. Group



## Immobilienfachwirt als Spezialist (m/w/d) für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Haufe-Lexware Real Estate AG gehört zu den führenden Anbietern von Softwarelösungen, Praxiswissen und elektronischen Arbeitshilfen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Sie beschäftigt rund 130 Mitarbeiter/innen an den Standorten Bielefeld, Hamburg und Cluj-Napoca (Klausenburg, Rumänien).

Sie ist Teil der Haufe Group, welche einer der deutschlandweit führenden Anbieter für digitale Arbeitsplatzlösungen und Dienstleistungen sowie im Bereich Aus- und Weiterbildung ist. Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Freiburg beschäftigt weltweit über 2.000 Mitarbeiter/innen.

Für unser Team „Sales“ suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen **Spezialisten (m/w/d)** der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit idealerweise einem **Wohnsitz in PLZ-Region mit Beginn 1 oder 2**. Du bist der „single point of contact“ für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltung.

### Deine Aufgaben:

- Du berätst und betreust eigenverantwortlich Kunden aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Schlüsselsegment in Norddeutschland für den Vertrieb unserer entsprechenden Softwarelösungen
- Du übernimmst die strategische Neukundenakquisition und bist für den Auf- und Ausbau von Bestandskunden zuständig
- Mit Hilfe professioneller Techniken präsentierst du Lösungen, die individuell auf den Kunden zugeschnitten sind
- Du koordinierst und nimmst an Kundenveranstaltungen, Seminaren sowie Messen- und Verbandsveranstaltungen teil
- Du übernimmst die gezielte After-Sales-Betreuung zum Auf- und Ausbau nachhaltiger Kundenbeziehungen

### Dein Profil:

- Du bringst mehrjährige Berufserfahrung aus der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft in einem Wohnungsunternehmen bzw. in einer Hausverwaltung mit
- Du verfügst über verkäuferisches Talent und zeichnest dich durch ein selbst- und abschlussreiches Auftreten im Businessumfeld aus
- Du bist kommunikations- und verkaufsstark, setzt dir selbst klare Ziele, die du auch erreichst und verstehst dich als Problemlöser und Partner anspruchsvoller Kunden
- Du kannst dich für eine hohe Reisetätigkeit begeistern

### Wir bieten dir:

- Home Office-Tätigkeit mit flexibler Arbeitszeitgestaltung
- Firmenfahrzeug (auch zur privaten Nutzung), Mobiltelefon und Laptop
- Ein motiviertes Team mit hohem Sales- und Teamspirit
- Systematische und individuelle Weiterbildungsplanung
- Mitarbeitervergünstigungen (z.B. Rabatte in der Haufe Akademie für private Weiterbildungen, Softwareprodukte, etc.)

Kennziffer: 4036  
Fabian Freund  
+49 (0)521/26070 604  
[www.haufegroup.com](http://www.haufegroup.com)

Du fühlst dich angesprochen und möchtest Teil eines hoch motivierten Teams in der Haufe Group werden? Dann freuen wir uns auf deine **Online-Bewerbung**.

Marken der Haufe Gruppe:

**HAUFE.** **HAUFE.**  
**AKADEMIE** **LEXWARE**



Die Wohnstätten Cuxhaven eG als Vermietungsgenossenschaft im Nordseeheilbad Cuxhaven mit einer über 100-jährigen Tradition verwaltet einen eigenen Bestand von rund 1.700 Mieteinheiten. 3.200 Mitglieder mit mehr als 19.400 Genossenschaftsanteilen werden von rund 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut. Für die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien investieren wir jährlich mehrere Millionen Euro. Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir möglichst zum **01.01.2020** ein

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

### **Ihr Aufgabengebiet:**

- Sie leben und fördern die genossenschaftlichen Prinzipien und Ziele mit hoher eigener Motivation und vertreten die Genossenschaft gegenüber Mitgliedern, Firmen, Behörden und Mitarbeitern.
- Neben dem operativen Geschäft steuern und optimieren Sie schwerpunktmäßig die internen Prozesse und begleiten vertrauensvoll die Gremienarbeit.
- Sie stellen eine nachhaltige Pflege des Immobilienbestandes durch effiziente Bewirtschaftungsstrategien sowie durch gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sicher.

