

Die Wohnungswirtschaft

DW

76. Jahrgang

01 / 2023

Tag der
Wohnungswirtschaft – ein
Rückblick

Seite 48

Thema des Monats

36

Zweiter Praxisbericht der
Initiative Wohnen.2050

08

Kleinstädte & Regionen: Problem-
gebiete oder Zukunftsressource?

56

Was macht attraktive
Arbeitgeber aus?



Wärmewende im Bestand intelligent gestalten

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2023

EDITORIAL

Es gibt wieder was zu feiern!

Mit Optimismus und Schaffenskraft startet (hoffentlich) das Jahr 2023. Denn davon braucht es viel, angesichts der Themen, denen sich die Branche stellt. Doch dass hier viel innovatives Potenzial steckt, beweisen Jahr für Jahr die Einreichungen zum DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. In diesem Jahr jährt sich der Preis zum 20. Mal – noch bleibt bis 31. Januar Zeit, ein Projekt zum aktuellen Thema „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“ einzureichen (siehe Seite 44).

Ein weiteres, schönes und besonderes Jubiläum feiern wir mit der DW Die Wohnungswirtschaft: In diesem Jahr wird die DW 75 Jahre! Auch wenn erst die Oktober-Ausgabe unser offizielles Geburtstagsheft ist, so wird uns dieses besondere Jubiläum das ganze Jahr über begleiten. Mit der einen oder anderen Feierlichkeit, vor allem aber mit sehr persönlichen Interviews mit den Verbandsdirektorinnen- und direktoren, mit denen wir in 2023 in jede Ausgabe einsteigen (siehe Seite 4). Den Anfang macht Maren Kern vom BBU – und mit ihr spreche ich auch darüber, was die Herausforderungen in strukturschwachen Regionen, oft von Leerstand geprägt, sind. Denn nicht überall im Land boomt es ...

„Kleinstädte & ländliche Regionen: Problemgebiete oder Zukunftsressource“ ist auch unser Thema des Monats (ab Seite 8) in dieser Ausgabe. Welche Strategien und Konzepte gibt und braucht es, um Schrumpfungprozessen entgegenzuwirken? Und wie könnten gute Beispiele aussehen?

Starten Sie gut und mit viel Lesevergnügen ins Jahr 2023! Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



Quelle: Neue GeWoGe



» Heute schon
an morgen denken:
Quartiersentwicklung im
Zeitalter von Klimaschutz,
gesellschaftlichem Wandel
und Digitalisierung.
Ihre Vision – Unsere
Erfahrung!«

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

iwbl Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

22



40



Technisch hochwertiger Lärmschutz für Anwohner kann ein Quartier gestalterisch auch aufwerten



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Maren Kern,
Vorstandsmitglied BBU

STADT UND QUARTIER

06 Meldungen

08 **Problemgebiete oder Zukunftsressource?**
Kleinstädte und ländliche Regionen

- 10 **Strategie statt Stagnation**
Förderung ländlicher Räume
- 12 **Mit Fakten diskutiert es sich produktiver**
Ländlicher Raum (in) Thüringen
- 16 **Die unpolierte Perle der Prignitz**
Kleine Städte und ländliche Regionen im Wandel
- 20 **Der Bestand als Ressource**
Internationale Bauausstellung Thüringen
- 26 **„Gartenschauen sind ein Format der integrierten Stadtentwicklung“**
Interview mit Jochen Sandner
- 29 **Wohnen für Generationen – und am Wasser**
Neue Wege in der Stadtteilentwicklung

BAUEN UND TECHNIK

- 32 **Meldungen**
- 36 **Fakten. Fordern. Lösungen.**
Zweiter Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050
- 40 **Farbiger Schallschutz als Gestaltungselement**
Wohnbebauung im Freiburger Binzengrün
- 44 **„Die Wärmewende ist eine große Herausforderung: Wir brauchen innovative Lösungen“**
Interview mit Dr. Jörg Lippert
- 45 **Produkte**



THEMA DES MONATS

TDM Kleinstädte & ländliche Regionen: Problemgebiete oder Zukunftsressource?

Siedlung im Schattendasein oder aufgewecktes Dornröschen? Während viele ländliche Regionen schrumpfen, gibt es andere, die sich entwickeln und sogar Zuzug erleben. Doch welche Phänomene und Maßnahmen, beeinflussen dies? Wie können Orte für ihre Bewohner und für Zuziehende attraktiv werden und bleiben? Wir geben Hinweise.

MARKT UND MANAGEMENT

- 46 **Meldungen**
- 48 **Politik muss berechenbar bleiben**
Tag der Wohnungswirtschaft 2022
- 52 **Verpflichtungen aus dem Energiesicherungsgesetz**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 56 **Ihr Beitrag zur Fachkräftesicherung in der Branche**
Was macht attraktive Arbeitgeber aus?
- 58 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 69 **Mietrecht**
- 70 **WEG Recht**
- 72 **Letzte Seite, Impressum**

48



Zu spät, zu langsam und mit irren Sonderwegen:
Beim Tag der Wohnungswirtschaft am 15. November gab es strenge Kritik an der Regierung



BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

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



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:

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



Weitere Informationen:
www.blome.org



andererseits und vieles mehr. Wie gehen Sie mit diesen Gegensätzen um?

Unser Jubiläum im vergangenen Jahr war für uns tatsächlich besonders. Bundestagspräsident a.D. Prof. Dr. Nor-

bert Lammert sagte dazu: „eine Organisation, die über einen so langen Zeitraum besteht, hat bewiesen, dass sie gebraucht wird.“ Ich finde, das kann man bei aller Bescheidenheit tatsächlich so stehen lassen.

Der BBU und seine Mitglieder in Berlin und Brandenburg

haben in dieser Zeit sehr viele große Herausforderungen gemeistert. Die Wiedervereinigung gehörte dabei sicherlich zu den prägendsten Ereignissen. Die Überführung der kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften in eine neue Rechts- und Wirtschaftsordnung habe ich damals aus nächster Nähe intensiv begleitet. Natürlich gibt es nach wie vor regionale Unterschiede – die aber längst nicht mehr an den Landesgrenzen Halt machen: Außerhalb des „Speckgürtels“ stehen viele Wohnungen leer – während in Berlin und seinem Umland Wohnungen knapp sind. Einheit bedeutet aber aus meiner Sicht nicht, dass alles gleich ist – sondern dass man sich als ein Team versteht und mit einer Stimme spricht. Das tut der BBU für seine Mitglieder in Berlin und Brandenburg.

Die Hauptstadtregion ist in gewisser Weise „Deutschland im Brennglas“. Vieles von dem, was andernorts diskutiert wird, haben wir bereits erlebt und können auf Erfahrungen und Lösungsansätze zurückgreifen. Diese Erfahrungen geben Zuversicht, auch heutige Herausforderungen meistern zu können. Allerdings stelle ich schon fest, dass es einen Unterschied zur Wende-Zeit gibt: Damals hat Politik und Verwaltung der Einschätzung von Experten vertraut, sie berücksichtigt und zügig umgesetzt. Heute habe ich häufig den Eindruck, dass vor allem eine festgelegte politische Sichtweise in den Mittelpunkt gestellt wird. Das halte ich für unser Gemeinwesen für nicht hilfreich – und es macht auch



INTERVIEW MIT MAREN KERN

„Die Hauptstadtregion ist in gewisser Weise Deutschland im Brennglas“

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. ist der älteste wohnungswirtschaftliche Verband Deutschlands.

Gerade erst feierte der BBU seinen 125. Geburtstag. Herzlichen Glückwunsch! Der Verband blickt auf eine sehr bewegte Geschichte zurück – wie die Deutsche Einheit. Dennoch ist der BBU auch ein Verband der Gegensätze: Vom urbanen Berlin versus ländliche Regionen Brandenburgs, von Wohnungs-knappheit einerseits versus Leerstand

die Bewältigung der Klimakrise, der Energiekrise oder der Pandemiefolgen schwieriger.

Eine Mehrheit hat 2021 im Rahmen eines Volksentscheids in Berlin für den Plan gestimmt, große Wohnungskonzerne der Stadt mit insgesamt 240.000 Wohnungen zu Gemeineigentum zu machen. Was bedeutet der Volksentscheid für die Unternehmen?

Der BBU hat dazu eindeutig Position bezogen. Für uns ist völlig klar, dass Instrumente wie ein „Mietendeckel“ oder die Enteignung der völlig falsche Weg sind. Denn sie sind undifferenziert und lösen das Problem nicht. Beispiel Enteignung: Man kann doch das Problem, dass Wohnungen fehlen, nicht dadurch lösen, dass ein Teil des Bestandes den Eigentümer wechselt. Wohnungen entstehen nur durch mehr Neubau, und der wiederum geht nur mit entsprechenden Rahmenbedingungen und Vertrauen in politische Entscheidungen.

20.000 Wohnungen pro Jahr – so lautet das ehrgeizige Ziel beim Neubau in der Hauptstadt. Bundesweit sollen es 400.000 Wohnungen sein. Dass diese Ziele derzeit erreicht werden können, scheint angesichts der aktuellen Lage wie steigende Zinsen, Inflation, Fachkräfte- und Materialengpässe und vieles mehr aussichtslos. Sind die Gründe für das Verfehlen der Neubau-Ziele in Berlin ähnlich wie auf Bundesebene?

Es sind die gleichen Gründe, die Sie gerade für die Bundesebene genannt haben – dazu kommen die speziellen Berliner Diskussionen um Mietendeckel und Enteignung sowie der nicht klar genug artikulierte politische Wille, dass Neubau notwendig ist. Das macht die Lage beim Neubau so schwierig. Dabei können nur im engen Schulterschluss zwischen Politik und Wohnungswirtschaft die Probleme gelöst und die ambitionierten Ziele erreicht werden.

Welche Ihrer Forderungen sollten bei den Politikern unbedingt Gehör finden?

Wir sind mit Blick auf die Energiekrise in einer Ausnahmesituation, in der schnelle Entscheidungen nötig sind. Wo so gehandelt werden muss, hilft aber keine Tunnelblick-Politik, sondern es sollte die vorhandene Expertise eingebunden werden. Das passiert aus meiner Wahrnehmung

viel zu wenig, vor allem im Bundeswirtschaftsministerium. Das beste Beispiel hierfür ist die Pflicht zum hydraulischen Abgleich, der in der Mittelfristverordnung EnSimiMaV enthalten ist. Die geforderte Durchführung von Millionen Abgleichen bis 2024 ist einerseits sehr teuer und andererseits auch wegen des Handwerker mangels unmöglich. Wir haben mit dem GdW und den anderen Regionalverbänden deutlich darauf hingewiesen. Unsere Forderungen sind aber ignoriert worden. Und es ist nur ein Beispiel einer Reihe, die sich weiterführen ließe.

Worauf sollten die Unternehmen gerade jetzt aus wirtschaftlichen und/oder sozialen Aspekten unbedingt einen Fokus legen, um während und nach der Zeitenwende zu bestehen?

Unsere Mitglieder reagieren mit guter Kommunikation und im engen Austausch mit ihren Mieterinnen und Mietern. Nehmen wir das aktuelle Beispiel der stark steigenden Energiepreise: Unsere Mitglieder haben bereits ganz frühzeitig durch Flyer et cetera über die Situation aufgeklärt, geben Hilfestellungen zum Energiesparen und haben zugesichert, dass niemand

„Einheit bedeutet aus meiner Sicht nicht, dass alles gleich ist.“

wegen Energieschulden die Wohnung verlieren wird. Gleichzeitig optimieren unsere Wohnungsunternehmen ihre Anlagentechnik und werden bei all dem intensiv vom BBU unterstützt. Wir raten unseren Mitgliedern weiterhin dazu, durch Optimierungen die individuell größten Einsparpotenziale zu heben.

Was konnte das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ bisher für Ihre brandenburgischen Mitglieder erreichen?

Die Bilanz hängt sehr davon ab, wie diese Mittel vor Ort eingesetzt wurden. Es gibt viele Beispiele, wo eine weit-sichtige Stadtpolitik gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen an einem Strang gezogen hat. Wo das passiert ist, sind durch Abriss, Umnutzungen und Neubau viele positive Impulse für die

Stadtentwicklung gesetzt worden. Das wäre ohne das Förderprogramm nicht möglich gewesen. Deshalb ist es aus meiner Sicht eine Erfolgsgeschichte – die fortgeführt werden muss.

Scheitert das Erreichen der Klimaziele mancherorts vielleicht auch daran, weil die Wohnungsunternehmen noch ganz andere Probleme haben?

Mit durchschnittlichen Bestandsmieten pro Quadratmeter zwischen 5,06 € im weiteren Metropolitanraum und 6,41 € in Berlin ist der Investitionsspielraum sehr begrenzt. Wenn

„Wo gehandelt werden muss, hilft keine Tunnelblick-Politik.“

dazu auch noch Altschuldenverpflichtungen kommen, geht das sehr schnell an die Substanz. Dass diese Unternehmen zum Teil dennoch in Zukunftsthemen wie Digitalisierung oder Mieterstrom investieren, liegt auch daran, dass sie vom Erfahrungsaustausch mit den anderen BBU-Mitgliedern profitieren. Diesen Austausch zu organisieren, betrachte ich als eine unserer Schlüsselaufgaben in der Verbandsarbeit.

75 Jahre DW Die Wohnungswirtschaft – auch wir waren und sind immer ganz nah dran an der Branche und ihren Akteuren. Was macht das Fachmagazin für Sie besonders lesenswert?

Der DW gelingt eine hervorragende Mischung: Sie ordnet große Entwicklungen ein und gibt fachliche Expertise. Sie teilt Wissen und gibt Rat. Sie bezieht Position. Und sie präsentiert gute Beispiele, aus denen sich für die eigenen Themen viele Anregungen ziehen lassen. Das schätze ich sehr an der DW und sollte auch weiterhin ihr Markenzeichen bleiben.

Ich wünsche der DW, dass sie weiterhin das Leitmedium der Branche bleibt – mit Innovation, Dynamik, Kreativität und einem großartigen Team. Meine ganz herzlichen Glückwünsche zum Jubiläum!

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Jachertz. —

Stadt und Quartier



Sandersdorfer Hochhaus wird durch kreative Fassadengestaltung zum „Friedens-Tower“

Die Außenfassade des Hochhauses der Neuen Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Neubi) am Platz des Friedens in Sandersdorf erhält eine besondere Gestaltung. Der Bitterfelder Künstler Ronny Claus, der seit vielen Jahren diverse Werke vom Porträt auf Leinwand bis zu großen Fassaden-Elementen gestaltet, versteht die vier Fassaden des elfgeschossigen Wohngebäudes mit Friedensmotiven. Die Fassadenseiten werden mit überlebensgroßen Menschen, einer Taube und dem Wort „Peace“ versehen. Die Neubi will mit ihrem „Friedens-Tower“ nach eigener Darstellung „einen Aufruf in die Welt senden, die Kriege endlich zu beenden“. Das Gebäude am Platz des Friedens habe sich für die Platzierung dieser Botschaft ideal geeignet. Nach der West- und Südseite im Jahr 2022 sollen die beiden weiteren Fassaden im Frühjahr 2023 fertiggestellt werden.

1,8 %

Um diesen Wert stieg 2021 die Zahl der Fortzüge aus den kreisfreien Großstädten in kleinere Städte und ländliche Regionen im Vergleich zu 2019, so das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung.

Beste Freiraumprojekte gesucht

Der Wettbewerb um den Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis 2023 ist eröffnet. Der Fokus des Wettbewerbs liegt auf Projekten der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie der zeitgemäßen Freiraumplanung. Der vom GdW unterstützte Preis, bei dem unter anderem ein Sonderpreis Wohnumfeld vergeben wird, hat neun Kategorien. Bis 26. Januar können realisierte Projekte oder konkrete Planungen eingereicht werden. www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de

Grüne Konzepte bei der IGA 2027 im Ruhrgebiet

Der VdW Rheinland Westfalen hat anlässlich der Internationalen Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr 2027 eine Partnerschaft mit der Ausrichtungsgesellschaft geschlossen. Unter dem Motto „Grüner Wohnen – grüne und blaue Infrastruktur an, in und auf Wohngebäuden sowie im Freiraum“ sollen die Wohnungsunternehmen ihre Begrünungskonzepte während der IGA im Jahr 2027 präsentieren.



Der VdW Rheinland Westfalen kooperiert mit der IGA Metropole Ruhr 2027



Heidelberger GGH gestaltet autofreies Wohnquartier

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) hat mit ihren Mietern die Fertigstellung des Höllenstein-Quartiers und die Einweihung von zwei Ausleihstationen für E-Lastenräder und Pedelecs gefeiert. In mehreren Bauabschnitten wurden in der teilweise aus den 1920er-Jahren stammenden Siedlung 335 Wohnungen barrierefrei gestaltet und mit neuen Grundrissen versehen. Zudem ist das Quartier seit der Neugestaltung autofrei und bietet 835 Abstellplätze für Fahrräder.

Mehr Paketstationen in den Vivawest- Quartieren

Die Vivawest Wohnen GmbH (Gelsenkirchen) und die Deutsche Post DHL Group bauen ihre Kooperation für Paketstationen in Wohngebieten weiter aus. Seit einigen Wochen können nun auch Bewohner von Vivawest-Häusern in Dorsten und Hamm die rund um die Uhr zugänglichen und sicheren Versand- und Abholorte für Pakete und Päckchen nutzen. Neben dem Serviceaspekt hat das Wohnungsunternehmen auch den Umweltgedanken im Blick. Mit den Stationen werde der Individualverkehr im Quartier reduziert. Vorgesehen ist, das Netz der Stationen kontinuierlich auch auf andere Wohnquartiere auszubauen.

„Lassen Sie uns
auch in 2023
gemeinsam
Zukunft denken!“

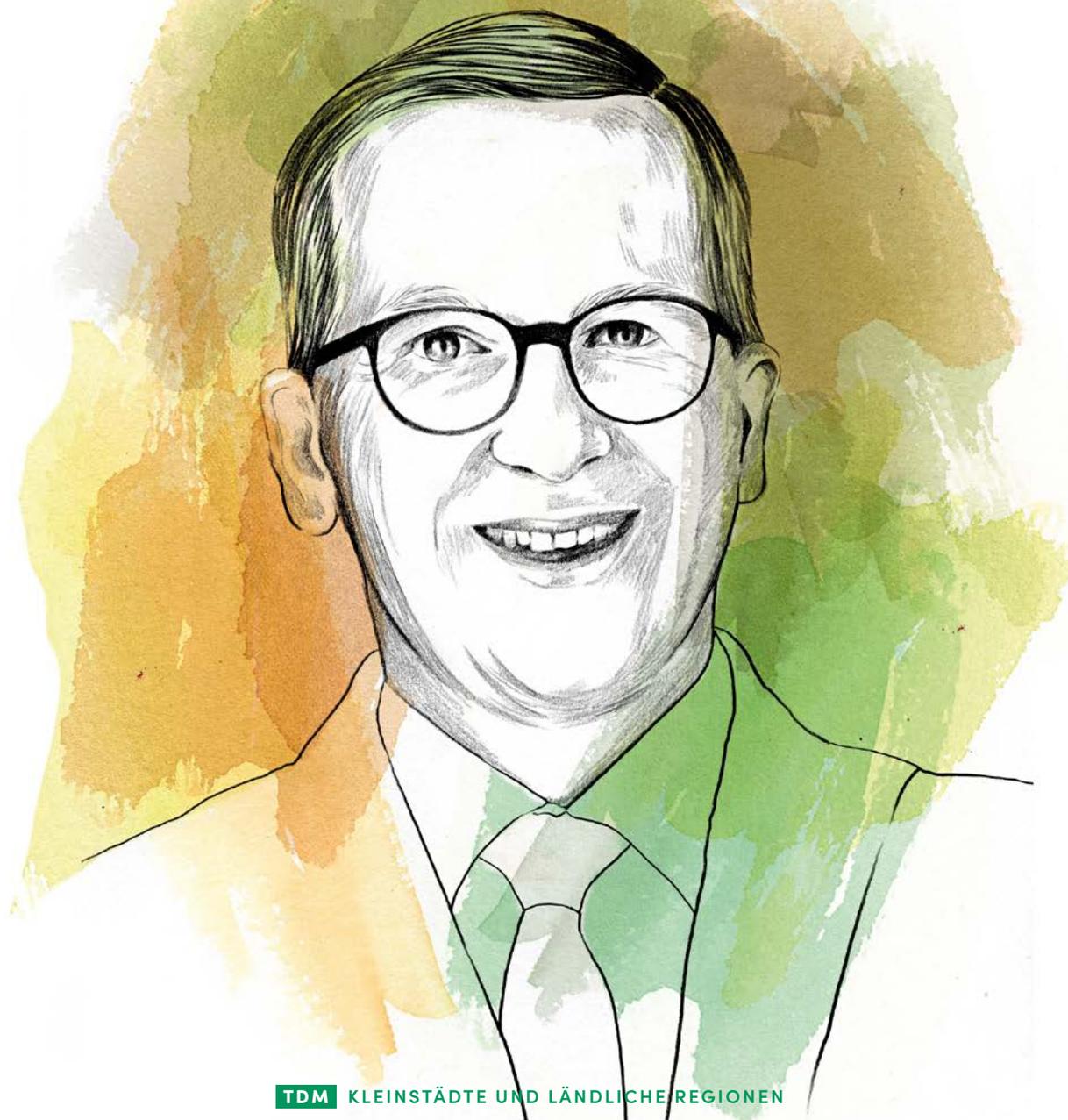
Wir wünschen Ihnen, dass Sie mehr Zeit für das finden, was Ihnen wichtig ist. Der Punkt, an dem wir Ihnen wirklich helfen können: weniger Stress im Job – vom ERP-System über Finanzierungen bis zu Versicherungen.