### **Ihre Qualifikation:**

- Sie verfügen über den Abschluss eines Studiums, idealerweise mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ

vergleichbaren Kenntnissen aus Ihrer bisherigen praktischen Tätigkeit.

- Sie besitzen Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft.
- Sie zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus.

### **Unser Angebot:**

- Ein gut aufgestelltes und wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen mit einem spannenden Aufgabenfeld.
- Sie bekleiden eine verantwortungsvolle Position mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, unterstützt durch ein kompetentes und engagiertes Mitarbeiterteam.
- Ein Wohnort, an dem andere Urlaub machen, rundet das Gesamtbild ab.

Bitte richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und dem frühestmöglichen Eintrittstermin bis spätestens zum **30.09.2019** schriftlich an unsere Geschäftsadresse

### **WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG**

Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven  
z.Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Matthias Kröncke.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich.



Die Bauverein Gevelsberg eG ist seit 121 Jahren als Vermietungsgenossenschaft mit derzeit 1.765 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Gevelsberg. Für die Durchführung des Bauträgergeschäfts und weiterer steuerpflichtiger Tätigkeiten besteht eine Tochtergesellschaft. Zurzeit arbeiten dreizehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung sowie zwei Handwerker innerhalb des Regiebetriebes für uns.

**Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung des Unternehmens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine sozial verantwortungsbewusste, fachkompetente, unternehmerisch und vorausschauend denkende Persönlichkeit als hauptamtlichen**

## **Kaufmännischen Vorstand (m/w/d).**

Zusammen mit dem hauptamtlichen technischen Vorstandsmitglied übernehmen Sie die operative und strategische Gesamtverantwortung für die Entwicklung unserer Genossenschaft.

Sie verantworten die Geschäftsbereiche Rechnungswesen, Vermietung, Mietkalkulation, Betriebskosten, EDV, Recht, Öffentlichkeitsarbeit und Personal.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit einer wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen, Kenntnissen. Sie besitzen vorzugsweise mehrjährige Führungserfahrungen in verantwortlichen Leitungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft, idealerweise in einer Genossenschaft. Neben einem ausgeprägten Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Kenntnisse des ERP-Systems WODIS SIGMA wären von Vorteil.

Verhandlungsstärke und Einfühlungsvermögen im Umgang mit unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Gremien sowie Behörden und Institutionen setzen wir voraus. Gleiches gilt selbstverständlich für die Führung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

**Ihre aussagekräftige Bewerbung mit tabellarischem Lebenslauf, Tätigkeitsnachweisen, Zeugniskopien sowie Angaben Ihrer Gehaltsvorstellungen und des möglichen Eintrittstermins senden Sie bitte, gerne auch per E-Mail, bis zum 30.09.2019 an**

**Herrn Stefan Biederbick**  
**Vorsitzender des Aufsichtsrates**  
**Bauverein Gevelsberg eG**  
**Am Ennepebogen 1**  
**58285 Gevelsberg**  
**biederbick@bauverein-gevelsberg.de**



# HAUFE. Group



## Senior Manager Digital Processes (m/w/d)

Die Haufe-Lexware Real Estate AG gehört zu den führenden Anbietern von Softwarelösungen, Praxiswissen und elektronischen Arbeitshilfen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Sie beschäftigt rund 130 Mitarbeiter/innen an den Standorten Bielefeld, Hamburg und Cluj-Napoca (Klausenburg, Rumänien). Sie ist Teil der Haufe Group, welche einer der deutschlandweit führenden Anbieter für digitale Arbeitsplatzlösungen und Dienstleistungen sowie im Bereich Aus- und Weiterbildung ist. Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Freiburg beschäftigt weltweit über 2.100 Mitarbeiter/innen.

Für unseren Bereich „Consulting & Sales“ suchen wir zum nächstmöglichen Termin **Bundesweit** einen **Senior Manager Digital Processes (m/w/d)**, mit Berichtslinie zur Geschäftsleitung.

### Deine Aufgaben:

- Begeisterung von Unternehmen für eine innovative und digitale Zukunft
- Beratung der digitalen Transformation mit webbasierten, cloudfähigen Technologien von wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen
- Ableitung neuer Leads aus systematischer Kundenentwicklung im digitalen Prozess
- Neukundenakquisition als strategische Aufgabe verstehen
- Beratung von Interessenten/Kunden zur Gewinnung neuer digitaler Leads bei Kundenveranstaltungen, Seminaren, Messe-, und Verbandsveranstaltungen und Kaltakquise
- Eruiierung neuer Wege zur Gewinnung von Kunden
- Umsatzverantwortung mit Sicherstellung der Unternehmenszielerreichung und des Zielgruppenbereichs Haufe-Lexware Real Estate
- Zusammenarbeit und Steuerung von Partnern und Dienstleistern

### Wir bieten dir:

- Home Office-Tätigkeit mit flexibler Arbeitszeitgestaltung
- Firmenfahrzeug (auch zur privaten Nutzung), Mobiltelefon und Laptop
- Systematische und individuelle Weiterbildungsplanung
- Mitarbeitervergünstigungen (z.B. Rabatte in der Haufe Akademie für private Weiterbildungen, Softwareprodukte, etc.)
- Interessante und herausfordernde Aufgaben in einer agilen Arbeitsumgebung
- Einen einladenden Arbeitsplatz im Herzen von Bielefeld

### Dein Profil:

- Du weißt, was Digitalisierung bedeutet und kennst die Herausforderung von Unternehmen in der digitalen Transformation
- Du kennst dich mit cloud-, bzw. webbasierten Technologien in der Beratung von Unternehmen aus
- Du verfügst idealerweise über eine mehrjährige Erfahrung im Vertrieb mit Wohnungs- und Immobilienwirtschaftlichen ERP Systemen oder ein verkäuferisches Talent im vergleichbaren Umfeld lösungsorientierter Technologien
- Du trittst im Businessumfeld selbstsicher auf, bist kommunikations- sowie verkaufsstark und setzt dir selbst klare Ziele
- Du hast Freude daran, komplexe Sachverhalte verständlich darzustellen und als kompetenter Problemlöser aufzutreten
- Du hast Spaß an Innovation, Offenheit und eine schnelle Auffassungsgabe und arbeitest gern eigenverantwortlich
- Du besitzt eine hohe bundesweite Reisebereitschaft

Kennziffer: 4117  
 Michael Dietzel  
 +49 (0)151/19528216  
[www.haufegroup.com](http://www.haufegroup.com)

Du fühlst dich angesprochen und möchtest Teil eines hoch motivierten Teams in der Haufe Group werden? Dann freuen wir uns auf deine **Online-Bewerbung**.

Marken der Haufe Gruppe:

**HAUFE.** **HAUFE.** **LEXWARE**  
**AKADEMIE**



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

Zur Verstärkung unseres Rechnungswesens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen erfahrenen

## Bilanzbuchhalter

als stellvertretenden

Leiter des Rechnungswesens (m/w/d)

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

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

### Ihr Profil:

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

### Wir bieten:

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

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

### Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

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

## „Wir vermieten Heimat!“

Die WSB Bayern ist mit mehr als 19.000 eigenen Wohnungen eines der größten privaten Wohnungsunternehmen in Bayern. Rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter engagieren sich in der Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands.