Peter Stöhr und Björn Jüngerkes

Vorstände Dr. Klein Wowi

DR. KLEIN WOWI





TDM KLEINSTÄDTE UND LÄNDLICHE REGIONEN

Problemgebiete oder Zukunftsressource?

Viele ländliche Regionen schrumpfen – allen politischen Beteuerungen zu gleichwertigen Lebensverhältnissen und dem Ausgleich räumlicher Disparitäten zum Trotz. Um sie lebenswert zu erhalten, bedarf es ganzheitlicher Strategien und koordinierter, ressortübergreifender Konzepte.

Von Frank Emrich

Laut Umfrage würden mehr als drei Viertel der Deutschen gerne auf dem Land oder in kleineren Städten wohnen – und trotz allem schrumpft im ganzen Land die Bevölkerung des ländlichen Raums. Die negativen Auswirkungen dieser paradoxen Entwicklung sind überall spürbar und lassen sich aufhalten.

Die Herausforderungen in wachsenden Metropolen und dem ländlichen Raum sind grundverschieden. Trotzdem können sie nicht getrennt voneinander betrachtet werden. Denn wenn auf den Bevölkerungsschwund im ländlichen Raum mit dem Abbau der Infrastruktur reagiert wird, ist das Wachstum der Metropolen vorprogrammiert. Diese negative Eigendynamik erschwert das Leben im ländlichen Raum und das Leben in den Metropolen – auf unterschiedliche Art und Weise, aber mit der gleichen Wirkung: Einer steigenden Unzufriedenheit der Bevölkerung. Ihre Entfremdung von Politik und Medien sind ein Nährboden für Populismus – und damit eine Gefahr für die Demokratie. Die Stärkung und der Ausbau von Strukturen und Lebensqualität sind nicht nur eine Investition in die Zukunft des ländlichen Raumes, sondern auch in die der Städte – und in die Stabilität des politischen Systems unseres Landes.

Gleichwertige Lebensverhältnisse

Sowohl in städtischen als auch ländlichen Gebieten müssen gleichwertige Lebensverhältnisse gefördert und dauerhaft verbessert werden. Für eine sozial, kulturell und ökologisch wünschenswerte Entwicklung und den Ausgleich räumlicher Disparitäten bedarf es allerdings einer Politik des Miteinanders.

Um auf einer soliden Datenbasis gute Entscheidungen zu ermöglichen, wirksame Strategien zu entwickeln und dringend notwendige Prozesse anzuregen, wird eine Faktenübersicht zum ländlichen Raum benötigt, wie sie der vtw für Thüringen entwickelt hat. Ein wichtiger Bestandteil ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. So ist für Thüringen ein Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum zu erwarten: Bis 2040 wird sich die Bevölkerungszahl weiter deutlich reduzieren – hauptsächlich, weil mehr Menschen sterben, als geboren werden.

Möglicherweise können Entwicklungen wie die pandemiebedingte oder die von hohen Immobilienpreisen getriebene Migration von den Städten aufs Land die Bevölkerungsschrumpfung im ländlichen Raum mindern. Doch wie groß das Potenzial dieser Trends ist, wird erst die Zeit zeigen. Auch die Zuwanderung aus Kriegsgebieten könnte theoretisch gegenwirken. Gerade die Überschaubarkeit, Nähe und Intensität des Zusammenlebens im ländlichen Raum können sich auch günstig auf die Integration auswirken. Es muss gelingen, eine Willkommenskultur zu entwickeln. Denn das Wohlfühlen – in den

eigenen vier Wänden und im sozialen Umfeld – ist die Voraussetzung zum Bleiben, auch wenn in der (alten) Heimat wieder Frieden herrscht.

Ressortübergreifende Handlungskonzepte

Auf Basis der zusammengetragenen Daten und Informationen plädiere ich bei politischen Entscheidern für eine ganzheitliche Strategie mit ressortübergreifenden Handlungskonzepten, um die ländlich geprägten Regionen lebenswert zu erhalten. Dringlichkeit und Komplexität der Aufgabe erfordern ein koordiniertes Vorgehen, die Integration einer Vielzahl von Akteuren mit unterschiedlichen Interessen und „Besitzständen“ sowie die Veränderung von Strukturen und Handlungsmustern. Außerdem bedarf es politischer Führung, die gewillt ist, auch unbequeme Entscheidungen zu treffen – die Wohnungswirtschaft ermutigt dazu und unterstützt dabei.

Darüber hinaus rufen wir dazu auf, Menschen und Kompetenzen vor Ort zu stärken. Denn nur die unmittelbare Kenntnis der Problemlagen in den Regionen sowie das Engagement der Kompetenzträger vor Ort können politische und strukturelle Richtungsentscheidungen produktiv machen. Hier spielen die Größe der Projekte oder die Höhe eingesetzter Summen eine untergeordnete Rolle. Wichtig ist nur, dass etwas Spürbares für die Menschen vor Ort geschieht. Deshalb ist die größtmögliche Ermächtigung der unmittelbar Betroffenen und die Dezentralisierung von Strukturen aus meiner Sicht unablässig.

Infrastrukturen und Angebote

Für wirtschaftlich und sozial aktive Menschen sind Schulen, Kitas und kulturelle Einrichtungen sowie eine lückenlose, leistungsfähige Daten- sowie ÖPNV-

Anbindung elementar. Alle Erfahrungen zeigen, dass neben der medizinischen Versorgung besonders für wenig mobile oder ältere Menschen eine gute Nahversorgung essenziell ist und die Lebensbedingungen entscheidend beeinflusst.

Immobilien sind immobil. Die Wohnungswirtschaft kann ihre Produkte nicht einfach dort anbieten, wo die Bedingungen den Bedürfnissen der Menschen entsprechen. Sie ist gefordert, bedarfsgerechten und preiswerten Wohnraum bereitzustellen und ihre Angebote mit einem guten Sozialmanagement für die Schwächeren der Ge-

meinschaft zu flankieren. Bei allem anderen müssen Politik, Gesellschaft und Wirtschaft gemeinschaftlich im ländlichen Raum dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen passen. Dann bleiben die Menschen auch in ihrer Heimat wohnen, kommen nach Studium und Ausbildung zurück oder ziehen aus den Städten (wieder) in den ländlichen Raum. Auf diese Weise können Gebiete mit herausfordernden Rahmenbedingungen zu einer Zukunftsressource werden. —

Frank Emrich

Verbandsdirektor
Verband Thüringer
Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
e. V. (vtw)
ERFURT

„Die Dringlichkeit und Komplexität der Aufgaben scheinen nicht allen politischen Akteuren klar zu sein.“

TDM FÖRDERUNG LÄNDLICHER RÄUME

Strategie statt Stagnation

Ländliche Regionen bergen viele Potenziale. Um diese zu heben, müssen zunächst Kreativität und Engagement lokaler Akteure mobilisiert werden. Für die Weiterentwicklung ganzer Landstriche braucht es zudem individuelle Konzepte. Denn die sind oft Voraussetzung, um die dafür benötigten Fördergelder einzuwerben.

Von Heike D. Schmitt

Die Pandemie hat eine neue Entwicklung ins Rollen gebracht: Immer mehr Menschen arbeiten dauerhaft im Home-office, die Zahl der Pendler sinkt. Nach jahrzehntelanger Landflucht kehren nun plötzlich viele der Stadt den Rücken. So lassen zum Beispiel günstigere Mieten und Immobilienpreise sowie die Nähe zur Natur nicht nur die direkten Peripherien der Ballungszentren prosperieren. Auch ländliche Regionen profitieren von den veränderten Vorzeichen im Arbeits- und Wohnungsmarkt. Um jedoch als Wohnstandort langfristig attraktiv zu bleiben, müssen sich viele Landkommunen neu aufstellen. Dass dies gemeinsam besser geht, belegen zahlreiche interkommunale Kooperationen. Diese Kooperationsbemühungen schlagen sich unter anderem auch in der erfolgreichen Bewilligung von Fördergeldern nieder.

15 Kommunen ziehen an einem Strang

Exemplarisch für diese Entwicklung steht der Landkreis Darmstadt-Dieburg mit 15 seiner insgesamt 23 Kommunen. Als Schnittstelle zwischen den Verdichtungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar, der Wissenschaftsstadt Darmstadt und den Regionen Odenwald und Bayerischer Untermain verbindet der Bezirk zahlreiche Vorzüge: Die wirtschaftliche Dynamik, das breite Angebot an Arbeitsplätzen, reizvolle Kulturlandschaften und kulturhistorische Besonderheiten kennzeichnen diesen vielfältigen Raum. Die Voraussetzungen, ein Unternehmen zu führen oder zu gründen, sind vor diesem Hintergrund positiv. Diese Potenziale sollen in den nächsten Jahren weiter spezifiziert und ausgebaut werden. Dabei steht die Region trotz verschiedenster eigener Identitäten nicht isoliert da. Sie ist vielmehr in eine Gesamtstrategie zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebensverhältnisse im gesamten Landkreis eingebettet.



Heike D. Schmitt

Inhaberin
hd...s Agentur
für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN

Seit 2008 im Leader-Programm

Die Entwicklung dieses ländlichen Raumes wird im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative Leader der Europäischen Union seit 2008 verfolgt. 14 Städte und Gemeinden im Landkreis Darmstadt-Dieburg nahmen in der Förderperiode 2007-2013 erstmals daran teil. In dieser Zeit wurde ein breit aufgestellter Entwicklungsprozess initiiert. Die Bürgerschaft sowie Vertreter von Kommunen, Unternehmen, Vereinen und Organisationen haben die Chance genutzt und sich vielfältig engagiert, um die Zukunft ihrer Region aktiv mitzugestalten. Damit war das Fundament für den Start in die neue Förderperiode 2014-2020 geschaffen. Hierfür wurde ein Regionales Entwicklungskonzept erarbeitet, das auf den Erfahrungen der Vorjahre aufbaute, weiterentwickelt und 2015 anerkannt wurde. Mit Fördermitteln von EU, Bund und Land Hessen konnten so weitere, primär auf Nachhaltigkeit bedachte Projekte, unterstützt und die regionale Wertschöpfungskette ausgebaut werden.

Bereits 2008 gründete sich eine lokale Aktionsgruppe als Teil des Standortmarketings Darmstadt-Dieburg e. V. Als Trägerin des Leader-Prozesses in der Region richtete sie zur Umsetzung des Konzepts Mitte 2015 ein Regionalmanagement ein. Der Erfolg brachte



Regionalität hat Zukunft: Mit Mitteln aus dem Leader-Programm wurden in Darmstadt-Dieburg auch Hofläden für den Vertrieb von lokalen Produkten und Erzeugnissen gefördert

Kontinuität: Mit dem Beginn der neuen Förderperiode am 1. Januar 2023 profitieren nun auch 24 hessische Regionen von den Mitteln aus dem Leader-Programm für die ländliche Entwicklung – der Landkreis Darmstadt-Dieburg ist erneut dabei und erhält 4,3 Mio. € zur Verfügung, die für Projekte in den Handlungsfeldern Daseinsvorsorge, Wirtschaft, Tourismus sowie Bioökonomie eingesetzt werden können.

Noch stärkere Konzentration auf regionale Alleinstellungsmerkmale

Mit den Mitteln will sich der Landkreis noch stärker auf Regionalität konzentrieren. Am Rande des stetig wachsenden Rhein-Main-Gebiets gelegen, muss gerade dieser ländlich geprägte Raum mit seinen bestehenden lokalen Strukturen als Lebensmittelpunkt und Wirtschaftsstandort nachhaltig gestärkt werden. Daher heißt es, vorhandene gute Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen aus neuen Blickwinkeln zu beleuchten, zu verbessern oder solche Strukturen an einigen Standorten gar erst zu schaffen.

Den ländlichen Raum in seiner Lebensqualität, der wirtschaftlichen Entwicklung, in der (kultur-) landschaftlichen Vielfalt sowie in seinem gesellschaftlichen Engagement zu stärken, ist einer der Schwerpunkte. Die erfolgreichen Ansätze aus der Vergangenheit sollen fortgeführt und neue Impulse gesetzt werden. Dabei gilt es, handlungsübergreifend zu agieren und auch das Querschnittsthema „Klimaschutz“ bei den Themen „Leben“ und „Arbeiten“ attraktiver zu gestalten, Begegnungs- und Dialogräume zu schaffen sowie die regionale Produktion, Verarbeitung und Vermarktung zu fördern.

Ein weiteres Bestreben: Darmstadt-Dieburg als attraktive, nachhaltige Naherholungs- und Tourismusregion zu etablieren. Die lokalen touristischen und gastronomischen Betriebe sollen gestärkt und das bedeutende Weltnaturerbe Grube Messel noch besser im Bewusstsein der Menschen verankert werden – auch über die Region hinaus.

Lokale Entwicklungsstrategie entscheidend

Damit die EU-Gelder nun fließen, mussten Ziele und Strategien für die kommenden Jahre formuliert und festgelegt werden – stets unter Einbeziehung der Bürger, regionaler Schlüsselpersonen und Initiativen. Den Auftrag für die Erarbeitung der Lokalen Entwicklungsstrategie erhielt die ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Sie führte Pandemie-bedingt sowohl Präsenzveranstaltungen als auch digitale Formate durch – darunter ein virtuelles Kammingespräch mit allen Bürgermeistern der 15 Kommunen. Viele Ideen wurden so zusammengetragen und flossen später in die Bewerbung ein. „Das Leader-Programm bietet mit seinen finanziellen Zuschüssen nicht nur Kommunen, sondern gezielt auch Gewerbetreibenden, privaten Initiativen und Gründern eine gute Gelegenheit, eigene zeitgemäße



Im Kreis Darmstadt-Dieburg gibt es einen großen Bedarf an Kindergartenplätzen. Der neu geschaffene Waldkindergarten steigert nicht nur die Attraktivität der Region für Familien, er sensibilisiert den Nachwuchs auch schon früh für Natur- und Umweltthemen

Projekte zu verwirklichen“, hebt NHW-Unternehmensbereichsleiter Markus Eichberger die Bedeutung der EU-Förderung hervor. „Zusammengenommen werden vielfältige neue Impulse in der Region gesetzt und ihre Attraktivität erhöht.“

Vor diesem Hintergrund sind im Kreis Darmstadt-Dieburg bereits eine ganze Reihe von Leuchtturmprojekten entstanden, die Modellcharakter haben. Dazu zählt beispielsweise ein Waldkindergarten, der gerade jungen Familien entgegenkommt und Berufstätigen die Betreuung ihrer Kinder sichert, verbunden mit Naturnähe und Nachhaltigkeit. Zur Sicherung einer barrierefreien Versorgung und zur gleichzeitigen Unterstützung der lokalen Produzenten wurde ein mobiler Dorfladen ins Leben gerufen. Ferner wurden an verschiedenen Standorten Verkaufautomaten für regionale Produkte installiert und Hofläden für den Vertrieb von lokalen Produkten und Erzeugnissen geschaffen. All diese Initiativen haben das Potenzial, auf ähnlich strukturierte Regionen übertragen zu werden.

Das aktuelle Beispiel zeigt, was sich durch interkommunale Kooperation auf Gemeindeebene bewegen lässt. Ressourcen bündeln, Synergien nutzen: Eine Vorgehensweise, von der auch viele kleinere, sozial orientierte Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum profitieren könnten. Denn angesichts steigender Energiekosten, verschärfter Klimaziele, weltweiter Lieferengpässe und fehlender Fachkräfte steht insbesondere diese Branche vor immensen Herausforderungen. Gerade bei der Schaffung neuer Quartiere oder bei deren Instandsetzung und Aufwertung, wäre ein Zusammenschluss lokaler Akteure auf Augenhöhe eine absolute Win-win-Situation. Nicht zuletzt steigert dies die Wohn- und Lebensqualität vor Ort, vermindert Wegzug und ermöglicht beziehungsweise fördert weiteren Zuzug. —

TDM LÄNDLICHER RAUM (IN) THÜRINGEN

Mit Fakten diskutiert es sich produktiver

Thüringen ist geprägt vom ländlichen Raum und drei größeren Städten. Die Gleichzeitigkeit von Wohnraumbedarfen und Wohnungsüberhang verdeutlicht, dass Einzelbetrachtungen nicht helfen, sondern nur integrierte Politikansätze – auf Basis einer differenzierten Raubeobachtung.

Von Rebecca Brady

Etwa 1,7 Mio. der insgesamt circa 2,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner Thüringens wohnen in Dörfern mit ländlichem Charme und attraktiven Klein- und Mittelstädten. Rund 90 % der Fläche Thüringens gehört zum ländlichen Raum. Als wachsende Metropolen können ausschließlich die Städte Erfurt, Weimar und Jena zählen. Hier gibt es durch den stetigen Einwohnerzuwachs andere Herausforderungen als im Rest des Bundeslandes. Deshalb zählt der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) auch die Städte, für die in den nächsten Jahren ein Einwohnerrückgang erwartet wird, zum ländlichen Raum. Nach dieser Definition gehören unter anderem auch Eisenach und Gera zum ländlichen Raum. Deren Einwohner würden dem gewiss nicht so einfach zustimmen, Fakt ist allerdings, dass diese Städte mit den gleichen Problemen zu kämpfen haben wie Dörfer und Kleinstädte.

Dementsprechend betrifft dies 85 % der Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften, die im vtw organisiert sind. Der ländliche Raum ist für den Verband deshalb eines der wichtigsten Themen. Aus diesem Grund hat er Fakten gesammelt, die dabei helfen, auf einer soliden Datenbasis gute Entscheidungen zu ermöglichen, wirksame Strategien zu entwickeln und dringend notwendige Prozesse anzuregen.



Rebecca Brady
Referentin für
Öffentlichkeitsarbeit
Verband Thüringer
Wohnungs- und Immo-
bilienwirtschaft e. V.
ERFURT

Die Demografie lügt nicht

Ein wichtiger Bestandteil dieser Übersicht ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Bis 2030 ist in Thüringen, bezogen auf die Bevölkerungszahl von 2019, ein Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum von -8,5 % zu erwarten, zwischen 2011 und 2040 sogar -18,8 %. Der Hauptgrund ist der sogenannte Sterbeüberschuss – es sterben mehr Menschen, als geboren werden.

Es bestehen allerdings auch Entwicklungschancen. So haben die aktuellen Krisen – nämlich die Pandemie-Stadtflucht, die Bezahlbarkeitsmigration aufs Land sowie die Zuwanderung aus Konfliktregionen – das Potenzial, die Bevölkerungsschrumpfung im ländlichen Raum zumindest abzumildern.

Bisher wurde zu großen Teilen auf Bevölkerungsschrumpfung allein mit einer Reduzierung der sozialen und materiellen Infrastrukturen reagiert. Dieses Vorgehen führte zu einer weiteren Verschlechterung der Lebensbedingungen auf dem Land und verstärkte die Landflucht. Deutlich wird dadurch allerdings: Es braucht hier Entwicklungsimpulse, statt noch mehr Abwanderungsgründe zu schaffen. Die Stärkung und der Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen und ÖPNV-Angeboten sind zwar teuer, aber essenziell – dicht gefolgt von der lückenlosen und leistungsfähigen Datenanbindung. Auch das Angebot an Schulen und Kindergärten ist sehr wichtig. Sie sind die Anker für wirtschaftlich und sozial aktive Menschen und eine medizinische Versorgung ist vor allem für die ältere Bevölkerung ein sehr bedeutender Faktor.

Darüber hinaus spielen auch die Menschen vor Ort eine wichtige Rolle. Das Ehrenamt muss gestärkt werden. Es gilt, Hürden bei der Umsetzung von Projekten zur Sicherung oder Verbesserung der Lebensqualität im ländlichen Raum zu beseitigen. Wir brauchen hier außerdem Fördermittel und den Freiraum für unkonventionelle und kreative Lösungen. Nur mit einer ganzheitlichen Strategie, ressortübergreifenden Handlungskonzepten, einem koordinierten Vorgehen, und dem Willen zur Veränderung von Strukturen und Handlungsmustern kann man hier wirklich vorankommen. Es bedarf außerdem mutiger politischer Führung auf allen politischen Ebenen, die gewillt ist, auch unbequeme Entscheidungen zu treffen. Politik, Gesellschaft und Wirtschaft müssen gemeinschaft-

lich im ländlichen Raum dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen passen.

Das immobile Geschäftsmodell der Wohnungswirtschaft sorgt für eine untrennbare Verbindung ihres Schicksals mit dem des lokalen Umfelds. Die Wohnungsunternehmen können und wollen nicht weg. Ihre Aufgaben bestehen darin, dem Bedarf entsprechend moderne und attraktive Wohnungen bereitzustellen und mit gutem Sozialmanagement Angebote für die Schwächeren der Gemeinschaft zu schaffen.