Für unsere Hauptverwaltung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt

## BEREICHSLEITER WOHNUNGSWIRTSCHAFT (w/m/d)

### Ihre Aufgaben

- Mitarbeiterführung, Mitarbeiterentwicklung
- Wirtschaftliches Immobilienmanagement
- kaufmännische Verantwortung für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- Weiterentwicklung des Immobilienbestandes unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit
- Erstellung von Wirtschafts- und Investitionsplänen
- Optimierung der betrieblichen Abläufe
- Weiterentwicklung der ERP-Lösungen
- Weiterentwicklung des Dienstleistungsbereiches

### Ihr Profil

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium mit Schwerpunkt Immobilien oder vergleichbare Ausbildung
- Umfangreiche Kenntnisse immobilienwirtschaftlicher und technischer Zusammenhänge in der Wohnungswirtschaft
- Wirtschaftliches und unternehmerisches Handeln
- Strategisches und analytisches Denkvermögen
- Dienstleistungsorientierung

### Unser Angebot

- Ein interessantes und anspruchsvolles Aufgabengebiet
- Umfangreiche Einarbeitung, regelmäßige Seminare und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Flexible Arbeitszeiten und flache Hierarchien
- Leistungsgerechte Vergütung
- Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge

### Ihr Kontakt

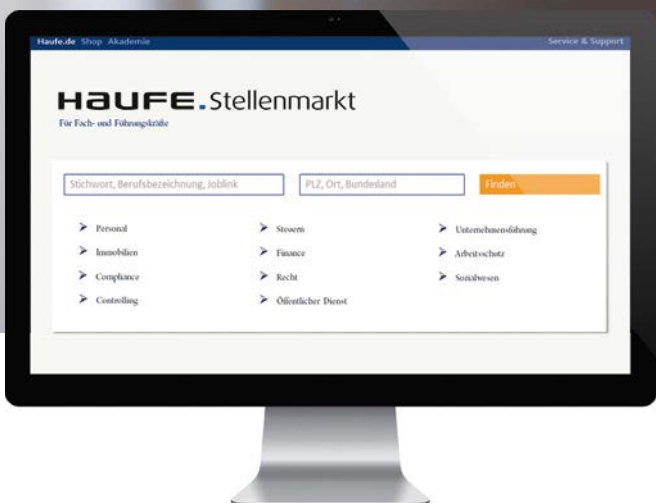
Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung sowie Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins, vorzugsweise per E-Mail unter [personal@dibag.de](mailto:personal@dibag.de).

### Wohnungs- und Siedlungsbau Bayern GmbH & Co. OHG

Hansastr. 27f  
81373 München  
+49 89 67 99 - 0  
[personal@dibag.de](mailto:personal@dibag.de)  
[www.wsb-bayern.de](http://www.wsb-bayern.de)



# WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



## DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)



## MIETRECHT

## BGB §§ 164, 535

## Wer wird Mietvertragspartei?

Für die Stellung als Mietvertragspartei ist maßgeblich, wer als Mieter im Vertrag aufgeführt ist und den Mietvertrag unterzeichnet hat.

KG, Urteil vom 4.2.2019, 8 U 109/17

## Bedeutung für die Praxis

Die Parteien eines Mietvertrages werden allein durch den zwischen ihnen geschlossenen Mietvertrag bestimmt. Wer Vertragspartei geworden ist, ist durch Auslegung zu ermitteln, wobei die Angaben im Vertragsrubrum vorrangig sind. Für die Stellung als Vertragspartner ist entscheidend, wer als Mieter im Mietvertrag aufgeführt ist und den Mietvertrag unterschrieben hat. Hieran ändert sich nichts dadurch, dass der Unterschriftszeile der Stempelaufdruck einer Firma (hier: einer GmbH) beigelegt ist. Daraus folgt nicht zwingend, dass der Vertragsschließende den Vertrag ausschließlich im Namen der Gesellschaft geschlossen hat. Nach Auffassung des erkennenden Kammergerichts beinhaltet der Stempelaufdruck nur einen Hinweis auf den Nutzer der angemieteten Gewerberäume.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 535,556