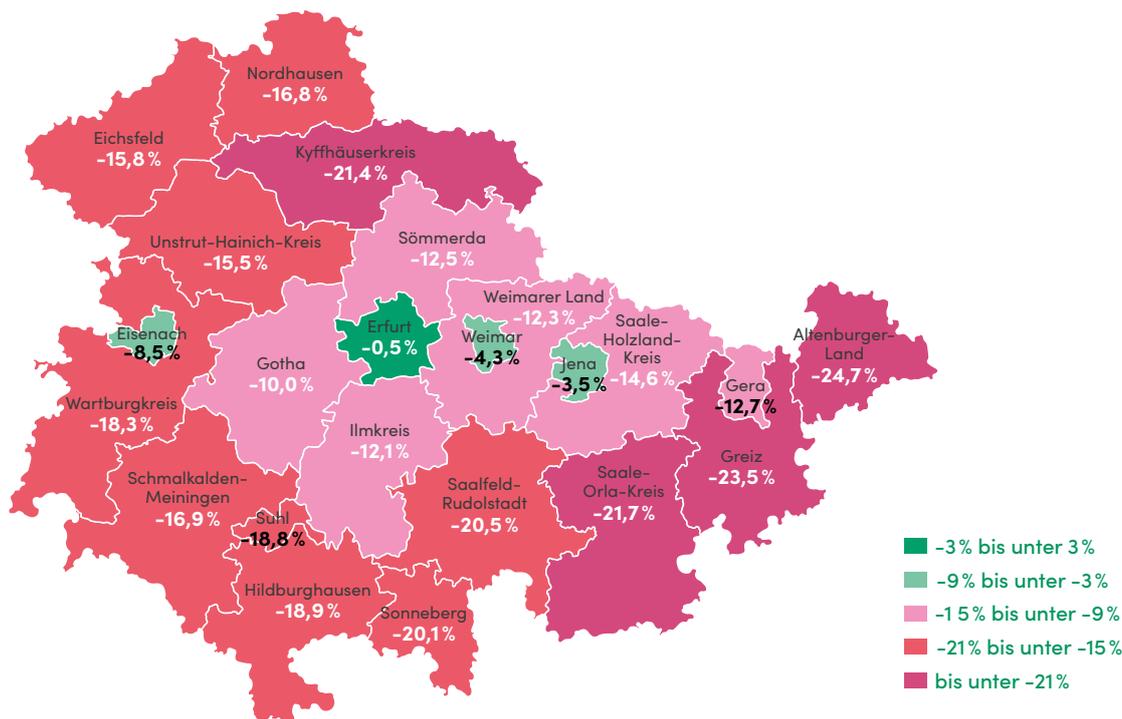
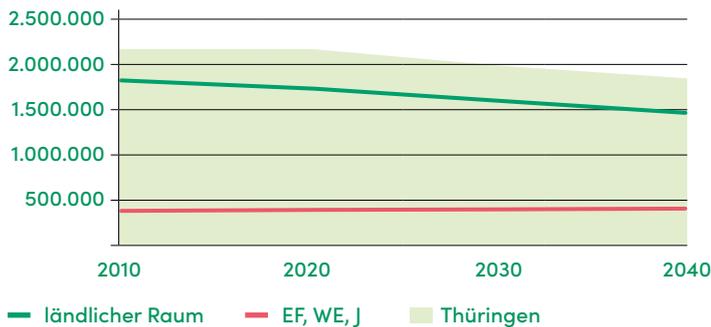
Leerstand im ländlichen Raum, Tendenz steigend

Der ländliche Raum ist in Thüringen mit 11 % deutlich stärker vom Leerstand betroffen als die drei Städte mit einer Quote von durchschnittlich 4 %. In Erfurt, Weimar und Jena sind die Hauptgründe für Leerstand Mieterwechsel und Modernisierungen. Es gibt zwar auch dort Wohnungen, die trotz allgemein hoher Nachfrage nicht angenommen werden. Meist handelt es sich dabei um Wohnungen in den Plattenbaugebieten. Hier sind Wohnungen ohne Aufzug insbesondere in den oberen Etagen oft nur sehr schwer vermietbar. Solch ein Leerstand wegen mangelnder Nachfrage steht nicht im Widerspruch zum allgemein kolportierten Wohnungsmangel in diesen Städten. Die Ansprüche an das Wohnen sind gestiegen.

Im ländlichen Raum überwiegen mangelnde Nachfrage und daraus folgend geplanter Rückbau mit einem Anteil von mehr als 50 %. Der ländliche Raum hat dadurch aber auch die größeren Kapazitäten für die Aufnahme von Geflüchteten, zum Beispiel aus der Ukraine. Der Anteil wegen Modernisierung oder

Bevölkerungsentwicklung und ihre räumliche Verteilung

Prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl von 2010 bis 2040



Quelle: vtwt; Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik



Deutschland besteht nicht nur aus verdichteten Metropolräumen. Viele Gegenden sind ländlich sowie durch Kleinstädte und Dörfer geprägt, von Abwanderung und wirtschaftlicher Stagnation gekennzeichnet. Wie es gelingen kann, sie zu beleben und für gleichwertige Lebensverhältnisse zu sorgen, zeigen unter anderem die Projekte der IBA Thüringen auf

Instandsetzung leerstehender Wohnungen liegt im ländlichen Raum nur bei 16 %.

Während in den Städten nahezu jede freierwerdende Wohnung neu vermietet wird, bleibt auf dem Land eine von zehn freierwerdenden Wohnungen leer. Durch die Wohnungsunternehmen in Erfurt, Jena und Weimar erfolgten in den letzten und erfolgen in den nächsten Jahren keine Rückbauten. Im ländlichen Raum dagegen wird bereits zurückgebaut und mittelfristig ist der Rückbau von mindestens 2.500 weiteren Wohnungen geplant und erforderlich.

Wohnraum im ländlichen Raum ist überdurchschnittlich günstig

In Thüringen liegt die Mietbelastungsquote mit circa 23 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des vtw lag 2021 bei 5,26 €/m². Im ländlichen Raum wurde im Jahr 2021 im Schnitt für 5,02 €/m² und in den Städten für 5,77 €/m² gewohnt. Am teuersten wohnen die Thüringer in Jena (5,99 €/m²) und am günstigsten im Landkreis Greiz (4,64 €/m²).

Dass die Diskussion über zu hohe Mieten in Thüringen völlig unangebracht ist, macht auch eine Umfrage unter 131 vtw-Mitgliedsunternehmen mit rund 222.700 Wohnungen und 18.830 neu vermieteten Wohnungen deutlich: Die durchschnittliche Neuvertragsmiete liegt mit einem Aufschlag von 10 bis 20 % auf die Durchschnittsmiete eindeutig unter dem allgemeinen Thüringer Durchschnitt.

Rund 63 % der Investitionen der Thüringer Wohnungsunternehmen landeten 2021 im ländlichen Raum. Die Hälfte davon wurde für Instandhaltung genutzt, 35 % für Modernisierungsmaßnahmen. Der

Neubau spielt mit 15 % der Gesamtinvestitionen eine eher untergeordnete Rolle. Hier unterscheidet sich der ländliche Raum nur unwesentlich von den Städten.

Erforderliche Mieten und Investitionszuschüsse

Insbesondere im ländlichen Raum sind die Mieten vielfach so niedrig, dass nur die notwendigsten Maßnahmen zur Bestandserhaltung möglich sind. Weitergehende Investitionen sind damit nicht finanzierbar. Denn im Vergleich zu den Städten sind die Investitionskosten etwa gleich hoch, während das Mieterhöhungspotenzial bedingt durch hohe Leerstände wesentlich geringer ist. Der laufende zweite Sanierungszyklus, die steigenden Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen, politisch gewünschte energetische Maßnahmen, stetig steigende Baukosten, vorhandene Bestandskredite aus den 1990er Jahren, die Abrisskosten, die CO₂-Bepreisung sowie die aktuelle Energiekrise bereiten den Verantwortlichen der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum deshalb große Sorgen.

Eine bereits 2018/2019 vom vtw in Auftrag gegebene Studie zur Lebenszyklusbetrachtung von Typengebäuden zeichnet ein düsteres Bild: Die notwendigen Investitionen im ländlichen Raum würden im Jahr 2038 zu Miethöhen von circa 9,20 €/m² führen. Soll es bei der Zielmiete von maximal 6 €/m² bleiben, ist der ländliche Raum auf einen Baukostenzuschuss zwischen 310 und 510 €/m² angewiesen, was schon 2019 eine wesentlich stärkere Förderung bedeutete, als nach den damals aktuellen Richtlinien vorgesehen war (siehe DW 2/2021, Seite 52). Zu

heutigen Investitionskosten liegt der Zuschussbedarf noch erheblich darüber. Die Umsetzung der Klimaneutralität der Gebäude erschwert die Bezahlbarkeit zusätzlich extrem. Insbesondere der ländliche Raum ist auf Investitionszuschüsse angewiesen.

Den regionalen Ausgleich stärken

Der GdW setzte sich zusammen mit einigen Regionalverbänden in dem 2018 gestarteten Gemeinschaftsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ intensiv für das Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen in Deutschland ein (siehe DW 1/2020, Seite 10).

Die politische Steuerung wird der regionalen Dimension von Wohnungsmärkten bisher nicht gerecht. Kommunale Wohnungspolitik ist lokal und verharret in einem kleinteiligen Flickenteppich. Die

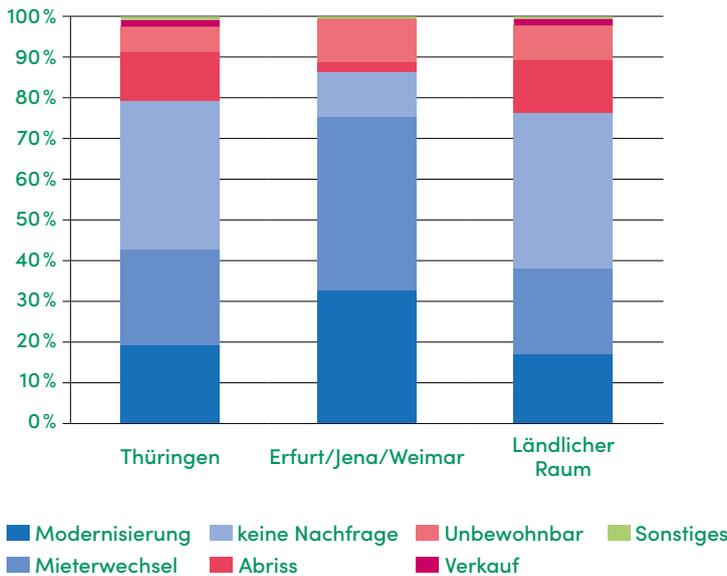
Versuche einer regional differenzierten Landeswohnungspolitik können die Defizite auf der regionalen Ebene nicht kompensieren. Auch die Regionalplanung kann mit ihrem defensiven Instrumentarium kaum Einfluss auf die räumliche Steuerung der Investitionsbedingungen und der Investitionstätigkeit nehmen. Darauf käme es im Sinne einer regionalisierten Wohnungspolitik aber an.

Deshalb ist es entscheidend, regionale Akteure (Kommunen, Wohnungsunternehmen, Nahverkehrsbetriebe, Bildungsträger) an einen Tisch zu bringen. Die Wohnungswirtschaft kann in dieser Runde mehrere Funktionen haben: Investor aus der Stadt in den ländlichen Raum, erfahrener Partner im Sozial- und Quartiersmanagement mit Expansionswillen, Mit-helfer in Stadt- und Ortskernentwicklung, Treiber für Experimente wie zum Beispiel flexible Gemeinschaftsräume, Dorfläden oder Gesundheitskioske (siehe auch den Beitrag auf Seite 20 in dieser DW).

Ein Teilprojekt des oben genannten Gemeinschaftsprojekts in Jena und dem benachbarten Saale-Holzland-Kreis schaffte diese Verbindungsstelle, um gemeinsam Lösungen für die vielen Herausforderungen im ländlichen Raum zu finden. Der angespannte Wohnungsmarkt in Jena hat aufgrund der geografischen Lage der Stadt kaum Expansionspotenzial. In den umliegenden Gemeinden sind in zentralen Lagen allerdings durchaus Wohnungsbaupotenziale vorhanden. Etliche Menschen leben bereits in den umliegenden Kommunen des Saale-Holzland-Kreises, arbeiten jedoch in Jena. Im Projekt ging es darum, Entlastungsstandorte in der Region auszuloten und attraktiv zu gestalten. Es konnte gezeigt werden, dass es vor allem persönliches Engagement braucht, um interkommunale Kooperationen aufzubauen und langfristig zu erhalten und gemeinsam erfolgreich an Lösungen auf verschiedenen Gebieten wie Wohnungsbau und Nahverkehr zu arbeiten. Die in den Projekten gewachsenen Stadt-Umland-Beziehungen gilt es zu adaptieren.

Weitere Informationen:
www.gdw.de/themen/stadt-land/jenseits-der-metropolen/

Verteilung des Wohnungsleerstands und seine Gründe



Quelle: vtw

Städte versus ländlicher Raum – Investitionsstruktur in Thüringen

Zahlen aus 2021	Thüringen	Erfurt, Weimar, Jena	Ländlicher Raum
Neubau	13%	10%	15%
Instandhaltung	50%	51%	50%
Modernisierung	37%	39%	35%
Anteil Investitionen insgesamt	100%	37%	63%

Quelle: vtw; Zweite Regionalisierte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamtes für Statistik, Berechnungen vtw

TDM KLEINE STÄDTE UND LÄNDLICHE REGIONEN IM WANDEL

Die unpolierte Perle der Prignitz

Die Abwanderung nach der Wende hat Wittenberge hart getroffen. Mittlerweile erwacht die einst prosperierende Stadt im Nordwesten Brandenburgs aus ihrem Dornröschenschlaf und putzt sich für metropolenmüde Zuzügler heraus.

Von Dagmar Hotze

Dass Wittenberge früher ein wichtiger Industriestandort war, lässt sich heute noch erahnen, auch wenn der Zahn der Zeit an vielem nagt. Das repräsentative Bahnhofsgebäude in klassischem Stil ist verwaist, die Fabrik der berühm-

ten amerikanischen Singer Company steht größtenteils leer und im Stadtzentrum warten zig Läden auf Wiederbelebung.

Bis 1945 machte die verkehrlich vorteilhafte Lage zwischen Hamburg und Berlin den Ort zu einer florierenden Handelsdrehscheibe. Selbst zu DDR-Zeiten liefen die Geschäfte mit Nähmaschinen, Zellwolle und Schmierstoffen gut. Dann kam die Wende. Fast alle Betriebe wurden geschlossen, beinahe die Hälfte der Menschen zog weg. Geblieben sind rund 17.000 Einwohner und ein Leerstand von mehr als 20 %. Eigentlich keine guten Bedingungen für einen Neustart. Doch was heute Nachteile sind, können morgen Chancen sein.

Vom Hinterhof zur guten Adresse

Die Transformation des Packhofviertels ist so eine Chance. Das 42 ha große Areal beginnt am Bahnhof, umfasst das Stadtzentrum entlang der Bahnstraße und erstreckt sich bis zur Elbe. Bis 2030 soll das Gebiet, dessen Gebäude in 2013 einen Sanierungsgrad von teils über 80 % aufwiesen, als Scharnier zwischen Innenstadt und Wasserkante fungieren. Der städtebauliche Rahmenplan für den Kraftakt



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG

stammt von den Berliner Architekturbüros Station C 23 und Subsolar. 13 Nutzungen sieht das Konzept vor, darunter Gemeinschaftswohnen in Gründerzeitbauten, Neubau-Doppelhäuser für Familien und Coworking-Büros im Bahnhof. Von den 49 vorrangig zu aktivierenden Objekten ist etwa ein Drittel durch die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH (WGW) saniert. Dazu gehören die Wiederherstellung des markanten Eckgebäudes in der Goethestraße 7 für 3,6 Mio. € und die Generalüberholung der gegenüberliegenden Gründerzeithäuser in den Hausnummern 1 bis 4. Zudem erhielt das Bad-, Fliesen- und Fußbodendesign der 171 Wohnungen im neuen Elbkarree eine Auffrischungskur.



Der „Stadtsalon Safari“ hat sich als Treffpunkt bei zugezogenen und dagebliebenen Wittenberger Bürgerinnen und Bürgern etabliert



In der Zukunftswerkstatt, die als Zwischennutzung in einem unsanierten Gründerzeitbau im Packhofviertel untergebracht war, entstanden unter Bürgerbeteiligung zahlreiche Ideen für die Weiterentwicklung der Stadt

Bei weiteren Objekten laufen Maßnahmen, darunter von Privatinvestoren. Die Harms Consulting GmbH & Co. KG beispielsweise realisierte 2021 unweit des Bahnhofes ein Fachmarktzentrum, in dem neben dem Discounter Rewe auch Rossmann und Woolworth untergebracht sind. Geschätzte 30 Mio. € wurden für die Arealsanierung veranschlagt. 65 Mio. € sind bereits – teilweise aus diversen Fördertöpfen – in den Stadtumbau geflossen. „Die Nachwendejahre waren nicht einfach“, sagt WGW-Geschäftsführer Torsten Diehn. Vor allem der Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ habe viele Entwicklungen verzögert. Mittlerweile wäre man aber auf einem guten Weg, so der Strategie, der vorausschauend in Immobilien mit Potenzial in Wittenberge investiert.

Exklusives Wohnen mit Elbblick

Langsam zeigen die Investitionen Wirkung. Erste Häuslebauer sind da. Begehrt sind insbesondere die schicken Eigenheime, die am Ende der 2014 eingeweihten Elbpromenade neben der „Alten Ölmühle“ entstehen, der wohl angesagtesten Adresse für Genuss und Wellness in der Region. Rund die Hälfte der 20 Objekte ist fertiggestellt, alle mit Panoramablick auf die Elbe. Bauherrin ist die Genesis GmbH, der die besagte Eventlocation gehört. Das Industriedenkmal beherbergt ein Vier-Sterne-Hotel, ein luxuriöses Loft-Spa und ein Restaurant. Seit 2000 finden auf dem Areal alljährlich im Sommer die überregional bekannten Elblandfestspiele statt, zu denen sich gerne Prominenz aus der Berliner Kunst- und Kultur-Szene

sowie aus regionaler Wirtschaft und Politik einfindet. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Ecke Packhof-/Bad Wilsnacker Straße ist der Bau weiterer 15 Einfamilienhäuser geplant.

Warum sich Interessenten aus nah und fern den Traum vom eigenen Haus in Wittenberge erfüllen, erklären einerseits die noch vergleichsweise günstigen Kaufpreise, die je nach Objektzustand zwischen 150.000 und 470.000 € variieren. Bestehend ist überdies die bisher stündliche oder zweistündliche Bahnverbindung von und nach Berlin und Hamburg, die es Großstadt-müden Menschen ermöglicht, das Angenehme (beschauliches Wohnen in der Kleinstadt mit kurzen Wegen) mit dem Nützlichen (braucht man die Metropole, ist sie schnell erreichbar) zu verbinden.

„Pioniere“ bringen Imagewandel

Das Projekt „Summer of Pioneers“, bei dem 20 Freelancer und Kreative das Wohnen, Leben und Arbeiten für ein halbes Jahr in Wittenberge ausprobierten, sorgte im Jahr 2019 für Publicity. Das Starter-Kit bestand aus einer von der WGW möblierten, nahezu mietfreien Wohnung und einem Arbeitsplatz in einem temporären Coworking-Space, den die Genossenschaft CoWorkLand e.G. in Räumlichkeiten der erwähnten „Alten Ölmühle“ kostenlos bereitstellte. Im Gegenzug veranstalteten die „Pioniere“ Workshops, in denen sie gemeinsam mit Ortsansässigen an Ideen tüftelten, wie die Stadt attraktiver für Zuzügler und Dagebliebene werden kann. >

Aus der Aufbauarbeit ging der gemeinnützige Verein „Stadtsalon Safari“ hervor, der seitdem regelmäßig in einem leerstehenden Ladengeschäft in der Altstadt Raum für Kunst, Tanz und Spieleabende bietet. Zudem sind rund die Hälfte der Teilnehmenden ganz oder für temporäre Aufenthalte in Wittenberge geblieben, wenn auch nur wenige in Wohnungen der WGW. Die 180.000 € für das Herrichten der Probe-Wohnungen hätten sich dennoch gelohnt, ist WGW-Chef Diehn überzeugt: „Diese positive Werbung hätten wir sonst nicht gehabt.“ Damit Kreative (und andere) weiterhin die Möglichkeit haben, das Wohnen und Leben in Wittenberge für eine gewisse Zeit zu testen, stellt die WGW bis auf Weiteres zwei Wohnungen zur Verfügung. Die Akquise und das Ankommen der Neulinge sowie das Objektmanagement übernimmt die Community der „Elblandwerker“, die aus ehemaligen Teilnehmenden des „Summer of Pioneers“ besteht.