## Betriebskosten

## Betriebskostentragungspflicht und Einwendungsausschluss

AG Dortmund, Urteil vom 2.4.2019, 425 C 626/19

## Bedeutung für die Praxis

In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die - auch formularmäßige - Vereinbarung, dass dieser die Betriebskosten zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung ist die Umlage der in § 556 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart. Ein Mieter schuldet die Betriebskostennachforderung aus einer objektiv falschen Abrechnung dann, wenn er nicht beweisen kann, hiergegen fristgerecht Einwendungen erhoben zu haben. Versäumt der Mieter die Einwendungsfrist, kann er Einwendungen nicht mehr geltend machen, wobei Streitig ist, wie diese Konsequenz rechtlich einzuordnen ist. Auch wenn der Wortlaut dafür spricht, den Einwendungsausschluss nicht auf solche Positionen zu beziehen, die überhaupt nicht Betriebskosten sein können, so spricht nach Auffassung des Amtsgerichts dennoch der Sinn und der Zweck der Regelung dafür, dass die Einwendungsausschlussregelung grundsätzlich auch für solche Kosten gilt, die in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## INHALT

## MIETRECHT

- 69 BGB §§ 164, 535  
**Wer wird Mietvertragspartei?**
- 69 BGB §§ 535,556  
**Betriebskosten**
- 70 BGB § 558  
**Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**
- 70 BGB §§ 280 Abs. 1, 573  
**Vorgetäuschter Eigenbedarf und Schadensersatz**

## WEG-RECHT

- 70 WEG §§ 16, 21 Abs. 4, 27 Abs. 1 Nr. 4, 28  
**Eintritt der Fälligkeit des Hausgeldzahlungsanspruchs; richtiges Konto**
- 71 WEG §§ 25 Abs. 1, 26 Abs. 1 S. 1  
**Richtiger Abstimmungsmodus bei der Verwalterwahl; Stimmenthaltung**
- 71 WEG § 27 Abs. 1 Nr. 1  
**Pflicht des Verwalters zur Durchführung von Beschlüssen**
- 71 WEG § 10 Abs. 6 S. 3  
**Geltendmachung individueller Schadensersatzansprüche durch den Verband**
- 71 WEG §§ 14, 15 Abs. 3; BGB § 1004  
**Entfernen von Objekten aus dem Treppenhaus einer Wohnungseigentumsanlage**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

**BGB § 558****Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Änderungen von Bestandsmieten zugrunde zu legen.

**BGH, Urteile vom 24.4.2019, VIII ZR 62/18 und VIII ZR 82/18**

**Bedeutung für die Praxis**

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Neuvermietungen und Bestandsmietenänderungen zu berücksichtigen. In welchem Verhältnis die gebotene Gewichtung vorzunehmen ist, regelt diese Vorschrift nicht. Es obliegt dem Tatrichter, auf ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Bestandsmietenänderungen zu achten. Ein angemessenes Verhältnis liegt jedenfalls dann nicht mehr vor, wenn der Tatrichter Bestandsmietenänderungen nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in die Bewertung einbezieht.

Der BGH monierte in den vorliegenden Fällen, dass der Sachverständige dort die ortsübliche Vergleichsmiete nur anhand von Neuvermietungen ermittelt hatte. Ferner beanstandete der BGH, dass bei einer breiten Marktstreuung der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen für die ortsübliche Einzelvergleichsmiete nicht einfach auf den oberen Wert der Streubreite abgestellt werden dürfe, sondern es dem sachverständig beratenen Tatrichter obliege, die vom Vermieter zu beanspruchende Vergleichsmiete innerhalb dieses Rahmens (Streubreite) zu ermitteln. So könne es angemessen sein, den arithmetischen Durchschnittswert zugrunde zu legen. Bei einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum könnte es hingegen auch gerechtfertigt sein, die dadurch repräsentierte kleine Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen, sodass der Vermieter in einem solchen Fall die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zu dem höheren Wert dieser kleinen Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete verlangen könne.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB §§ 280 Abs. 1, 573****Vorgetäuschter Eigenbedarf und Schadensersatz**