Folgeprojekte wurden angestoßen

Auch Bauamtsleiter Martin Hahn zeigt sich erfreut: „Der ‚Summer of Pioneers‘ hat das Image von Wittenberge nachhaltig positiv verändert.“ Angeregt hat das Projekt die Initiative „Ko-Dorf“, die bei dem seit 2008 amtierenden, parteilosen Bürgermeister Dr. Oliver Hermann sofort Unterstützung für ihr Vor-

Projekte wie „Summer of Pioneers“ oder „Stadtsalon Safari“ bieten Raum für gesellschaftliche Teilhabe, Kreativität und (sub)kultureller Entwicklung. Das lockt Menschen an, die man nicht in Kleinstädten vermutet, die nun aber ihr soziales, kulturelles und ökonomisches Kapital einbringen.

haben fand. „Im Nachhinein erweist sich das Projekt auch deshalb als wertvoll, weil daraus Folgeprojekte entstanden sind“, erklärt Hahn.

Ein Beispiel ist das von den vier Teilregionen im Vierländereck entlang der Elbe (Lüchow-Dannenberg, Prignitz, Stendal und der Altkreis Ludwigslust) initiierte WIR-Bündnis „Elbe Valley“, in dem die Regionen gemeinsam an Lösungen für den nachhaltigen Strukturwandel im Elbetal arbeiten und eine Vorreiterrolle in der sozial-ökologischen Transformation übernehmen. „WIR“ steht dabei für „Wandel durch Innovation in der Region“. Darüber hinaus arbeitet das Öko-Institut im Projekt „Zukunft im ländlichen Raum gemeinsam gestalten (ZUGG)“ zusammen mit dem Technologie- und Gewerbezentrum Prignitz (TGZ) noch bis Juni 2024 daran, wie Perleberg und Wittenberge als Zukunftsorte entwickelt werden können. Ein weiterer Pluspunkt wäre die subkulturelle Entwicklung der Stadt, die Menschen nach Wittenberge locke, die üblicherweise in Großstädten anzutreffen seien, so Hahn. Wirtschaftlich trage sich das Ganze zwar nicht, aber man investiere in die Standortqualität.

Die Zukunft kann kommen

In den nächsten Jahren soll sich Wittenberge weiter verändern: Anfang Juli 2022 erhielt die Stadt die



Zukunftsstadt dank endogener Entwicklungskräfte: historische Bausubstanz sowie brachgefallene Flächen und Leerstände können sowohl Hypothek als auch Chance sein

Zusage für Fördermittel in Höhe von 2,12 Mio. € aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ für die Sanierung des Bahnhofs. Damit soll der historische Empfangssaal (bekannt als Mitropa-Saal) saniert und zu einem modernen Servicepoint inklusive gastronomischer Versorgung ausgebaut werden. Das Geld ist gerade im Hinblick auf die Landesgartenschau, die 2027 in Wittenberge stattfindet, höchst willkommen. Zudem beabsichtigt die Berliner BKL Management GmbH, das 160.000 m² große Areal der ehemaligen Nähmaschinenfabrik zu revitalisieren und neben Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe auch Platz für Kunst- und Kulturnutzungen zu entwickeln.

Darüber hinaus verwirklicht eine Baugemeinschaft aus Hamburger und Berliner Großstadtflüchtlingen in der Burgstraße ihren Traum vom nachhaltigen Wohnen. „Das Alter der Bauwilligen liegt zwischen 35 und 65 Jahren“, sagt Architektin Wiebke Lemme. Auf vier Grundstücken sind elf Wohneinheiten als reihenhausähnliche Typologie in geschlossener Bauweise geplant. Es entstehen drei ebenerdige Garten-Wohnungen, vier Maisonette-Wohnungen, die sich für Familien mit Kindern eignen, und vier Loft-Wohnungen, die für das urbane Landleben entworfen wurden. Die Wohnflächen variieren zwischen 75 bis 100 m². Hinzu kommt eine Loftwohnung, die eine Fläche von ungefähr 140 m² aufweist.



Wird aus der Kultur- und Kreativwirtschaft ein Motor für die Stadtentwicklung? Vernetzen sich Kreative und Freischaffende, fördert das die Entwicklung lokaler und regionaler Projekte. Innenansicht des Coworking-Space

Ein Selbstläufer wäre ein derartiges Vorhaben in Wittenberge nicht, gibt die Planerin zu bedenken, auch wenn der Leerstand viele Perspektiven für neue Nutzungen bietet. Immerhin ist der Dornröschenschlaf der Stadt vorbei – und dass sie hellwach bleibt, dafür dürften die anstehenden Projekte sorgen. —

Weitere Informationen: www.wittenberge-pioneers.de; www.stadtsalon-safari.de; www.elblandwerker.de

Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Schirmherr des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

„Innovative Lösungsansätze sind unverzichtbar, um sicheres und gutes Wohnen in Deutschland zu ermöglichen und zu verbessern.“



www.dw-zukunftspreis.de



TDM INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG THÜRINGEN

Der Bestand als Ressource

Wie können Lebensqualitäten außerhalb städtischer Zentren erhalten oder demokratische Werte gestärkt werden, wenn im ländlichen Raum Jobs, Nahverkehr oder Gastronomie und Kultur wegfallen? Die IBA „StadtLand“ gibt mit beispielhaften Projekten und einem Perspektivwechsel Antworten.

Von Dr. Marta Doehler-Behzadi



Die Zukunft des ländlichen Raums gestalten – darum geht es der IBA Thüringen. Sie erprobt zum Beispiel, mit welchen Konzepten leerstehende Gebäude weiterzunutzen sind und wie daraus ein Mehrwert fürs Gemeinwesen entsteht

Thüringen hat eine polyzentrische Siedlungsstruktur, die geprägt ist von Mittelstädten und Dörfern. Die großen Thüringer Städte sind selbst im deutschen Vergleich von überschaubarer Ausdehnung. Der größtenteils ländliche Raum macht Thüringen aus, gleichzeitig bringt er spezifische Herausforderungen in der Regionalentwicklung mit sich, die auch andere Teile Deutschlands, Europas und der Welt kennen: Wie können Lebensqualitäten außerhalb der städtischen Zentren bewahrt und wie können zivile und demokratische Werte aufrechterhalten werden, wenn die Bevölkerung des ländlichen Raums den Wegfall von Jobs, Dienstleistungen, öffentlichem Nahverkehr, Gastronomie und Kultur täglich zu spüren bekommt? Welche Rolle wächst den ländlichen Räumen zu, wenn durch Klimawandel und Materialwende viel stärker als bisher darauf gesetzt werden muss, erneuerbare und nachwachsende Ressourcen zu erschließen?

Die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen geht diese Fragen als Gestalterin an. Damit ist ein Perspektivwechsel verbunden: Der charakteristische ländliche Raum Thüringens, das „StadtLand“, wie es die IBA nennt, bietet viel Raum für Experimente mit Modellcharakter. Der Begriff „StadtLand“ beschreibt die kleinteilige Siedlungsstruktur des Freistaats und ist gleichzeitig Ausdruck für ein neues Verhältnis zwischen Stadt und Land, von Gesellschaft und Ressourcen.

Hunderte engagierter Menschen arbeiten seit dem IBA-Ideenaufwurf 2014 an baukulturellen Projekten, die beispielgebend sind für eine optimistische Zukunftserzählung. Zu ihnen zählen wiederbelebte Denkmäler, moderne Holzbauten, erfrischende Landschaftsbilder oder umgestaltete Bauten, Ensembles und Quartiere in Stadt und Land. Sie stehen für ressourcenbewusste Innovationen, gemeinwohlorientierte Allianzen und Lebensmodelle zum Nachahmen. Vier von ihnen seien hier vorgestellt.

Leerstehendes Denkmal wird Open Factory

Die zwischen Jena und Weimar gelegene Stadt Apolda war über Jahrzehnte ein wichtiger Industriestandort. Heute stehen viele der ehemaligen Produktionsorte



Der denkmalgeschützte Eiermannbau in Apolda wurde nach dem Motto „Wie wenig ist genug“ nach jahrelangem Leerstand zu einer „Open Factory“ entwickelt. Ein Möglichkeitsraum entstand



**Dr. Marta
Doehler-Behzadi**

Internationale
Bauausstellung
Thüringen GmbH
APOLDA

der Stadt leer, einer davon war der Eiermannbau. Die IBA Thüringen entwickelt das Industriedenkmal seit 2016 zur Open Factory, einem Ort zum Arbeiten, Veranstalten und Vernetzen für regionale und bundesweite Unternehmen mit Sinn für Nachhaltigkeit. Der Eiermannbau ist das einzige Gebäude des bekannten deutschen Architekten Egon Eiermann in Thüringen. Eiermann erweiterte die ehemalige Weberei 1938 bis 1939 für die Total KG zur Produktion von Feuerlöschgeräten, führte die vorhandene Gebäudestruktur fort und brachte gleichzeitig die funktionalen und ästhetischen Anforderungen seiner Zeit ein. Die IBA aktiviert mit vielen Beteiligten diese denkmalgeschützte Immobilie und verfolgt unter ihrem Leitmotto „Wie wenig ist genug?“ einfachste Bau- und Nutzungsstandards. Damit ist das Projekt ein Vorbild für die heute vielfach geforderte Wende vom Neubauen zu einem nachhaltigen Um- und Weiterbauen.

Wie das aussehen kann, beweist die IBA als erste Nutzerin des Denkmals am eigenen Beispiel. Seit 2018 sitzt sie in einem kostengünstig-funktionalen und zugleich gestalterisch-souveränen Büro mit Gewächshäusern im zweiten Obergeschoss. Dank der Haus-in-Haus-Lösung ist es möglich, über das Jahr hinweg zwei Klimabereiche zu nutzen: Das Geschoss wird dank Deckenheizstrahlern im Winter auf 15 Grad erwärmt, die Gewächshäuser sind mit Infrarotheizstrahlern individuell beheizbar.

Das IBA-Büro war der erste sichtbare Baustein der Entwicklung zur Open Factory. Dank Bundesmitteln für Nationale Projekte des Städtebaus startete ab 2021 die Entwicklung des gesamten Denkmals und seiner Freifläche: Um eine Vermietung zu ermög- >



Der Bahnhof Rottenbach wurde vor dem Verfall gerettet und zu einem vielseitigen Ort umgebaut, der heute als „Bahn-Hofladen“ der Nahversorgung, dem sozialen Austausch und der Nahverkehrsanbindung dient

lichen, wurde in den Geschossen die Gebäudetechnik ergänzt. Dank eines rückbaubaren Ausbaus der großen Hallen mit Teeküche und Besprechungsraum können neben Gewächshausbüros und großen Hallen auch kleine Mieteinheiten angeboten werden. Ein Rahmenplan bietet außerdem eine Entwicklungsperspektive für die 2 ha große Freifläche.

Kommune und Genossenschaft retten ihren Bahnhof

Man ist den Anblick leerstehender und vernagelter Bahnhofsgebäude im ländlichen Raum gewöhnt. Auch die Stadt Königsee im Schwarzatal hatte dieses Problem – und machte daraus ein zukunftsweisendes Projekt: So ist ihr Bahnhof Rottenbach heute nicht nur Umsteigeplatz für Pendlerinnen und Pendler sowie Besucherinnen und Besucher der touristischen Ziele des Schwarzatals, sondern auch Treffpunkt und Einkaufsladen für die Menschen im Ort, da keine andere Einkaufsstätte im Ortsteil Rottenbach mehr existiert.

Die Kommune kaufte das Bahnhofsgebäude von der Deutschen Bahn und rettete es so vor dem Verfall. Mit dem Status als IBA-Projekt und den entsprechenden Fördermitteln ging es dann richtig los. Unter anderem sollte der Übergang zum regionalen Nahverkehr gestalterisch hervorgehoben werden, weshalb der Bahnhofsvorplatz als Mobilitätsknoten für Bahn, Bus, Fahrrad und Fußgänger neu gestaltet wurde. Nach der Sanierung des Bahnhofsgebäudes

und der Erneuerung des Verkehrsverknüpfungspunktes wurde zum anderen ein studentischer Planungswettbewerb zur Innenraumgestaltung durchgeführt und anschließend der Siegerentwurf umgesetzt, denn schließlich sollte auch die Nahversorgungssituation vor Ort verbessert und langfristig gesichert werden.

Die 2015 mit diesem Ziel gegründete Genossenschaft „Bahn-Hofladen Rottenbach e.G.“ eröffnete 2019 den Laden. Getragen von einer gewählten Geschäftsführung, einigen Angestellten sowie Ehrenamtlichen der Genossenschaft ist der Bahn-Hofladen lokal verankert. Er ist Nahversorgungsladen, sozialer Treffpunkt und regionaler Verknüpfungsort zugleich, lässt Aneignung und Identifikation mit dem Ort zu.

Deutlich wird: Wo übliche Betreibermodelle versagen und deswegen Bahnhöfe oder Supermärkte leer stehen, gilt es, neue Modelle der Zusammenarbeit zu erproben, vor allem im ländlichen Raum.

Gesundheitskioske für Dörfer

Der Bundesgesundheitsminister versprach im September 2022 die Errichtung von 1.000 Gesundheitskiosken in Städten. Die Dorfregion Seltenrain im Norden Thüringens setzt sie bereits auf dem Land um: Hier bauen die gemeindeübergreifende Stiftung Landleben und der angeschlossene Verein Landengel e.V. ein neues Gesundheits-, Pflege- und Versorgungsnetzwerk für die ländliche Region auf.



Mit Gesundheitskiosken, hier in Kirchheilingen, werden neue gesundheitliche Beratungs- und Versorgungskonzepte erprobt

Dazu gehören Gesundheitskioske in vier Gemeinden. Dort kann sich die Bevölkerung zu gesundheitlichen Belangen beraten lassen und muss dank Telemedizin für Untersuchungen nicht mehr weit fahren. Dass es neben den medizinischen Aspekten oft auch um andere Fragen geht, ist nicht nur unvermeidbar, sondern Teil des Beratungskonzepts. Die Region Seltenrain wird damit zum Modellfall für die Vorsorge auf dem Land und zeigt, dass in Zeiten des demografischen Wandels mit Hilfe engagierter Akteure gute Angebote für mehr Lebensqualität auch abseits der Stadt möglich sind.

Um diese soziale Infrastruktur räumlich sichtbar zu machen und mit der Mobilität vor Ort auch erreichbar zu gestalten, werden die Gesundheitskioske in einer zeitgenössischen Holzbauweise an den Bushaltestellen der Dörfer umgesetzt. Im Auftrag der IBA Thüringen entwarf das Büro Pasel-K Architects aus Berlin ein Design-Manual, das die Gesundheitskioske als maximal 25 m² große Holzbauten versteht, die je Standort individuell gestaltet trotzdem als architektonische Familie erkennbar sind. Ressourcensparendes Bauen und Zirkularität sind im Projekt fest verankerte Grundprämissen. Zukünftige Trägerin der Gesundheitskioske ist die im Oktober 2022 von der Stiftung Landleben und dem Hamburger Sozialunternehmen Optimedis AG gegründete Gesundes

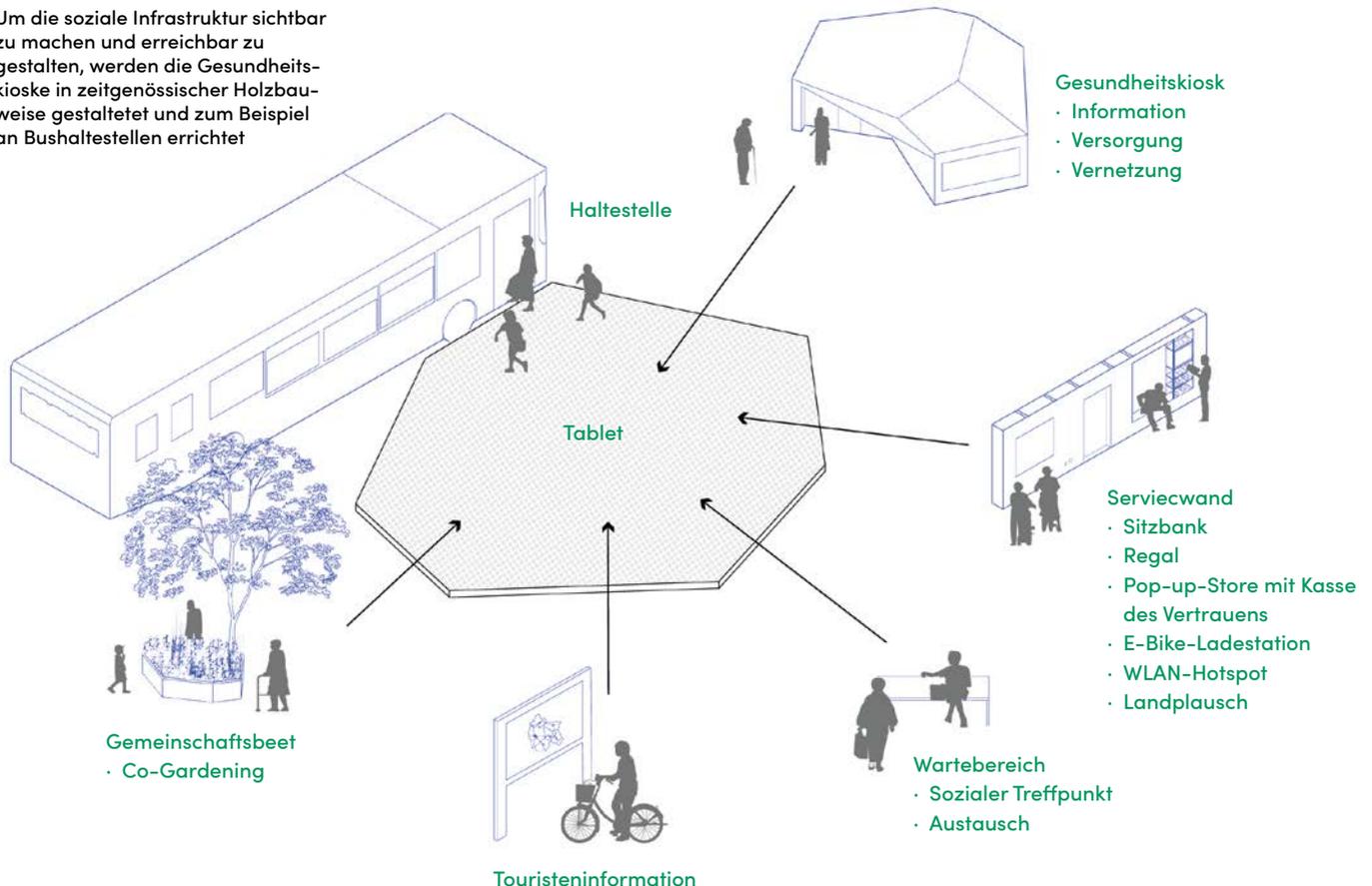


Entworfen wurden die Gesundheitskioske vom Büro Pasel-K Architects aus Berlin. Der erste Gesundheitskiosk entstand in Urleben

Landleben GmbH. Über das Vorsorgeprogramm „Agathe“ wird die Betreuung in den Gesundheitskiosken organisiert.

Die Gesundheitskioske als multifunktionale Bushaltestellen und Treffpunkt für Beratungen verbinden die soziale, gesundheitliche und mobile Vorsorge auf dem Land. Die ersten vier Gesundheitskioske >

Um die soziale Infrastruktur sichtbar zu machen und erreichbar zu gestalten, werden die Gesundheitskioske in zeitgenössischer Holzbauweise gestaltet und zum Beispiel an Bushaltestellen errichtet





Bei regelmäßigen Netzwerktreffen suchen die „LeerGut-Agenten“ nach leerstehenden Gebäuden mit Potenzial



Ellas Lädchen in Neuengönna bei Jena ist eines der Projekte, die mit Hilfe der Beratung der „LeerGut-Agenten“ entstanden sind

werden mit Unterstützung des Freistaates Thüringen und Mitteln zur Förderung von Einrichtungen für lokale Basisdienstleistungen gebaut, zwei sind schon fertig.

Lobbyarbeit für Leerstand

Für die IBA ist Leerstand eine wertvolle Ressource. Er ist verbaute Energie, Geschichte und – wie beim Eiermannbau sichtbar – ein Möglichkeitsraum. Daher definiert die IBA Leerstand als „LeerGut“ und veranstaltete zu dem Thema bereits 2016 eine Konferenz im Eiermannbau. Seitdem hat die globale Klimakrise auch die Baubranche erreicht: Die Forderung, Leerstand und Bestandsbauten zu nutzen und nicht nur abzureißen, um an anderer Stelle womöglich neu zu bauen, ist lauter geworden.

In Thüringen gründeten sich auf Initiative der IBA daher 2018 mit den „LeerGut-Agenten“ ein Thüringer Netzwerk zur gemeinwohlorientierten Belebung von Leerstand. Die „LeerGut-Agenten“ wollen neue Nutzerinnen und Nutzer, Kommunen und Eigentümer von Gebäuden dabei unterstützen, Altbauten und Brachen wiederzubeleben. Dazu müssen die leerstehenden Gebäude und Brachen, darunter alte Fabriken, Schulen, Beherbergungsstätten und Hofstellen, „aufgeschlossen“ und umstrukturiert werden. Entsprechend bedarf es eines Leerstandsmanagements, der Bildung von Baugruppen, der Entwicklung von Nutzungs- und Betreiberkonzepten sowie der Beratung zu Fragen des Planungs- und Baurechts, der Finanzierung und der Förderung. Auch alternative Eigentumsformen, Erbbaurecht und Genossenschaftsfragen werden bedacht.

Die „LeerGut-Agenten“ verknüpfen Initiativen, Wissen und Erfahrungen, damit aus guten Ideen machbare Projekte werden. Ihr Ziel ist es, Alternativen zu Spekulation, Verfall und Abriss, aber auch zu vermeidbarem weiterem Neubau auf der grünen Wiese aufzuzeigen. Dabei wollen sie das Gemeinwohl in der Region, der Kleinstadt oder dem Dorf stärken, die persönliche Entfaltung von Beteiligten ermöglichen und Boden, Umwelt und Klima schützen. Mit ihrem Selbstverständnis als Thüringer Lobby für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung setzen sie sich so für die Um- und Wiedernutzung von Häusern und Brachen in den ländlichen Räumen ein und für eine Baukultur, die Innovationen in der Planung, Finanzierung und Förderung hervorbringt.

Ein Ausblick

Im Jahr 2023 wird die IBA Thüringen ihr Finale gestalten und ihre Projekte an den Standorten in ganz Thüringen eins zu eins zeigen. Die Realausstellung wird durch eine komprimierte Präsentation der IBA-Ergebnisse im Eiermannbau Apolda sowie ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm ergänzt, das die Erfahrungen, Erkenntnisse und Ergebnisse einer mehr als zehnjährigen Arbeit zur Diskussion stellt: „StadtLand“ lädt dazu ein, von Thüringen zu lernen.



IBA Thüringen

Anhand einer Vielzahl innovativer Projekte zeigt die IBA „StadtLand“ spannende Optionen für ländliche Regionen, Dörfer sowie Klein- und Mittelstädte auf.
www.iba-thueringen.de



DESWOS



Jede
Spende
zählt!

Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



www.deswos.de

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

TDM INTERVIEW MIT JOCHEN SANDNER

„Gartenschauen sind ein Format der integrierten Stadtentwicklung“



Welche Chancen Gartenschauen Kommunen und Regionen in puncto Stadt- und Quartiersentwicklung sowie Strukturwandel bieten und welche positiven Wechselwirkungen sich daraus ergeben, erläutert Jochen Sandner, Geschäftsführer der Deutschen Bundesgartenschau-Gesellschaft mbH (DBG).

Als Servicegesellschaft organisiert die DBG mit ausgesuchten Kommunen die Vergabe und Durchführung von Bundesgartenschauen (BUGA) und internationalen Gartenausstellungen (IGA).

„Wir machen Städte grüner“ – das steht direkt auf Ihrer Startseite von www.bundesgartenschau.de. Welche Städte dürfen denn grüner werden – also wer entscheidet, wo eine Bundes- oder internationale Gartenschau stattfindet? Welche Faktoren spielen bei der Vergabe eine Rolle?

Der Entscheidungsweg ist sehr lang und beginnt üblicherweise mit dem Erstkontakt zu Vertretern der

Stadt, die ihr Interesse an der Durchführung einer Gartenschau bekunden. Was dann folgt ist ein relativ aufwändiges Vorlaufverfahren, zum Beispiel mit Machbarkeitsstudien, und letztlich der Bewerbung bei der DBG und der Entscheidung über den Verwaltungsrat für eine Stadt oder die Region. Bei der Vergabe legen wir einen großen Fokus auf nachhaltige Stadtentwicklungsmaßnahmen – denn eine Gartenschau ist viel mehr als nur ein halbes Jahr Schau mit allen positiven Begleitscheinungen zum Beispiel für Tourismus oder Einzelhandel. Und das tun wir bereits seit der ersten Bundesgartenschau 1951 in Hannover, als noch niemand von Nachhaltigkeit sprach. Eine Gartenschau ist immer auch eine grüne Infrastrukturentwicklung, die über reine Grünflächen hinausgeht und Verkehrsmaßnahmen oder Bauprojekte ebenfalls mit einbezieht.

Das Interesse an einer Gartenschau seitens der Städte ist sehr groß. Es laufen bereits bis zum Jahr 2037 Machbarkeitsstudien, politische Prozesse werden angestoßen, zum Beispiel für die Einbindung der jeweils dort lebenden Menschen, Vereine oder Verbände, ein dichtes Netzwerk von Kontakten wird aufgebaut und vieles mehr. Wir betreiben

keine aktive Akquise. Zudem vermeiden wir den direkten Wettbewerb der Bewerber untereinander: Das ist vor allem den aufwändigen Vorlaufprozessen geschuldet, die auch zielführend und erfolgreich sein sollen. Die DBG ist beratend tätig. Eine Gartenschau lässt sich in drei Phasen gliedern: Den Prozess im Vorfeld, der bis zu 15 Jahre dauern kann, ein halbes Jahr Event und anschließend den kommunalen Nutzen. Eine BUGA oder IGA ist immer ein Katalysator für die Stadtentwicklung. Sie bringen eine zeitliche, aber auch finanzielle Projektverbindlichkeit.

Auf Gartenschauen rücken neben den pflanzlichen und landschaftsgestalterischen Aspekten vor allem städtebauliche Themen in den Vordergrund. Zur BUGA Heilbronn 2019 wurde zum Beispiel das Quartier „Neckarbogen“ fertiggestellt mit (damals noch) Deutschlands höchstem Holzhochhaus Skaio

und einem innovativen Konzept. Internationale Gartenausstellungen gehen auch mal mit Internationalen Bauausstellungen Hand in Hand – wie vor zehn Jahren in Hamburg. Sind die Themen Stadt- oder Quartiersentwicklung und Grün künftig nur gemeinsam denkbar oder gibt es andere Entwicklungen?

Die Themen Wohnen und Bauen sind in Gartenschauen integriert – ein gutes Beispiel hierfür ist auch

„Das zukunftsweisende Ziel ist eine nachhaltige und der klimatischen Dynamik angepasste Regionalentwicklung.“

die Bundesgartenschau in Mannheim in diesem Jahr mit dem „Spinelli“-Gelände. Freiraumplanung und Quartiersentwicklung gehen Hand in Hand, die Ausschreibungswettbewerbe wurden hier sogar zusammengelegt. Was leistet die grüne Infrastruktur für den Wohnungsbau? Es ist eine ideale Kombination, die in einer Wechselwirkung zueinander steht. Wohnungsbau bedeutet auch Verdichtung oder Verkehr. Natürlich gibt es auch Fragen zu naturräumlichen Existenzen, eventuell sogar verbunden mit Rückbau. Grundsätzlich sehe ich die Kombination aber in einer Win-win-Situation, das Wohnumfeld wird deutlich verbessert und aufgewertet.

Abgesehen von der enormen Aufmerksamkeit, die eine BUGA während ihrer Laufzeit generiert – was ja „nur“ ein halbes Jahr ist: Wie nachhaltig ist die Schau beziehungsweise ihr Beitrag zur Stadtentwicklung? Sollte es nicht Aufgabe von Gartenschauen sein, Prozesse anzustoßen, die sich später selbst tragen? Gibt es Konzepte, die über eine Laufzeit der BUGA hinausgehen?

Alle BUGA- und IGA-Parkanlagen, die seit 1951 entstanden sind, sind noch in Funktion – vielleicht zum Teil in veränderter Form, aber nirgends findet man heute Brachen oder überbaute Flächen, Freiraum ist noch vorhanden.

Seit 2007 vergibt die DBG den Ehrenpreis für nachhaltige Parkbewirtschaftung. Der viel größere, weil nachhaltigere Effekt, zeigt sich in den Jahren nach der Gartenschau. Mit einer

Gartenschau wird in aller Regel etwas geschaffen, was die Lebensqualität in einer Stadt oder einem Stadtquartier langfristig verbessert. Zur Teilnahme werden alle bisherigen BUGA- und IGA-Parks in Deutschland eingeladen. Wir zeichnen mit dem Preis einen Park aus – ehren aber vor allem diejenigen Verwalter, die dafür gesorgt haben, dass ihr kostbarer Grünzug nach der Gartenschau erhalten blieb und ein

hoch frequentierter und erfolgreich funktionierender Bürgerpark entstehen konnte.

Leistet eine BUGA neben ihrem Beitrag zur Stadtentwicklung auch etwas für einen Strukturwandel? Gartenschauen haben ja nicht immer in bekannten und beliebten Städten wie Koblenz, München oder Potsdam stattgefunden, sondern auch mal in ländlicheren, strukturschwachen Gebieten, nach der Wende auch regelmäßig in ostdeutschen Städten und Regionen wie im

Jahr 2015 die Havelregion. Und auch hier schließe ich die Frage nach der Nachhaltigkeit gleich mit ein ...

Die BUGA Havelregion 2015 war eine dezentrale Gartenschau, sogar über zwei Bundesländer verteilt. Entstanden sind daraus eine Vielzahl lokaler und regionaler Kooperationen, im Bereich Touristik aber auch zum Beispiel bei Mobilitätskonzepten – und sehr vieles davon ist geblieben.

Im Jahr 2029 wird im Oberen Mittelrheintal eine BUGA stattfinden. Die zwischen Koblenz und Bingen gelegene Region erlebte in den 1970er Jahren ihre touristische Hochzeit, seitdem findet jedoch ein schrittweiser Niedergang statt: (Güter-) Züge rattern vorbei, es herrscht überall Leerstand, einzig von Bord eines Rheinschiffes aus findet die Region Beachtung. Das zukunftsweisende Ziel ist eine nachhaltige und der klimatischen Dynamik angepasste Regionalentwicklung. Dieser städtebauliche Masterplan soll den Lebensraum und den Wirtschaftsfaktor Tourismus für die kommenden Jahrzehnte in der Region beeinflussen.

Im Jahr 2037 ist eine IGA in der Region Gartzweiler geplant – diese ist vor allem in Bezug auf den Braunkohleabbau beziehungsweise perspektivisch -ausstieg bekannt. Dort wird eine >



Das Obere Mittelrheintal wird 2029 Schauplatz einer BUGA – sie dient als Katalysator bei der Entwicklung und dem damit einher gehenden Strukturwandel der Region

räumliche Transformation stattfinden mit der Maßgabe, dass dort künftig in einem attraktiven Umfeld gewohnt wird. Der Transformationsprozess berührt aber auch Themen wie Landwirtschaft, Energie, Klima, Digitalisierung, Freizeit und Tourismus. Dieser Prozess wird bis 2037 nicht abgeschlossen sein, die IGA dient aber als wichtige Zwischenstation. Hier wird eine riesige Landschaftssanierung vorgenommen mit zahlreichen positiven Auswirkungen auf umliegende Gemeinden und die Menschen, die dort wohnen – und künftig wohnen werden. Finanzielle Mittel dafür sind vorhanden: Träger der Energiewirtschaft, in diesem Fall die EWE AG in Oldenburg, haben Sanierungsverpflichtungen und auch der Bund fördert den Braunkohleausstieg mit 41 Mrd. €.

Apropos Finanzierung: Mit einer BUGA und den damit einhergehenden Bauarbeiten sowie der eigentlichen Durchführung entstehen enorme Kosten, die die Kommunen zu tragen haben. Gibt es Förderprogramme?

Ja, es entstehen hohe Kosten und es gibt Förderprogramme. Die EU, der Bund und die Länder bieten zahlreiche Programme an, für Infrastrukturmaßnahmen gibt es zum Beispiel die GRW-Förderung (Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“). Die DBG begleitet und berät hier die Kommunen. Wichtig ist, dass die Fördermittel rechtzeitig beantragt werden. Ich empfehle, in Gemeinschaftsdimensionen zu denken, eben mit Bauvorhaben zusammen. Denn ökologisches Bauen, energieeffiziente Gebäude, Dach- und Fassadenbegrünung oder der Umgang mit Regenwasser sind alles Themen, die auch auf einer Gartenschau gezeigt werden können und ebenfalls gefördert werden.

2027 findet eine dezentrale internationale Gartenausstellung in der Metropolregion Ruhr statt, bei der sich Städte wie Duisburg, Gelsenkirchen oder Lünen beteiligen: In puncto Wohnqualität hinken die Städte attraktiveren Metropolen hinterher. Das kommunale Wohnungsunternehmen Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH entwickelt zum Beispiel zwei Stadtteile auf ehemaligen Bahnflächen – inklusive großzügiger Parks. Wahrscheinlich werden diese

Quartiere beziehungsweise später die Bewohner von den Grünflächen, die zur IGA entstehen, profitieren: ist das ein gelungenes Beispiel, wie sich Grün und Stadtentwicklung ergänzen können, wenn alle Akteure Hand in Hand zusammenarbeiten?

Die IGA Metropole Ruhr 2027 ist das derzeit vielleicht beste Beispiel für die Verbindung von grüner Infrastruktur und Wohnen. Hier wurden Lösungen gefunden, die die hervorstechenden Charakteristika Duisburgs herausgearbeitet haben, wie den Hafen, die ehemalige Industrie- und Stahlkultur, die Multikulturalität des

„Die IGA Metropole Ruhr 2027 ist das derzeit vielleicht beste Beispiel für die Verbindung von grüner Infrastruktur und Wohnen.“

Stadtteils Hochfeld, das Fragmentarische der Stadt aufgrund der vielfältigen, teilweise gegensätzlichen Einflüsse als positives Merkmal eines gewachsenen und lebendigen Duisburgs. Auch wird die Bevölkerung vor Ort miteinbezogen. Die Chancen für Duisburg wurden erkannt und Potenziale für eine nachhaltige und klimaresiliente Stadtentwicklung wurden aufgezeigt. Die IGA legt den Grundstein für die weitere Entwicklung des Rheinparks. Bewegungsräume, Spiel- und Sportflächen und vieles mehr vor der Haustüre sind wichtige Argumente für den Wohnungsbau.

Gibt es rückblickend eine BUGA oder IGA, die Ihnen besonders in Erinnerung geblieben ist, auch hinsichtlich ihrer nachhaltigen Wirkung auf Bewohner und die Stadt oder Region? Und auf welche BUGA freuen Sie sich in den nächsten Jahren besonders?

Rückblickend waren es die Gartenschauen in Potsdam 2001 und Schwerin 2009: In Potsdam lebe ich mit meiner Familie, ich erlebe als Bürger, dass das Versprechen einer BUGA auf dem ehemaligen Militärgelände „Bornstedter Feld“ aufgeht. Mehr als 12.000 Menschen leben dort und pro-

fitieren von den damals geschaffenen Grünflächen. Sie spielen eine wichtige Rolle für das Quartier.

Schwerin war mit seiner einmaligen Lage am Wasser damals noch ein Rohdiamant, der nur noch geschliffen werden musste. Aber auch hier legte die BUGA rückblickend mit der Uferentwicklung den Grundstein für das heutige Quartier „Weißenhausgärten“, das dort inzwischen gebaut wurde.

Die Vorfreude auf das jüngste „Kind“, also in diesem Jahr die BUGA Mannheim 2023, ist immer am größten. Den „Luisenpark“ von 1975 verbindet eine Seilbahn mit dem alten Militärgelände „Spinelli“. Dort entsteht ein bewegungsaktiver Park, der künftig Teil eines neuen Wohnquartiers sein wird. **Gibt es im europäischen Ausland ähnliche Projekte wie Gartenschauen, von denen wir in Deutschland lernen könnten? Und welche weiteren Impulse würden Sie den Menschen in BUGA-Städten oder -Regionen künftig noch gern schenken?**

Wir sind mit den Gartenschauen in Deutschland Vorbild unserer europäischen Nachbarn – wir sind Impulsgeber für deren Ideen. Einzig die Floriade in den Niederlanden, die alle zehn Jahre stattfindet, könnte man mit unseren Gartenschauen in puncto Nachhaltigkeit und Beiträgen zu Stadtentwicklung und Strukturwandel vergleichen. Die Floriade legt jeweils den Grundstein für eine weitere Erschließung auf dem Gelände bezüglich Infrastruktur. Im asiatischen Raum entstehen Planstädte, die sicher auch Anregungen geben, aber in ihrer riesigen Dimension absolut nicht mit unseren Gartenschauen vergleichbar sind.

Trotz Krise haben wir in Deutschland eine gute Ausgangslage und gute Rahmenbedingungen für Gartenschauen. Wir haben zahlreiche hervorragende Planer aus diversen Branchen, die etwas bewegen wollen und können. Ich sehe es als unsere Verpflichtung gegenüber nachfolgenden Generationen, bei allen Planungen den Klimawandel mitzudenken beziehungsweise alles dafür zu tun, um die Klimaziele der EU zu erreichen. Auch im Kleinen, ist vieles leistbar.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Jachertz. —

TDM NEUE WEGE IN DER STADTTEILENTWICKLUNG

Wohnen für Generationen – und am Wasser

In einer strukturschwachen Region neue Wege in der Stadtentwicklung einzuschlagen – das versucht die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH. Ihr Projekt „Am Stadthafen“ folgt dem Konzept einer Qualifizierung der Wohnstandorte und schafft ein hochpreisiges und –wertiges Angebot.

Von Sandra Pfuhl

Die Lutherstadt Wittenberg liegt ungefähr in der Mitte zwischen den Ballungszentren Berlin und Leipzig. Historisch bedeutsam ist die Stadt der zentrale Ort der Reformation. Das seit 1996 bestehende Unesco-Weltkulturerbe gibt der Stadtentwicklung einen enormen ideellen wie materiellen Impuls. Der Tourismus ist insbesondere seit dem Lutherjahr beziehungsweise 500-jährigen Reformationsjubiläum 2017 eine wichtige Wirtschaftsquelle. Trotzdem geht die demografische Entwicklung auch an Wittenberg nicht vorbei. So zählt auch die Lutherstadt zu den schrumpfenden Regionen Deutschlands – und verlor seit 1992 etwa 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Stadtumbau

Die Stadt betreibt seit Jahren eine konsequente Stadtentwicklungspolitik, die das historische Zentrum und die umgebenden Stadterweiterungsbereiche des 19. und frühen 20. Jahrhunderts stärken soll. In der nunmehr fast 20-jährigen Stadtumbauphase, in der von der Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG sowie der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (Wiwog) etwa 2.000 Wohnungen zurückgebaut wurden, galt es auch, die in der DDR-Zeit entstandenen Wohnquartiere zu erneuern und umzugestalten.



Sandra Pfuhl
Assistentin der
Geschäftsführung
Wiwog
LUTHERSTADT
WITTENBERG

Neben dem positiven Effekt der Senkung des Leerstands, hat die Ausgestaltung des Wittenberger Stadtumbaus auch eine qualifizierende Funktion. So dienen die durch Abriss entstandenen Freiflächen unter anderem der Auflockerung in den Wohngebieten und ermöglichen es, gestalterische und gemeinschaftsbezogene Konzepte umzusetzen. Die Wohnumfeldmaßnahmen der letzten Jahre erhöhen die Attraktivität der Quartiere und sorgen für eine gute Wohnqualität. Doch neben der Aufwertung von bestehenden Wohngebieten gehört auch der ergänzende Neubau von Wohnungen zu den Stadtumbaumaßnahmen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Lutherstadt Wittenberg verwaltet die Wiwog aktuell etwa 5.500 eigene Wohneinheiten und ist eine maßgebliche Akteurin auf dem Wittenberger Wohnungsmarkt. Durch fortwährende Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie Abrissmaßnahmen gestaltet sie die Wohnquartiere um und passt sie an die Bedürfnisse ihrer Bewohnerinnen und Bewohner an.

Neue Qualitäten

Die behutsame Verdichtung der Wohnquartiere sowie die Schaffung nachfragegerechten neuen Wohnraums in attraktiveren Lagen lauten die damit verfolgten Ziele – schließlich bedient der Wohnungsmarkt in Wittenberg überwiegend eine breite Bevölkerungsschicht, weist jedoch einen Mangel an hochwertigem Wohnraum auf. Die Lutherstadt Wittenberg liegt >



Wohnen am alten Stadthafen: nicht weit von der historischen Altstadt entfernt realisiert die Wiwog ein vielfältiges Projekt, mit dem sie hochwertige Angebote schafft und die Stadt als Wohnstandort neu positionieren möchte



Die Kombination aus Pflegeeinrichtung, Wohnungen für Senioren und Eigentum für junge Familien ist für die Region besonders

zudem recht zentral zwischen den Ballungszentren Berlin und Leipzig, sodass sie als Entlastungsstandort der beiden Metropolräume dienen kann. Dank der guten ICE-Anbindung bestehen beispielsweise gute Verbindungen nach Berlin, Leipzig oder in Richtung Halle/Erfurt.

Da der altersstrukturelle Wandel darüber hinaus eine große Rolle in der Stadt spielt – der Anteil der älteren Bevölkerung steigt stetig – müssen sich die Wohnungsmarktakteure den demografischen Herausforderungen stellen und die Kapazitäten im Segment des altersgerechten und barrierearmen oder barrierefreien Wohnraums ausbauen.