Zur Beweislast des Schadens bei vorgetäuschem Eigenbedarf

**AG Brandenburg, Urteil vom 31.7.2019, 31 C 131/18**

**Bedeutung für die Praxis**

Ein Schadensersatzanspruch des Mieters aufgrund einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters kommt grundsätzlich dann in Betracht, wenn entweder der Eigenbedarf von Anfang an nicht bestanden hat, sondern nur vorgespiegelt wurde, oder die Geltendmachung des Eigenbedarfs auf einer fehlerhaften Rechtsanwendung beruht bzw. die Gründe für den Eigenbedarf innerhalb der Kündigungsfrist weggefallen sind. In allen Fällen muss der Mieter darlegen und ggf. beweisen, dass die Voraussetzungen für den von ihm geltend gemachten Schadensersatzanspruch auch tatsächlich erfüllt sind. Er trägt sowohl für die Art als auch für den Umfang des ihm nach seinem Vorbringen entstandenen Schadens die Beweislast, da nach ständiger herrschender Rechtsprechung der Nachweis des Haftungsgrundes – d. h. des Zusammenhangs zwischen dem schädigenden Verhalten und der Rechtsgutverletzung (sog. haftungsbegründende Kausalität) – den strengen Anforderungen des § 286 ZPO unterliegt.

Nur wenn der Vermieter den zur Grundlage der Kündigung gemachten Eigenbedarf nach dem Auszug des Mieters tatsächlich nicht realisiert, trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs, da lediglich dann, wenn der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters tatsächlich nicht mehr umsetzt, der Verdacht naheliegt, dass der geltend gemachte Bedarf nur vorgeschoben gewesen war. Kommt der Vermieter seiner sekundären Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des geltend gemachten Bedarfs nicht nach, hat er die vom Mieter zur Grundlage seines Schadensersatzbegehrens gemachte Pflichtverletzung nicht ausreichend bestritten und ist diese somit als unstrittig zu behandeln.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**WEG-RECHT****WEG §§ 16, 21 Abs. 4, 27 Abs. 1 Nr. 4, 28****Eintritt der Fälligkeit des Hausgeldzahlungsanspruchs; richtiges Konto**

Für den Eintritt der Fälligkeit des Hausgeldes ist es nicht von Bedeutung, auf welches Konto (Eigenkonto des Verbandes oder Treuhandkonto des Verwalters) der Eigentümer Zahlungen leisten soll. Auch ein Zurückbehaltungsrecht besteht bei fehlender Einrichtung eines Eigenkontos (des Verbandes) nicht.

Soweit Regelungen in der Teilungserklärung, Vereinbarungen oder Beschlüsse eine unbare Zahlung nicht zwingend vorsehen, ist eine Erfüllung des Hausgeldzahlungsanspruchs auch durch Barzahlung an den Verwalter möglich.

**AG Dortmund, Beschluss vom 23.5.2019, 514 C 29/19**

**Bedeutung für die Praxis**

Die wohl vorherrschende Ansicht entschied beim Verlangen des WEG-Verwalters, die Zahlung von Hausgeldern auf ein offenes Treuhandkonto vorzunehmen, dass der Wohnungseigentümer die Zahlung mangels Fälligkeit der Forderung verweigern dürfe (LG Saarbrücken, Urteil vom 4.5.2018, 5 S 44/17). Anders aber das LG Hamburg (Beschluss vom 30.5.2018, 318 S 70/16), wenn Zahlung auf das Konto des Anwalts des Verbandes verlangt wurde. Auch nach diesen Meinungen hat die Zahlung immer schuldbefreiende Wirkung – darum geht es bei der hier strittigen Frage der Zahlungspflicht jedoch nicht primär.

Nach AG Dortmund kann vom Verwalter die Zahlung auf ein beliebiges Verwalterkonto verlangt werden. Denn das WEG ordnet nur an, dass der Verwalter Zahlungen „in Empfang zu nehmen und abzuführen“ hat.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## WEG §§ 25 Abs. 1, 26 Abs. 1 S. 1

### Richtiger Abstimmungsmodus bei der Verwalterwahl; Stimmenthaltung

Werden mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, sofern nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und die Wohnungseigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben können.

BGH, Urteil vom 18.1.2019, V ZR 324/17

#### Bedeutung für die Praxis

Stehen mehrere Bewerber für das Verwalteramt zur Wahl, so muss vorweg durch Geschäftsordnungsbeschluss geklärt werden, ob die einzelnen Sondereigentümer je Kandidaten eine Ja-Stimme haben oder nur insgesamt eine Ja-Stimme vergeben können.