Wohnen am Wasser

Bezugnehmend auf das im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formulierte Leitbild, mit

dem sich die Stadt wieder mehr als „Stadt an der Elbe“ etablieren möchte, begann die Wiwog ein Projekt zum Wohnen am Wasser voranzutreiben.

Vor diesem Hintergrund errichtet sie derzeit – gemeinsam mit der eigenen Projektgesellschaft Wigewe mbH – auf insgesamt 1,3 ha Bauland direkt an der Elbe ein Wohnquartier, das auf all diese Ansprüche eingeht. An der Einmündung des alten Stadthafens und an einem Rad-/Wanderweg gelegen, entstehen auf einer ehemaligen Brachfläche fast 100 neue Wohnungen. Per Fahrrad keine zehn Minuten von der Innenstadt entfernt, finden verschiedene Wohnformen ihren Platz. Einfamilienhäuser mit eigenem Grundstück sowie Eigentumswohnungen inklusive Tiefgarage sollen dem Wunsch nach Eigentum gerecht werden. Mit dem Angebot an großen, modernen Wohnungen sollen vorrangig Familien aus den Metropolregionen Leipzig und Berlin angesprochen werden, die die Wohnstruktur „verjüngen“ und frischen Wind in die Stadt Wittenberg bringen.

Parallel hierzu werden in der dritten Reihe seniorengerechte Wohnungen zur Miete angeboten. Auch diese Wohneinheiten ermöglichen nahezu vollständig den Blick zum Wasser. Zusätzlich wird im Erdgeschoss des Gebäudes eine Tagespflegeeinrichtung platziert, damit verschiedene Dienstleistungen im Senioren- und Pflegebereich optimal angeboten werden können.

Den Abschluss wird später ein 6-geschossiger Solitärbau mit etwa 26 Zwei- bis Vierraumwohnungen bilden und eine Art städtebauliche Landmarke setzen.

Städtebauliche Neuordnung

Das Areal liegt seit der Nutzungsauffassung 1990 brach. Versuche einer Nachnutzung scheiterten mehrfach. Kein Investor hatte es geschafft, eine Bebauung des Areals vorzunehmen, denn ursprünglich handelte es sich um mehrere Grundstücke, die einzeln keine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung zuließen.

Bereits vor mehr als zehn Jahren hat die Wiwog beziehungsweise die eigene Projektgesellschaft begonnen, Teilflächen zu erwerben. Die letzten Grundstücke inklusive eines alten Kornspeichers wechselten im Jahr 2018 den Eigentümer. Durch den Erwerb aller Grundstücke konnte dann eine städtebauliche Planung gesichert werden. Nach den notwendigen Abrissmaßnahmen starteten im Frühjahr 2021 die Bauarbeiten für das für die Stadt bedeutsame Projekt. Bei den Neubauten knüpfen Klinkerelemente an die Gestaltung der historischen Industriebauten an.

Das Projekt „Wohnen am Stadthafen“

Die neue Wohnanlage – bestehend aus drei Wohnhäusern mit Tiefgarage und 44 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Wohnungsgrößen von 60 bis 200 m² sowie dem Gebäuderiegel an der Robert-Koch-Straße mit 18 zwischen 50 und 90 m² großen Mietwohnungen, die jeweils einen eigenen Abstellraum auf der gleichen Etage aufweisen – ist durchweg hochwertig gestaltet.



„Die Mischung der Wohn- und Eigentumsformen stärkt die Wohnstandortattraktivität in einer von Abwanderung geprägten Region“

Rando Gießmann
Wiwog-Geschäftsführer

Die Mischung von Mietwohnungen und Eigentumsseinheiten in hoher Ausstattungsqualität sowie die exklusive Lage an der Elbe ist eine Besonderheit in der Stadt. Auch die Mieten ab 11 €/m² kalt stellen ein für Lutherstadt Wittenberg und die Wiwog besonderes Niveau dar.

Insbesondere die barrierearme Gestaltung aller Wohneinheiten bietet den Mietern darüber hinaus die Möglichkeit, in ihrer Wohnung alt zu werden. Abgerundet wird das Konzept durch die 582 m² große Tagespflegereinrichtung, welche ein umfassendes Serviceangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Anwohnerinnen und Anwohner aus der Umgebung zur Verfügung stellt. Sie soll zudem als neuer Treffpunkt für das Quartier etabliert werden.

Hochwasserschutz

Die Lage direkt an der Elbe erfordert besondere Maßnahmen. Dabei spielt der Hochwasserschutz eine zentrale Rolle. Aus diesem Grund war eine Hochwasserschutzanlage zu errichten. Sie wird an diesem Standort mit dem hochwassersicheren Steilufer nebenan in Form einer neuerbauten Kaimauer verbunden. Die Elbe sollte jedoch unter anderem für Touristen erlebbar werden und bleiben, ohne dass die Privatsphäre der Grundstückseigentümer beziehungsweise der Bewohner der in erster Reihe geplanten Eigenheime gestört wird. Deshalb wird ein abgesenkter Radweg realisiert. Mit Hilfe der Stadt konnten dafür Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt akquiriert werden. Ziel ist es unter anderem auch, den Stadtteil dadurch zu beleben und dennoch einen ruhigen und attraktiven Wohnstandort zu etablieren.

Für die Stadt und das Unternehmen

Das Neubauprojekt mit seiner Mischung von Qualitäten, Wohn- und Eigentumsformen tritt der demografischen Entwicklung entgegen und gibt der Stadtentwicklung gleichzeitig einen wichtigen Impuls. Die Interessentenliste sowohl für die Miet- als auch für die Eigentumswohnungen bestätigt, dass auch in regionalen Teilmärkten, parallel zum weiterhin notwendigen Stadtumbau, qualitativ hochwertiger Wohnraum, unabhängig von der Eigentumsform, eine enorme Nachfrage erfahren kann. Ein Wohnsegment mit hoher Wohnqualität und hohen Preisen muss demnach nicht konträr zur demografischen Gesamtentwicklung stehen.

Das Projekt „Wohnen am Stadthafen“ wirkt dem Mangel an hochwertigem und barrierearmem Wohnraum entgegen. Damit werden auch neue Interessentengruppen angesprochen, die sich vorher nicht für einen Wohnstandort in Wittenberg entschieden hätten. Dass hier seit mehr als 20 Jahren erstmals wieder Eigentumswohnungen geplant und realisiert werden, stellt ein Novum außerhalb der ostdeutschen Metropolregionen dar.

Mit dem Neubauprojekt verfolgen die Stadt Wittenberg und die Wiwog das gemeinsame Interesse, ein attraktiver Entlastungsstandort für die Metropolregionen Berlin und Leipzig zu werden. Durch die Höhe der Gesamtinvestition von etwa 30 Mio. € sind weitere Investoren auf die Stadt aufmerksam geworden, sodass dieses Projekt auch als Start für die weitere Realisierung städtebaulicher Projekte gelten kann. Die erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der Kommune, die den Hochwasserschutz realisiert, zeigt ferner, dass bei einem Schulterschluss von Städten und Wohnungsunternehmen Großprojekte auch in strukturschwachen Regionen erfolgreich realisiert werden können.

Bauen und Technik



Ihr bereits fünftes Bauprojekt realisiert die Altoba aktuell in der Hamburger Hafencity

Genossenschaftliches Wohnen in der Hamburger Hafencity

In direkter Lage an der Elbe schafft die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) derzeit 57 öffentlich geförderte Wohnungen an der Baakenallee. Das Gebäudeensemble im KfW-55-Standard erhält ein Gründach und eine Photovoltaik-Anlage und wurde mit dem Umweltzeichen in Platin der Hafencity Hamburg GmbH für außergewöhnliche Leistungen des nachhaltigen Bauens ausgezeichnet. Die Fertigstellung ist für Mitte 2023 geplant.



3. Auflage des HOAI- und Architektenrechts-Kommentars

Fuchs/Berger/Seifert, 2.370 S., 289 €, C.H. BECK, ISBN 978-3-406-74981-0

Fokus der Neuauflage ist die Kommentierung des gesamten Architekten- und Ingenieurvertragsrechts der §§ 650p ff. BGB einschließlich der entsprechend geltenden Normen des Allgemeinen Werkvertragsrechts und des Bauvertragsrechts.

9.251

Ermittlungsverfahren sind laut IG Bau im ersten Halbjahr 2022 aufgrund von illegaler Beschäftigung, Sozialbetrug und Mindestlohnverstößen auf deutschen Baustellen eingeleitet worden.

213 neue Wohnungen für Stuttgart

Im Stuttgarter Stadtteil Freiberg schaffen vier Unternehmen auf sieben Baufeldern (Bau- und Wohnungsverein Stuttgart, Baugenossenschaft Münster am Neckar eG, Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG und die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH) gemeinsam 213 Wohnungen für unterschiedliche Bedarfsgruppen: geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen für Familien, Paare und Singles, barrierefreie geförderte Seniorenwohnungen und preiswerte Eigentumswohnungen für junge Familien. Eine Arztpraxis und eine Kindertagesstätte ergänzen das Angebot.



GWH schafft Wohnraum für Studierende

Am Ben-Gurion-Ring im Frankfurter Norden entwickelt die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen ein Projekt mit **331 Wohnungen im KfW-55-Standard**. In diesem Zuge entsteht auf 2.600 m² auch ein Wohnheim für Studierende, wofür die GWH ein KfW-Darlehen von 6,6 Mio. € aus dem Bundesprogramm „Energieeffizient Bauen – KfW-Effizienzhaus 55“ gewährt bekommt. Von den 55 Wohnungen sind 14 abgeschlossene Wohneinheiten mit drei bis sechs Wohnplätzen zwischen 72 und 144 m², 11 Doppelappartements mit 36 bis 46 m² sowie 30 Einzelappartements mit Größen von 19 bis 23 m². Ein Waschsalon und eine Kita sind ebenfalls vorgesehen.

Hannover: Neubauprojekt „In den Sieben Stücken“

Im nördlichen Hannover Stadtteil Groß-Buchholz hat die Hanova Wohnen GmbH vor Kurzem einen Gebäudekomplex aus neun freistehenden viergeschossigen und komplett unterkellerten Häusern fertiggestellt. Im Quartier „In den Sieben Stücken“ sind insgesamt 160 barrierefreie und teils rollstuhlgerechte Ein- bis Vierzimmerwohnungen entstanden, von denen 68 öffentlich gefördert sind. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse, sind mit PVC-Boden ausgelegt und sind zwischen 45 und 105 m² groß. Zu jeder Wohnung gehört ein Mieterkeller. Das Neubauprojekt im KfW-55-Standard hat einen Anschluss an das Fernwärmenetz und verfügt über schnelles Internet mittels Glasfaseranschluss. Die neun Solitäre bieten teilweise Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestationen; für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren gibt es zudem Abstellflächen. In den Außenanlagen mit Spielbereichen konnte der alte Baumbestand teilweise erhalten werden.



160 Wohnungen mit Glasfaser- und Fernwärmenetz-Anschluss hat die Hanova im Norden Hannovers gebaut



Neubau mit umweltfreundlicher Energieversorgung

Nach dem Abriss der bisherigen eingeschossigen Häuser aus der Nachkriegszeit in der Wachhausstraße im Karlsruher Stadtteil Durlach errichtet die Volkswohnung GmbH bis 2024 dort 52 Mietwohnungen, von denen rund 70% öffentlich gefördert werden. Der U-förmige, zweigeschossige Gebäudekomplex mit ausgebauten Dachgeschossen, Teilunterkellerung und privaten Gartenhöfen wird überwiegend aus Drei- bis Vierzimmerwohnungen bestehen, ergänzt durch vier Zweizimmerwohnungen und acht Fünzimmerwohnungen. Die Energieversorgung im Gebäude erfolgt umweltfreundlich anhand einer Sole-Wärmepumpe, die Grundwasser als Wärmequelle verwendet, und einer Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromversorgung der Wärmepumpe.

Strom vom eigenen Dach für 317 Haushalte

Gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken hat die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin ein neues Mieterstrom-Projekt verwirklicht: Auf dem achtgeschossigen Karree an der Rhinstraße 143 wurde Mitte 2022 eine 100 kWp leistende Anlage installiert, mit der 317 Haushalte in Lichtenberg mit Ökostrom vom eigenen Dach versorgt werden können. Da es sich bei dem Gebäude um einen Neubau handelte, konnte die Gewobag die Solaranlage schon bei der Planung des Gebäudes berücksichtigen.



Neue Wohnungen für Staatsbedienstete

In unmittelbarer Nähe zum Münchner Olympiagelände will die Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH bis 2024 insgesamt 611 Wohnungen und drei Kitas bauen. Alle Wohnungen sollen barrierefrei sein und Loggia, Balkon oder Terrasse aufweisen. Die komplette Wohnanlage „Südliches Oberwiesenfeld“ wird im KfW-55-Standard als Ziegelbau mit teilweiser Fassadenbegrünung errichtet. In der Tiefgarage wird es Ladestationen für E-Autos geben.



Handbuch Bauwerksbegrünung

Prof. Dr. Manfred Köhler
(Hrsg.), 316 Seiten, 99,00 €,
Rudolf Müller Verlag,
ISBN 978-3-481-04402-2

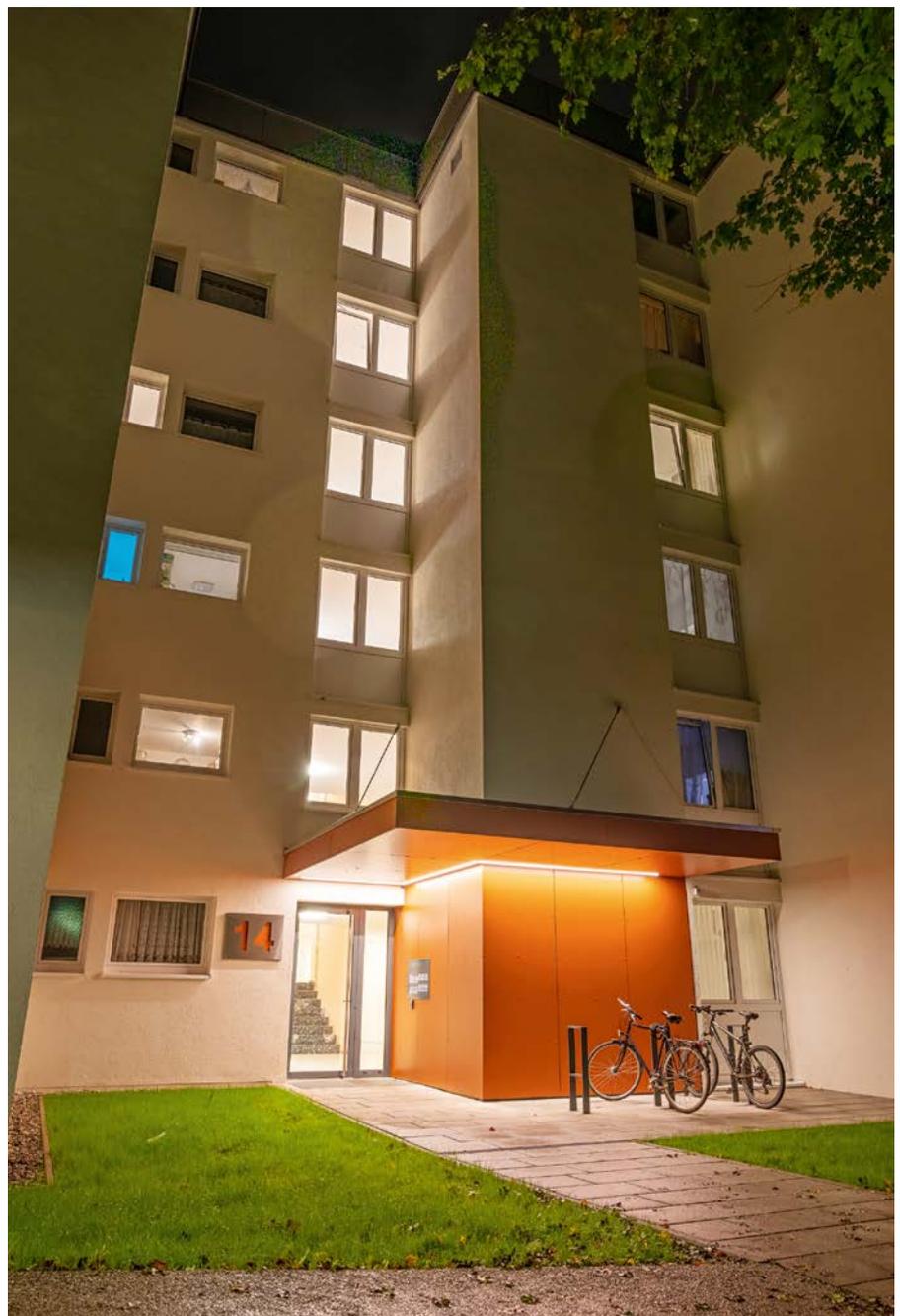
Ob als Wasserspeicher, Hitzeschutz für Gebäude oder zum Energiesparen: Bauwerksbegrünungen spielen für die nachhaltige Architektur eine wichtige Rolle. Das „Handbuch Bauwerksbegrünung“ erläutert anhand von Checklisten, Tabellen, Konstruktionsempfehlungen und Zeichnungen die vielseitigen Möglichkeiten, Gebäude zu begrünen und einen positiven Beitrag zu klimaresilienten Städten zu leisten.

Leitfaden zur besseren Ge- bäudenutzung

Mit dem International Building Operation Standard (IBOS) stellt die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ein Rahmenwerk für die verbesserte Gebäudenutzung zur Verfügung. Dieses kann unabhängig von der Art der Immobilie angewendet werden und berücksichtigt eine Reihe von Kriterien; unter anderem das Wohlbefinden der Menschen, soziale Auswirkungen und Flexibilität des Gebäudes, die Lebenszykluskosten sowie Temperatur und Luftqualität, Gesundheit und Sicherheit.

GGH: Modernisierung abgeschlossen

Im Zuge eines umfangreichen Modernisierungsprogramms sind 15 Häuser der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) im Heidelberger Stadtteil Boxberg energetisch saniert worden. Die Gebäude aus den 1960er-Jahren erhielten sanierte Fassaden, Eingangsbereiche und Kellerdecken, neue Fenster und Rollläden sowie frisch gedämmte Dächer. Auch die Balkone wurden renoviert und teils neue Heizanlagen eingebaut. Durch die Maßnahmen konnte der Energieverbrauch in den 558 Wohnungen um fast die Hälfte – von rund 150 kWh/m² pro Jahr auf rund 80 kWh/m² – gesenkt werden. Pro Haus werden rund 30 t weniger CO₂ im Jahr ausgestoßen. Durch das Anlegen eines Verbindungsweges mit Rampen zwischen den Gebäuden konnte der 2 m große Höhenunterschied zwischen den Gebäuden ausgeglichen werden.



Spar- und Bauverein Dortmund strebt Siegel für nachhaltigen Wohnungsbau an

Bis 2024 wird die Spar- und Bauverein eG Dortmund auf einem 6.000 m² großen Grundstück 37 neue Wohnungen entstehen lassen. Für die Klimaschutzsiedlung an der Zillestraße wird das Qualitätssiegel für nachhaltigen Wohnungsbau (NaWoh) angestrebt. Die Dächer werden begrünt und mit PV-Anlagen ausgestattet, die circa 60.000 kWh Strom pro Jahr erzeugen sollen. Dadurch können die Gebäude rein rechnerisch mehr Energie produzieren, als sie verbrauchen.



99 neue Wohnungen in Brühl

Nordöstlich der Brühler Innenstadt hat die Vivawest Wohnen GmbH 99 Wohnungen schlüsselfertig von der Grenzland-Bau GmbH übernommen. Die Wohnungen werden über Fernwärme beheizt und verteilen sich auf vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die barrierearm errichtet worden sind. Die Grundrisse der 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 55 und 120 m². Alle Wohnräume sind mit Vinyl-Böden und Fußbodenheizung ausgestattet und verfügen je nach Stockwerk über einen Balkon, eine Loggia oder einen Zugang zur (Dach-)Terrasse. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht einen stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Kellerräumen.

**ZUKUNFT
BRAUCHT
MACHER**
Für den Blauen Planeten.

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

ISH 2023

Weltleitmesse für Gebäude-, Energie- und Klimatechnik und erneuerbare Energien.

Einladung zum **Tag der Wohnungswirtschaft am 13.03.2023** und zum **Contracting Day am 14.03.2023** auf unserem Stand in Halle 12.0, Stand C80. Weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung erhalten Sie auf qr.buderus.de/anmeldungish2023 oder über den QR-Code.

Rückfragen unter: info.wohnungswirtschaft@buderus.de



ZWEITER PRAXISBERICHT DER INITIATIVE WOHNEN.2050

Fakten. Fordern. Lösungen.

Die mittlerweile fast 200 Partner der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gewähren in ihrem zweiten Praxisbericht einen Blick auf den Status quo ihrer Wohnungsunternehmen in Sachen Klimaneutralität. Parallel verweisen sie auf die gravierenden Hemmnisse, die rasche Lösungen in Richtung einer CO₂-Null bis 2045 erschweren.

Von Heike D. Schmitt

Pünktlich zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ des GdW Mitte November in Berlin legte die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ihren zweiten Praxisbericht „Fakten. Fordern.

Lösungen.“ vor. Er gewährt tiefe Einblicke rund um das Erlangen der Klimaneutralität in den mittlerweile fast 200 Wohnungsunternehmen, Verbänden und Institutionen des 2020 mit zunächst 24 Mitgliedern gegründeten bundesweiten Branchen-Zusammenschlusses. Basis des Berichts sind eine umfassende Erhebung aus den Monaten März und April 2022 sowie spätere punktuelle Abfragen.

Damit erlauben die Partner der IW.2050 Politik und Gesellschaft einen Blick hinter die Kulissen, stellen die Komplexität der ihnen gestellten Aufgaben detailliert dar, ebenso wie die umfassenden damit verbundenen Problematiken. Der Bericht wurde bereits an Abgeordnete des Deutschen Bundestages verteilt.

Intensive Arbeit an Klimastrategien

Acht erste Klimastrategien, elf Pilotprojekte sowie 15 identifizierte, neue und nach wie vor bestehende Spannungsfelder sind Belege für die intensiven Bemühungen, Klimaschutz in den Unternehmen fest zu verankern und zügig auf eine möglichst große CO₂-Ersparnis hinzuarbeiten. Wie intensiv im Partnerkreis der IW.2050 schon seit 2019 an individuellen Klimastrategien gearbeitet wird, belegen die ermittelten Zahlen: Unter den befragten Wohnungsunternehmen haben 24 % ihre Klimastrategie bereits vor 2022 abgeschlossen, 40 % planen den Abschluss noch im Jahr



Heike D. Schmitt

Inhaberin
hd...s Agentur
für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN

2022, weitere 21 % im Jahr 2023. Und bei 2 % wird es definitiv später als 2023 werden. 13 % konnten sich zum Zeitpunkt der Umfrage noch nicht festlegen.

Geänderte Parameter stellen neue Hemmnisse dar

Detailliert werden aber auch die immer noch vorhandenen und neu hinzugekommenen Hemmnisse auf dem Weg zur Klimaneutralität dargestellt. Durch zahlreiche neue Parameter wurde die bereits personell und finanziell angespannte Situation vieler Wohnungsunternehmen im Jahr 2022 nochmals gravierend verschärft. Darunter: quasi über Nacht in Kraft getretene neue gesetzliche Regelungen, der plötzliche Wegfall von Direktförderungen bei klimagerechten Modernisierungen und Neubauten, leere Fördertöpfe, eine kriegsbedingte Energiekrise mit kontinuierlich steigenden Preisen, eine Energiewirtschaft mit einem lokal und regional noch immer viel zu geringen Anteil grüner Fernwärme, Lieferengpässe bei neuen Technologien zur Wärmeerzeugung, Fachkräfte- und Handwerker-Mangel sowie fehlendes Know-how in Bezug auf die Technik der erforderlichen neuen Anlagen, die zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien nötig sind.



Praxisbericht der IW.2050

Der Bericht ist kostenfrei auch online abzurufen:
www.iw2050.de/epaper/praxisbericht-fakten-fordern-loesungen-2021-2022/#0

INTERVIEW MIT FELIX LÜTER

„Wir brauchen eindeutig mehr und nicht weniger Unterstützung.“



Der im November 2022 veröffentlichte zweite Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) ist sowohl eine politische Botschaft als auch eine Zusammenstellung von Informationen für wohnungswirtschaftliche Akteure bei der Ausgestaltung ihrer Klimastrategien. Doch welche Optionen gibt es?

Felix Lüter ist geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 mit mittlerweile fast 200 Mitgliedsinstitutionen aus der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig ist er Leiter des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Er gibt einen Einblick in die Vielschichtigkeit der Herausforderungen, mit denen sich Wohnungsunternehmen auf dem Weg zu Klimaneutralität und mehr Nachhaltigkeit konfrontiert sehen.

Herr Lüter, was sind derzeit die größten Herausforderungen für die IW.2050-Partnerunternehmen? Wo fehlt es mit Blick auf Klimaneutralität und Dekarbonisierung der Energieversorgung aus

Sicht der sozial orientierten Wohnungswirtschaft überall? Wo besteht Nachholbedarf – seitens der Unternehmen, der Branche und der Politik?

Die deutsche Wohnungswirtschaft unterstützt ungebrochen das angestrebte Ziel der Klimaneutralität. Um hierbei erfolgreich zu sein, hebt sie alle möglichen Potenziale, blickt über den Tellerrand in andere Länder, forciert Pilotprojekte, intensiviert die Zusammenarbeit mit Forschungsinstituten, Hochschulen und der SHK-Industrie. Fakt ist aber: Die Transformation einer sozial orientierten Branche in Richtung Klimaneutralität innerhalb von 22 Jahren kann nur mit gewaltigen, gut koordinierten Anstrengungen gelingen. Sie erfordert den transparenten Dreiklang von Politik, Gesellschaft und Wirtschaft. Dazu bedarf es einer praxis- und realitätsnahen Herange-

hensweise – mit kalkulierbaren, wirtschaftlich umsetzbaren Vorschlägen auf der Basis langfristig gültiger und wirksamer gesetzlicher Rahmenbedingungen.

Die Wohnungswirtschaft erwartet von der Politik Planungssicherheit – keine ständigen Ad-hoc-Korrekturen, kurzfristigen Stornierungen von Förder-

regelungen oder gar abrupte Abbrüche aufgrund von Zielverschärfungen und fehlenden Finanzmitteln. Die Partner der IW.2050 erwarten direkte kontinuierliche finanzielle Förderungen sowie mehr Unterstützung bei den wachsenden Problemen rund um die Energiekrise, die Lieferengpässe bei Anlagen für erneuerbare Energien, dem dafür oftmals fehlenden technischen Know-how sowie dem Fachkräfte- und Handwerker-Mangel.

Kann die Wohnungswirtschaft die hochgesteckten Ziele zur Reduktion der Treibhausgase oder gar eine Klimaneutralität überhaupt in der verbliebenen Zeitspanne erreichen?

Wir müssen klimaneutral werden – so schnell, wie möglich! Ansonsten befördert uns der Klimawandel wirtschaftlich und gesellschaftlich ins Off. Ob jedoch die Klimaneutralität in den regional, national und international aufgerufenen Zeitkorridoren realwirtschaftlich erreicht werden kann, ist >

Sektorübergreifende Zusammenarbeit nötig

Die gewaltigen Transformationsanforderungen sind nur gemeinsam zu bewältigen



Energiewirtschaft

· Bereitstellung defossilisierter Energie



Politik

· Erarbeitung gesetzlicher Rahmenwerke



Gesellschaftliche Sektoren

· Lenkung der Investitionen

vor allem auch eine Frage der relevanten Parameter. Man muss ganz klar sagen: Die Entwicklungen des Jahres 2022, insbesondere im Förderbereich, lassen die zeitlichen Ziele deutlich unrealistischer werden. Wir brauchen eindeutig mehr und nicht weniger Unterstützung, um sozialverträgliche Mieten und die gigantischen Investitionsbedarfe unter einen Hut zu bringen.

2020 haben die der IW.2050 angeschlossenen Unternehmen einen Zielkorridor für 2050 festgelegt, der später auf 2045 vorgezogen wurde: 0 bis 12 kg CO₂/m² pro Jahr. Das unterstellt bereits, dass Klimaneutralität bis zum politisch gewünschten Zeitpunkt kaum zu schaffen ist. Mir ist kein Unternehmen bekannt, das sagt: Wir schaffen die Null bis 2045! Fest steht: Wer in der Wohnungswirtschaft nicht bis Mitte dieses Jahrzehnts auf Zielkurs ist und keinen fertigen Aktivitätenplan vor sich liegen hat, dem wird es kaum noch möglich sein, seine individuellen Klimaziele in akzeptablen Zeiträumen zu erreichen. Wir müssen heute bereits bei jeder Investition schon 2045 mitdenken, um sicherzustellen, dass wir zielführend handeln und investieren.

Ein Investitionszyklus von 30, 40 Jahren auf der einen und ständig neue Einsparanforderungen und Förder-systematiken auf der anderen Seite passen ja nicht zusammen ... Wie schaffen Sie es, als Branche und Schlüssel-aktoren noch besser gehört zu werden?

Laut sein, nicht aufgeben, mehr Mitstreiterinnen und Mitstreiter suchen, immer wieder Fakten aus der unternehmerischen Praxis vorlegen und

Diskrepanzen aufzeigen – wie etwa das Bermuda-Dreieck Mietendeckelung, Wegfall von Direktzuschüssen und Verschärfung gesetzlicher Regelungen.

Den Finger in die Wunde zu legen, aber auch zu informieren und Möglichkeiten aufzuzeigen, war und ist die zentrale Intention unseres nunmehr zweiten Praxisberichts, an dem sich 68 unserer Partnerunternehmen sowie zahlreiche Verbände beteiligt haben. Nur die Offenlegung des Erreichten auf der Arbeitsebene – bereits abgeschlossene Klimabilanzierungen und erstellte Klimastrategien – und die Schilderung der immer noch bestehenden und neu hinzugekommenen Problemsituationen können bei den Entscheidern in der Politik Verständnis für die prekäre Situation der Wohnungswirtschaft schaffen. Wir sind froh über das große Engagement beim aktuellen Praxisbericht und freuen uns, dass der GdW und seine Regionalverbände ihn bei ihren Gesprächen auf allen politischen Ebenen als Faktenquelle einsetzen.

Stichwort Planungshorizont, Verlässlichkeit, Förderkulisse: Kann die Politik noch als verlässlicher Akteur gelten?

Leider nein. Die diesjährigen politischen Ad-hoc-Entscheidungen haben dramatisch offengelegt, dass die besondere Sachlage dieser Branche offenbar zumindest im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz nicht verstanden wird. Die Wohnungswirtschaft ist nicht gleichzusetzen mit einem Industriezweig und nicht mit der restlichen Immobilienwelt. Sie übernimmt vielmehr gesellschaftliche Verantwortung und Aufgaben, indem

sie Wohnraum schafft und dauerhaft erhält – gerade für Menschen mit geringem Einkommen. Parallel dazu nimmt sie vielfältige soziale Aufgaben in den Quartieren wahr. Selbst trotz sinkender Bindungen ist die Mehrzahl der „freien“ Sozialwohnungen in Ballungsräumen immer noch bis zur Hälfte günstiger als die Marktmieten. **Wie oft haben die in der IW.2050 vereinten Unternehmen ihre Strategien schon umschreiben müssen?**

Wir empfehlen den regelmäßigen Abgleich der Strategie mit der Realität und entsprechende Anpassungen. Größere Fortschreibungen nimmt man dann in der Regel circa alle drei Jahre vor. Ich gehe davon aus, dass viele Partner bereits in der Erarbeitungsphase Anpassungen an die dramatisch veränderten Rahmenbedingungen vorgenommen haben.

Die dem Praxisbericht vorausgegangene Umfrage bei den Partnern ergab, dass 24 % der Befragten ihre Klimastrategie bereits vor 2022 abgeschlossen hatten und 40 % den Abschluss noch 2022 planen. Gerade bei der Gruppe der lobenswerten „Frühstarter“ dürfte es mehrfache Überarbeitungen und Anpassungen gegeben haben. Die NHW nimmt derzeit die erste große Fortschreibung seit 2019 vor. **Stellen die politischen Ziele oder ihre Kurzfristigkeit und Realisierbarkeit die eigentliche Herausforderung dar?**

Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist sachlich völlig legitim. Es muss nur auch realwirtschaftlich erreichbar sein. Es sind die Zeitläufe und die prekäre Finanz- und Personalsituation, die den Unternehmen zu schaffen machen. Mehrfache massive Ad-hoc-Veränderungen der politischen Rahmensetzungen binnen eines Jahres konterkarieren jeden sinnvollen Planungsprozess – egal ob im Neubau oder in der Bestandsentwicklung – und vernichten den Wert bereits fortgeschrittener Planungen. Das Ganze wird verschärft durch die Energiekrise, zunehmende Lieferengpässe und stetig steigende Materialpreise.

Warum sollten die Wohnungsunternehmen weiter am Thema arbeiten?

Ganz einfach: Weil wir den Mut nicht verlieren dürfen und weil es um unsere Zukunft und die der nachfolgenden Generationen geht. Jedes Jahr,

das wir verlieren, ist nicht mehr einzuholen! Je länger wir brauchen, desto teurer wird es. Vor allem lassen sich die sozialen, ökologischen und ökonomischen Effekte der Klimaveränderungen jenseits von 2 °C nicht mehr beherrschen. Insofern bleibt die Botschaft bestehen: Wir müssen so schnell wie möglich auf eine CO₂-Null kommen!

Auf die Politik schimpft man schnell. Hat die Immobilienwirtschaft die Klimakrise vielleicht nicht früh genug erkannt? Hat sie Zeit verschwendet und Initiativen wie die IW.2050 zu spät gegründet?

Das ist – für die gesamte Wirtschaft und Gesellschaft – sicher nicht zu leugnen. Seit mindestens vier Jahrzehnten drängt die Wissenschaft zur Dekarbonisierung. Hätte es die Diskussionen, die wir heute führen, vor zehn oder gar zwanzig Jahren gegeben, hätten wir zumindest mehr Zeit gehabt. Das hätte aber schon damals riesige Summen erfordert und wäre obendrein in der Gesellschaft auf wenig fruchtbaren Boden gefallen. Denn – Hand aufs Herz: Die Klimakrise war einfach zu weit weg, die dramatischen Auswirkungen psychologisch nicht vorstellbar, ein entschlossenes Vorgehen in der erforderlichen Breite nicht durchsetzbar. Selbst heute kämpfen wir gesellschaftlich noch deutlich mit der kognitiven Dissonanz. Zudem ist unsere Branche durch die Eigentümerschaft eng eingebunden in gesellschaftliche Zusammenhänge. Alleingänge funktionieren nur mit breiter Unterstützung von Politik und Gesellschaft. Zwar gab es immer wieder Vorzeigeprojekte, deutliche Ansagen und Neuregelungen seitens der Politik

blieben allerdings aus. So haben sich Hersteller, Bauindustrie, Finanzierer und Wohnungsunternehmen nicht in der Serie, sondern nur in Einzelprojekten (um)orientiert.

Wie hat man sich die Zusammenarbeit in der IW.2050 vorzustellen?

Zusammenarbeit wird in der Branche schon immer großgeschrieben. Für diese enge Kooperation ist die langjährige intensive Verbandsarbeit der beste Beleg. Eine etwaige Wettbewerbssituation sehe ich nicht. Im Vordergrund stehen Know-how-Austausch und ein von allen nutzbarer, stetig wachsender Wissens-Pool. Der Leidensdruck ist – ehrlich gesagt – groß genug, um wirklich mit offenem Visier an Lösungen zu arbeiten und die eigenen Herausforderungen klar zu benennen.

Können große Wohnungsunternehmen von kleinen profitieren und umgekehrt? Wie stellen Sie die Übertragbarkeit her?

Bei Fragen der angewandten Methodik und bei den von uns entwickelten Instrumenten zu Bilanzierung, Technik und Finanzierung ist die Größe nicht entscheidend. Lediglich bei Pilotprojekten haben oftmals die größeren Unternehmen mehr vorzuweisen. Durch den eingerichteten Wissenspool und rund 30 Online-Veranstaltungen pro Jahr profitieren jedoch alle gleichermaßen. Wir haben alleine im ersten Halbjahr 2022 rund 1.700 Teilnehmer online erreicht.

Was sind die aktuell wichtigsten Handlungsfelder der Wohnungsunternehmen: Klimapfade, grüne Energieversorgung, Sektorkopplung, Graue Energie, Baukonzepte und Sanierungsstrategien, Kreislaufwirtschaft ...?

Eigentlich alle! Mit Blick auf die aktuelle Lage würde ich Klimastrategien und -pfade als Basis für jegliches Handeln ganz oben platzieren, gefolgt von Sanierungsstrategien und Konzepten wie serielles Sanieren und Bauen.

Bei der grünen Wärme sind die Unternehmen nicht selten von Versorgern abhängig, die oft noch nicht so weit oder durch externe Faktoren wie Fachkräftemangel eingeschränkt sind. Das Gleiche gilt für die Kreislaufwirtschaft mit ihrer engen Verbindung zum Thema Graue Energie/Graue Emissionen. Neue gesetzliche Regelungen rücken diese Themen nun stark in den Fokus. Anfang 2022 haben wir dazu eine Pioniergruppe ins Leben gerufen, die im Laufe des Jahres mehrere Schulungen abhielt – inklusive eines Workshops zur Anwendung des eLCA-Tools.

Müssen Wohnungsunternehmen mehr kooperieren, Aufträge poolen, Standards reduzieren, weniger oder kleiner und einfacher bauen ...?

Hinter derartigen Ideen steckt sicherlich Potenzial. Aber auch der Gesetzgeber muss neue Rahmenbedingungen schaffen und alte Regularien ändern! So ist die Genehmigungslage bei baugleichen Objekten, Produkten und Serien-Maßnahmen zu vereinfachen. Ferner ist die Harmonisierung von Bund- und Länder-Vorschriften wichtig. Hier bestehen Diskrepanzen, die stringentes Handeln schlichtweg aushebeln.

Kann das Prinzip gegenseitiger Hilfe und Unterstützung, wie es die IW.2050 lebt, ein Modell sein, wie die Immobilienwirtschaft weniger professionelle Akteure, wie Klein- und Privateigentümer, bei der klimagerechten Erneuerung der Gebäude unterstützen kann?

Auf jeden Fall. Den Quartiersansatz eigentümerübergreifend zu denken, ergibt Sinn. Werden neben eigenen Beständen ganze Quartiere und die dort ansässigen verschiedenen Eigentümer und Nutzungstypologien einbezogen, kann die Produktion und lokale Nutzung erneuerbarer Energien besser ausbalanciert werden. So haben zum Beispiel Schulen ihre Energiebedarfe eher in Zeiten, in denen Wohnungsbestände weniger Energie benötigen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger. —

Die Initiative Wohnen.2050 – aus der Branche für die Branche

Als bundesweiter Zusammenschluss unterstützt die IW.2050 die Wohnungswirtschaft dabei, ihren Beitrag zur Einhaltung der im Pariser Abkommen definierten Klimaziele zu leisten: die Erderwärmung auf deutlich unter 1,5 Grad abzusenken. Sie fördert daher Entwicklung und Erarbeitung praktikabler Lösungen zum Erreichen der Klimaneutralität. Unter den bislang 183 Unternehmenspartnern sind acht der zehn größten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Insgesamt vereinen die Gesellschaften über 2,1 Mio. Wohnungen, die bis 2045 klimaneutral entwickelt werden sollen; in einigen Bundesländern und Städten sogar bis 2035. Weitere elf institutionelle Partner sind die EBZ Business School, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Großteil seiner Regionalverbände.

Mehr Informationen: www.iw2050.de

WOHNBEBAUUNG IM FREIBURGER BINZENGRÜN

Farbiger Schallschutz als Gestaltungselement

Aufgrund der Nähe zu stark befahrenen Verkehrswegen erforderten die Gebäuderiegel im Freiburger Wohngebiet Binzengrün ein maßgeschneidertes Lärmschutzkonzept. Die Gebäudeanordnung, eine gläserne Lärmschutzwand und verglaste Balkone schaffen schallgeschützten Wohnraum.

Von Christoph Jergon



Die rahmenlosen Solarlux-Glaselemente haben eine gestaltende und schallabsorbierende Funktion. Verwendet wurde Verbundsicherheitsglas aus 2 x 8 mm starken Sicherheitsglasscheiben mit 1,52 mm starken Vanceva-Folien

Der Freiburger Stadtteil Weingarten ist eine Großsiedlung aus den 1970er Jahren mit einer gewachsenen Infrastruktur. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung forderte die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) eine städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers: In der Wohnanlage „Im Binzengrün“ sollte bezahlbarer Wohnraum von hoher Qualität entstehen. Der Entwurf des Freiburger Büros Mbpk Architekten und Stadtplaner überzeugte im Wettbewerb.

Lebendige, vielfältige Quartiersgestaltung

Die Architekten und Stadtplaner realisierten drei je fünfgeschossige Gebäuderiegel mit insgesamt 80 Wohnungen, davon 40 öffentlich gefördert sowie 40 frei finanziert. Für einen Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen entwickelten die Architekten auch kleine Wohngrundrisse mit hohem Wohnkomfort: Insgesamt verteilen sich 18 Zwei-, 32 Drei- und 30 Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen von 54 bis 105 m² auf die drei neuen Wohnhäuser.

Das Quartier Binzengrün bietet Wohnraum mit hoher Nutzungsqualität – adaptiert für unterschiedliche Lebensphasen und Nutzungsanforderungen seiner Bewohner. Alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und barrierefrei zugänglich. Zusätzlich befinden sich je Wohnhaus in einem Geschoss Wohnungen, die hinsichtlich der Barrierefreiheit dem Standard der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) entsprechen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse. Großzügig angelegte Freiflächen sowie ein Spielbereich im ruhigen Innenhof bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Eine neue Kita wurde im Nachbargebäude eingerichtet.