Im erstgenannten Fall kann erst nach Durchführung aller Wahlgänge festgestellt werden, ob ein Bewerber die meisten Ja-Stimmen auf sich vereinigen konnte. Die relative Mehrheit für einen Bewerber ist nie ausreichend, wenn mehr als zwei Kandidaten zur Wahl stehen.

Im zweitgenannten Fall kann bei absoluter Mehrheit für den ersten Kandidaten das Verfahren beendet und der Positivbeschluss verkündet werden.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG § 27 Abs. 1 Nr. 1

### Pflicht des Verwalters zur Durchführung von Beschlüssen

Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen erfüllt, und diesen Anspruch auch im Klageweg durchsetzen (vgl. BGH, Urteil vom 8.6.2018, V ZR 125/17).

Eine Erledigung der Hauptsache setzt nicht voraus, dass die Klage bereits im Zeitpunkt ihrer Erhebung zulässig und begründet war. Vielmehr kann sich grundsätzlich eine zunächst unzulässige oder unbegründete Klage „erledigen“, wenn sie nur später, nämlich im Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses, zulässig und begründet war.

BGH, Urteil vom 15.2.2019, V ZR 71/18

#### Bedeutung für die Praxis

Die klagenden Wohnungseigentümer waren berechtigt, den Verwalter auf Umsetzung eines konkreten Beschlusses gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Wenn das jeder Sondereigentümer täte, hätte ein dilatorisch vorgehender Verwalter mehr Gerichtstermine, als ihm lieb sein dürfte.

Es kann so insbesondere erzwungen werden, dass ein angefochtener Zitterbeschluss erst einmal umgesetzt wird. Wird der umzusetzende Beschluss während des Verfahrens rechtskräftig für ungültig erklärt, tritt Erledigung der Hauptsache ein mit der Folge, dass der Verwalter wohl alle Prozesskosten zu tragen hat, wenn er sonst verpflichtet worden wäre, den angefochtenen Beschluss umzusetzen.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG § 10 Abs. 6 S. 3

### Geltendmachung individueller Schadensersatzansprüche durch den Verband

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die individuellen Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter wegen der ihnen in einem Beschlussmängelverfahren auferlegten Kosten an sich ziehen und im eigenen Namen in gesetzlicher Prozessstandschaft geltend machen (gekorene Ausübungsbefugnis).

Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche wegen Kosten, die einem Wohnungseigentümer durch die Beauftragung eines eigenen Rechtsanwalts entstanden sind.

BGH, Urteil vom 8.2.2019, V ZR 153/18

#### Bedeutung für die Praxis

Wenn der Verband ein fremdes Recht, nämlich mögliche Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter, im eigenen Namen geltend macht, bedarf er dazu einer besonderen Ermächtigung qua Vergemeinschaftungs-Beschluss.

Bei Schadensersatzansprüchen der – in den Vorprozessen als dortige Beklagte in Anfechtungsverfahren unterlegenen – Wohnungseigentümer gegen den Verwalter handelt es sich um einzelne individuelle Ansprüche, die jeder Wohnungseigentümer auch alleine, d. h. auf eigene Rechnung und ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer geltend machen kann.

Nie darf der Verband Individualansprüche an sich ziehen und dann untätig bleiben.

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 14, 15 Abs. 3; BGB § 1004

### Entfernen von Objekten aus dem Treppenhaus einer Wohnungseigentumsanlage

Wenn keine vorrangigen Regelungen durch Beschluss oder Vereinbarung existieren, dann ist eine „Dekoration“ des Treppenhauses durch Eigentümer nicht per se unzulässig.

LG Frankfurt, Urteil vom 14.3.2019, 2-13 S 94/18

#### Bedeutung für die Praxis

Es empfiehlt sich insbesondere vor einem Neuanstrich des Treppenhauses, eine Gebrauchsregelung zu beschließen.

Ansonst stehen schnell wieder kleine Schuhschränke, immer größer werdende Pflanzen sowie dazugehörig Töpfe bzw. Metallständer und andere Dekorationsgegenstände im Treppenhaus. Im ungünstigsten Fall erfolgt eine eigenmächtige Bebilderung des frisch renovierten Treppenhauses (vgl. AG Hamburg-Blankenese WuM 1989, 653: „Bei diesen Bildern handelt es sich um eine gut gelungene Selbstaufnahme der ‚Gorch Fock‘ auf der Elbe ...“).

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## ZAHL DES MONATS

10,06

## Der Markt bestimmt die Dauer der Mietersuche



Quelle: A &amp; K, Foto: Johanna Mühlbauer

10,06 Tage ist ein Mietwohnungsangebot im Schnitt online. Das ergab eine Auswertung des Online-Tools QUIS von Analyse & Konzepte für den Monat Juli 2019. Dauert die Vermarktung länger, kann das als Zeichen dafür gewertet werden, dass ein Überangebot an Wohnungen herrscht oder Angebot und Nachfrage nicht zusammenpassen. Das ist z. B. in Zwickau der Fall. Dort sind Anzeigen im Schnitt 25,83 Tage online. In Bautzen dauert die Vermarktung 23,95 Tage, in Halle an der Saale 23,82 Tage, in Goslar 16,11 und in Bremerhaven 11,7 Tage.

Eine deutlich kürzere Schaltdauer haben Wohnungsanzeigen beispielsweise in Kiel mit 3,23 Tagen, in Lübeck mit 4,4 Tagen und in Berlin mit 4,52 Tagen. In Hamburg bleiben Wohnungsanzeigen durchschnittlich 5,45 Tage online und in München sechs Tage.

QUIS wertet täglich mehr als 600.000 Vermietungs- und Verkaufsangebote aus. „Wir wissen natürlich, dass die im Internet angebotenen Wohnungen nur einen Ausschnitt des Marktes zeigen. Dennoch sagt es viel über einen Standort aus, wie lange die Wohnungsanzeigen dort jeweils online sind. Für Wohnungsunternehmen und andere Investoren ist die Schaltdauer deshalb eine wertvolle Kennziffer, um zu erkennen, ob es sich um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt oder nicht“, erklärt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte.

## IMPRESSUM &gt;&gt;&gt; DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

## Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

## MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

## DW-STELLENMARKT

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

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.

[www.mediacentrum.haufe.de](http://www.mediacentrum.haufe.de)

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

**Erscheinungsweise:** monatlich

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

**Ulrike Trampe (UT)**

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

**Olaf Berger (OB)**

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

**Annika Klaußmann (AK)**

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

**Nikola Treichel (NT)**

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

**Grit Schaarschmidt**

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

**Heike Tiedemann**

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

**Monika Glück**

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

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







# Golf baut auf.

## Haufe Benefiz-Golfturniere 2019

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

Freuen Sie sich am **05.10.2019 beim Dr. KLEIN-Cup in Heitlingen** auf einen schönen Golftag in netter Atmosphäre zum guten Zweck.

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

## Helfen Sie mit!

**HAUFE.**



DESWOS

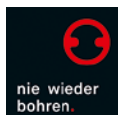
50 Jahre  
Wir schaffen Heimat - weltweit



DR. KLEIN



**KNAUF**



**VALLOX**  
HOME of FRESH AIR

**VIESMANN**

**wowikom**  
GRUPPE



# EIN PROJEKT, BEI DEM MAN ÜBER SICH HINAUSWÄCHST.

Und ein zuverlässiger Partner, der einem  
stets auf Augenhöhe begegnet.

Wer höchste Qualität im großen Maßstab plant, braucht einen Partner an seiner Seite, der den gleichen Anspruch hat. Einen Partner, der mit außergewöhnlich hochwertigen Produkten für die Bereiche Sanitär, Gas und Heizung überzeugt und selbst bei den größten Herausforderungen kein noch so kleines Detail aus dem Auge verliert. Ganz gleich ob persönlich auf der Baustelle, beratend an unserer Hotline oder in einem unserer Viega Seminarcenter.

**Viega. Höchster Qualität verbunden.**