Regionaler Freiburger Effizienzhaus-Standard

Die Häuser wurden nach dem Freiburger Effizienzhaus-Standard errichtet, mit dem die Stadt bereits 2009 eine Vorreiterrolle im kommunalen Klimaschutz übernahm. Die gesetzlich verankerten Freiburger Standards definierten zum damaligen Zeitpunkt Grenzwerte um rund 30 % unter den bundesgesetz-



Verglasungen für Balkone und Loggien zur lärmbelasteten Seite optimieren die Akustik deutlich



Christoph Jergon

Leitung Verkauf
Deutschland Süd-West
Solarlux GmbH
MELLE

lich normierten. Nunmehr entspricht das Fr-EH 55 weitestgehend einem KfW-Effizienzhaus 55, allerdings wird zusätzlich eine Lüftungsanlage gefordert. Das Projekt Binzengrün erfüllt diese Anforderungen. Der angestrebte Energiestandard wurde zudem mithilfe einer Fassade in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz erreicht. Im Erdgeschoss wurde eine hinterlüftete Fassade ausgeführt; die Flachdächer sind jeweils begrünt.

Hohe Aufenthaltsqualität trotz Verkehrsbelastung

Die lärmbelastete Situation des Grundstücks mit einer stark befahrenen Straße sowie einer Straßenbahnlinie im Süden erforderte maßgeschneiderte Lärmschutzmaßnahmen.

Als wesentliche städtebauliche Maßnahme bilden die drei neuen Wohnhäuser zusammen mit einer bestehenden Hauszeile einen großzügigen lärmgeschützten Wohnhof mit Aufenthaltsflächen, Nebengebäuden und Zugängen zu den Wohnzeilen. Um den Innenhof zusätzlich vor Lärm zu schützen, wurden Freibereiche mit teilweiser Schallschutzverglasung versehen und der Raum zwischen den Gebäuden mit einer gebäudehohen Verglasung ausgestattet.

Schiebeelemente als Gestaltungselement und Lärmschutz

Das Farbkonzept des Projektes trägt die Handschrift des Büros Mbpk Architekten und Stadtplaner und ist das charakteristische Merkmal der Wohnanlage: Unterschiedlich farbige Glaselemente, deren Farbgebung an die vier Jahreszeiten angelehnt sind, >

bereichern die Fassade gestalterisch und dienen den Bewohnern zur Orientierung.

In Haus 3 erhielten die nach Westen gerichteten Balkone 80 verglaste Schiebeelemente, welche gleichzeitig Schall mindern. Zum Einsatz kamen rahmenlose Elemente des Systems SL 23 von Solarlux, jeweils mit einer Breite von 975 mm und einer Höhe von 2.800 mm. Um durchgängig Schallschutz sowie eine gleichbleibende Fassadengestaltung zu gewährleisten, wurden die Schiebeelemente bewusst nur einspurig verfahrbar ausgeführt. Das Verschieben der Elemente ist je Wohneinheit möglich; eigens dafür wurden Flügelstopper integriert. Für die Elemente kam ein Verbundsicherheitsglas (VSG) aus zwei 8 mm starken Einscheibengläsern (ESG) mit 1,52 mm starken Vanceva-Folien in verschiedenen Farben zur Anwendung.

Verglaste Balkone schaffen geschützte Ruhezeiten

Um den Lärmmissionen der stark befahrenen Straße und Stadtbahnlinie entgegenzuwirken, erhielten die dem Schall zugewandten Balkone in Haus 2 sowie die Loggien in Haus 3 eine schallmindernde Verglasung, welche als ungedämmter Wintergarten ausgeführt ist. Für die Balkone und Loggien mit jeweils circa 4 m Breite und 2 m Tiefe wurden Schiebe-Dreh-Elemente von Solarlux eingesetzt, die mit der vorhandenen Unterkonstruktion abschließen. Die Elemente variieren in der Größe, im Mittel sind sie etwa 70 cm breit und 1,85 m hoch. Die Verglasung zeichnet sich durch eine hohe Schalldämmung aus – die Lärmbelastung kann so um bis zu 22 dB reduziert werden.

Zusätzlich zur schallreduzierenden Funktion bieten die verglasten Loggien und Balkone den Mehrwert einer thermischen Hülle und punkten so selbst als ungedämmter „Wintergarten“ mit einer verbesserten CO₂-Bilanz: Bis zu 20 % des Primärenergiebedarfs können eingespart werden. Ein schmaler Lüftungsspalt zwischen den Elementen ermöglicht eine kontinuierliche, natürliche Belüftung bei gleichzeitiger Schalldämmung.

Die Schiebe-Dreh-Elemente können flexibel aufgedreht und je Balkon in drei verschiedenen Parkpositionen arretiert werden. Als Glas kam ein 8 mm starker ESG-H zum Einsatz, für welches nach



Eine gebäudehohe, gläserne Schallschutzwand schirmt den Innenhof wirksam gegen den Lärm der Umgebung ab. Das Farbkonzept setzt sich hier fort

absolviertem Heißlagerungstest eine nur geringe Gefahr von Spontanbruch sichergestellt ist. Eine weitere Besonderheit ist der gegenseitige Sichtschutz. Hierfür wurde je Balkon anstelle einer VSG-Scheibe mit innenliegender Folie eine Seitenverglasung mit Sichtschutzfolie eingesetzt. Die Folie Opalfilm wurde durch Solarlux aufgebracht.

Insgesamt effektive Lösung

Die Architekten wählten die Verglasungslösungen von Solarlux aufgrund ihrer Eigenschaften hinsichtlich Funktionalität und Durchlässigkeit: „Die rahmenlosen Schiebe-Dreh-Elemente bieten wirksamen Lärmschutz bei gleichzeitig möglichst hoher Transparenz“, erläutert Architekt Hermann Binkert. Zudem überzeugt das System im Alltag durch eine problemlose Bedienung und Reinigung. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten sei durchgehend professionell gewesen, betont Binkert. Insbesondere die Option, die Gläser in verschiedenen Farben zu erhalten sowie die zahlreichen Möglichkeiten, Details auszubilden, seien hilfreich gewesen.

Die Verglasungen bestimmen das freundliche Erscheinungsbild der Wohnanlage. Sie dokumentieren durch ihre zweckmäßige Umsetzung, Sicherheit und einfache Handhabung das ideale Zusammenspiel von Gestaltung und Funktion im Wohnungsbau.

Bautafel

Adresse: Binzengrün 36–50, 79114 Freiburg

Bauherr: Freiburger Stadtbau GmbH

Architekturbüro: Mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH

Bauzeit: Spatenstich Ende März 2018 – Fertigstellung Februar 2020

Energiestandard: Freiburger Effizienzhaus-Standard 55/ KfW-55-Standard

Bruttogrundfläche: 12.894 m²

Wohnfläche: 6.377 m²

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp

HAUFE AXERA

INTERVIEW MIT DR. JÖRG LIPPERT

„Die Wärmewende ist eine große Herausforderung – wir brauchen innovative Lösungen“



Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 sucht nach innovativen Lösungen für die Wärmewende im Bestand. Dr. Jörg Lippert, Besonderer Vertreter des Vorstands und Leiter des Bereichs Technik, Energie und Klima des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., erklärt die Bedeutung des diesjährigen Mottos.



DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023: jetzt bewerben!

Haben Sie Lösungsansätze für die intelligente Wärmewende im Bestand? Dann überzeugen Sie die Jury. Sie können sich noch bis zum 31. Januar 2023 bewerben unter: www.dw-zukunftspreis.de

„Schaffen Sie Innovatives und reden Sie darüber“ – das ist das übergreifende Motto des renommierten DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, der bereits zum 20. Mal verliehen wird. Die preisgekrönten Projekte zeichnen sich durch besondere unternehmerische Leistungen, Innovationskraft, Zukunftsfähigkeit und exzellente Umsetzung aus. Mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft erhält genau diese Innovationskraft eine Plattform. Schließlich stammen viele erfolgreiche Lösungen aus den Reihen der Wohnungswirtschaft. Zudem ist das Nachahmen eindeutig erwünscht, damit die Unternehmen voneinander lernen können.

Herr Dr. Lippert, der DW-Zukunftspreis feiert im Jahr 2023 sein 20. Jubiläum – der BBU ist seit der ersten Stunde dabei. Was macht den Preis so besonders?

Für mich ist die Besonderheit des Preises die Vielfalt der Themensetzungen in den letzten 20 Jahren – immer orientiert an aktuellen Entwicklungen im jeweiligen Ausschreibungsjahr und einem Blick voraus. Erfreulich zu sehen ist natürlich auch die Vielzahl der innovativen bundesweiten Projekteinreichungen, die den Horizont und die Perspektiven auf erfolgversprechende Lösungsansätze regelmäßig erweitern. **In diesem Jahr lautet das Motto „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“. Warum hat sich die Jury für dieses Thema entschieden?**

Insbesondere der fatale Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat in diesem Jahr zu essenziellen globalen wie auch nationalen Veränderungen geführt. Die Energiekrise ist eines der wesentlichsten Elemente. Der Druck und die Notwendigkeit der seit Jahren diskutierten und favorisierten Energie- beziehungsweise Wärmewende ist dadurch um ein Vielfaches gestiegen. Doch wie man Energieeinsparungen auf

der einen und eine Abkehr von fossilen Energieträgern auf der anderen Seite in der aktuellen Situation wirklich effizient gestalten und umsetzen kann, ist eine sehr große Herausforderung. Und genau dafür braucht es eine Vielzahl kreativer und technologieoffener Lösungen, auf die wir hoffen.

Was sind die großen Trends bei der Wärmewende? Welche Projekte könnten Sie sich gut als Leuchttürme für die Branche vorstellen?

Der Gebäudebestand ist die entscheidende Komponente in der Wärmewende. Die größten Hebel sind hier die Energiesystemumstellung in Verbindung mit einer maßvollen Gebäudeertüchtigung. Leuchttürme sind aus meiner Sicht dabei gemeinsame Projekte der Immobilienwirtschaft und der Energiewirtschaft, also sektorübergreifende Lösungen. —

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Katharina Schiller.

Produkte

Modularer Bausatz macht Naturdach nachträglich möglich

Als Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung wächst die Nachfrage nach ökologischen Ausgleichsflächen. Das Naturdach-System von Kalzip ermöglicht ein Wassermanagement und eine Biodiversität. Eine Drainagematte mit mehr Speicherkapazität sorgt zusammen mit einer hohen Schicht Pflanzsubstrat für eine verbesserte Wasserrückhaltefähigkeit. Als Komplettpaket angeliefert, können sie auch in ein Gründach verwandelt werden. Auch eine nachträgliche Dachbepflanzung ist – sofern statisch zulässig – möglich.

Weitere Informationen: www.kalzip.com

Mehr Sicherheit für mehrflügelige Terrassentüren



Ein raffiniertes Bauteil von Winkhaus für mehrflügelige Terrassen- und Balkontüren macht Einbrechern das Leben schwer

Mehrflügelige Balkon- und Terrassentüren öffnen Wohnräume ins Freie. Sie sind beliebt, aber häufig eine Schwachstelle beim Schutz gegen Einbrüche. Mit einem Bauteil von Winkhaus können Übeltäter nun erfolgreich abgewehrt werden. Eine Eckumlenkung verbessert den Schutz. Mit dem Beschlagsystem activPilot lassen sich einbruchhemmende Fenstertüren der Widerstandsklassen RC2/RC3 bauen. Das neu entwickelte Modul sitzt oben im Standflügel und erschwert es, den Beschlag von außen zu manipulieren.

Weitere Informationen: www.winkhaus.de

Aktiver Schutz gegen Gefahr durch zu viel Kohlenmonoxid



Kohlenmonoxidmelder zeigen nicht nur die gemessene CO-Konzentration in der Raumluft an, sondern auch, ob man lüften oder die Wohnung verlassen sollte

Wenn Mieter aufgrund steigender Energiepreise zu kreativen Heizmethoden wie Campingkocher, Grill & Co in ihrer Wohnung greifen, kann es schnell gefährlich werden. Neben der Brandgefahr besteht auch das Risiko einer Kohlenmonoxid (CO)-Vergiftung. Da CO nachweislich auch durch Wände diffundiert, kann eine einzige nicht rechtzeitig erkannte große CO-Quelle ein komplettes Mehrfamilienhaus gefährden. Vermietern kommt daher eine wichtige Rolle bei der Vermeidung von solchen Unfällen zu. Neben der Aufklärung und der Bereitstellung von entsprechenden Informationen für die Bewohner der Wohnungen besteht auch die Möglichkeit der Installation von CO-Meldern. Sie sorgen für ein großes Plus an Sicherheit gegen eine Vergiftungsgefahr – und das mit vergleichsweise geringen Kosten, wie die Initiative „CO macht K.O.“ feststellt. Darin engagieren sich neben dem Deutschen Feuerwehrverband auch Hersteller von CO-Meldern.

Weitere Informationen: www.co-macht-ko.de

Luftreiniger arbeitet dauerhaft ohne Filterwechsel

Mit seinem Sortiment an zentralen und dezentralen Lüftungslösungen sorgt der Hersteller Zewo Therm für saubere Luft in Räumen. Der nun entwickelte Luftreiniger „OneLife X“ filtert aufgrund einer patentierten Plasmafilter-Technologie selbst kleinste Schadstoffpartikel bis 0,01 µm dauerhaft und leise aus Räumen. Anders als bei herkömmlichen Luftreinigern ist bei dem „OneLife X“-Gerät kein Filterwechsel nötig. Eine Anzeige signalisiert, wann der Filter gereinigt werden muss. Zudem ist das Gerät nachhaltig aus nachwachsendem Bambus und recyceltem Kunststoff.

Weitere Informationen: www.zewo therm.de

Bodenausgleich: Masse nivelliert sich selbst und dichtet ab



Ein Kellerraum im Vorzustand (links) und der gleiche Raum nach der Abdichtung des Wand- und Sohlenanschlusses und des Bodens

Die Schwerkraft und die Rezeptur machen es möglich: Die selbst nivellierende Bodenausgleichsmasse für mineralische Untergründe WP Flow von Remmers verarbeitet sich quasi von selbst. Die selbstverlaufende Bodenausgleichsmasse eignet sich für die Bodenrenovierung und -abdichtung im Innenbereich. Ab 10 mm Trockenschichtdicke ist die Beschichtung wasserdicht. Dabei erhärtet die Masse besonders schnell, spannungsarm und rissfrei. Sie bleibt dabei jedoch druck- und verschleißfest gegen die unterschiedlichsten Belastungen, die auf einen Boden zukommen.

Weitere Informationen: www.remmers.com

Markt und Management



Architekturpreis für Siedlungswerk-Konzept

Das Evangelische Siedlungswerk in Bayern GmbH (ESW) hat für sein Konzept „New Work Office“ beim von der Stadt Nürnberg vergebenen Architekturpreis 2022 einen Anerkennungspreis erhalten. Die Jury würdigte den Fokus des ESW auf die Nachhaltigkeit sowie die ganzheitliche Umsetzung und Durchdachtheit des Konzeptes. So werden beispielsweise die kernsanierten Verwaltungsgebäude durch ressourcenschonende Erdwärme versorgt. Auf 4.800 m² können die ESW-Mitarbeitenden nun für die unterschiedlichsten Arbeitssituationen Räume für den konzentrierten Rückzug, die hybride Zusammenarbeit, für Konferenzen mit modernster Ausstattung oder für kreative Phasen in Liegesesseln nutzen.

Erich Silz verstorben

Am 30. November 2022 verstarb plötzlich und unerwartet der langjährige Vorstand und Gründer der ESS EDV-Software-Service AG Erich Silz im Alter von 79 Jahren. Erich Silz hat die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft seit mehreren Jahrzehnten insbesondere durch das von ihm entwickelte ERP-System wowi c/s (heute: Haufe wowinex) vorangetrieben und sein Unternehmen erfolgreich weiterentwickelt bis zum Verkauf an die Haufe Group im Jahr 2012. „Alle Kolleginnen und Kollegen sowie ehemaligen Kolleginnen und Kollegen der Haufe Group werden Erich Silz mit seiner kreativen und freundschaftlichen Art sehr vermissen und ihm ein ehrendes Andenken bewahren“, so Dr. Carsten Thies und Susanne Vieker im Namen der Haufe Group.



Angepasste Pauschalen: Basis für Mieterhöhungen

Um mehr als 15 % sind im Vergleich zu 2020 die Verwaltungs- und die Instandhaltungskostenpauschalen seit Jahresbeginn 2023 angehoben worden.

Diese Anpassung, die im Bundesgesetzblatt II Nr. 363/2022 veröffentlicht wurde, hat Auswirkungen auf die Berechnung der zulässigen Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen und ermöglicht Vermietern eine Mieterhöhung. Mit den erhöhten Pauschalen wird den gestiegenen laufenden Aufwendungen des Vermieters bei den Kapital- und Bewirtschaftungskosten Rechnung getragen. Die beiden Pauschalen sind indexiert und werden alle drei Jahre mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes abgeglichen und dann angepasst. Die jährliche Verwaltungskostenpauschale steigt pro Wohnung von 298,41 € auf nun 343,69 €. Für Garagen oder Einstellplätze beträgt sie nun 44,83 € statt bisher 38,92 €. Bei der Berechnung der Pauschale für Instandhaltungskosten sind die Wohnfläche sowie das Fertigstellungsjahr der Wohnung entscheidend. Die neue Pauschale beträgt zwischen 10,61 €/m² (Bezug seit 2000) und 17,18 €/m² (Bezug vor 1990). Zudem sind auch die Pauschalen für Aufzüge, Schönheitsreparaturen seitens des Vermieters und für Garagen- oder Einstellplätze angepasst worden. Aufgrund der erhöhten Pauschalen kann der Vermieter die Kostenmiete einseitig erhöhen. Der Erklärung muss zum Beispiel eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug der laufenden Aufwendungen beiliegen.

3%

beträgt laut Jahressteuergesetz 2022 die lineare Abschreibung für Mietwohnungen seit dem 1. Januar 2023. Die Abschreibungsdauer reduziert sich damit von 50 auf 33 Jahre



GWS Geldern kauft drei Mehrfamilienhäuser

Die GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern eG erweitert ihren Wohnungsbestand. Das Wohnungsunternehmen aus Geldern am Niederrhein hat drei vollvermietete Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen sowie 14 Garagen von der Kocken Immobilien Gruppe aus Krefeld erworben. Ziel des Kaufes ist nach GWS-Angaben die Sicherung des Angebotes an preisgünstigen Mietwohnungen in Geldern. Die erworbenen Häuser passen in das Portfolio der GWS, das Wohnungen mit einer Größe von 40 bis etwa 100 m² sowohl für Singles als auch Familien umfasst.



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

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

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 DZ HYP

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2022

Politik muss berechenbar bleiben

Zu spät, zu langsam und mit irren Sonderwegen: Beim Tag der Wohnungswirtschaft des GdW in Berlin ging die Branche mit der Bundesregierung hart ins Gericht. Mit Blick auf die Energie- und Baukrise forderte sie wirksame und umsetzbare politische Maßnahmen statt Scheinlösungen.

Von Olaf Berger

Der traditionell Tag der Wohnungswirtschaft genannte Verbandstag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. fand unter dem Motto „Gemeinsam durch die Krise – Wohnen muss bezahlbar bleiben!“ statt. Am 15. November 2022 kamen mehr als 350 Delegierte und Besucher nach Berlin – und viele weitere verfolgten die Veranstaltung im Livestream.

GdW-Verbandsratsvorsitzender Franz-Bernd Große-Wilde und GdW-Präsident Axel Gedaschko eröffneten den Tag der Wohnungswirtschaft, der im Zeichen der aktuellen Krisen und der Unzufriedenheit der Wohnungswirtschaft mit der politischen Performance der Regierung stand.

Beim Vorstandsbericht am Anfang der Veranstaltung informierte die GdW-Geschäftsführung über die Verbandsaktivitäten im Jahr 2022. GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser berichtete unter anderem über die Fortschritt beim seriellen Bauen – hier ist ein Rahmenvertrag 2.0 in Vorbereitung – und beim seriellen Sanieren, bei dem die Wohnungswirtschaft den Hochlauf von Firmen, Angeboten und Projekte unterstützt. Des Weiteren informierte sie über die Nachhaltigkeitsanstrengungen der Wohnungswirtschaft, wie die branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex, das NaWoh-Siegel, die Entwicklung eines Checks für soziale Taxonomie,

die notwendige Berücksichtigung sozialer Aspekte bei der Bewertung von Wohnimmobilien sowie über das Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft (DigiWoh) und die Entwicklung einer sogenannten WoWi-Tech-Initiative.

GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht berichtete über die GdW-Aktivitäten im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum sowie die grundsätzlich positive Entwicklung des Wohngelds mit der Erhöhung der Sätze sowie der Einführung einer Heizkosten- und Klimakomponente. Bevor Ingeborg Esser ihre Erkenntnisse aus dem Wärmepumpengipfel teilen und den Abbau von Regulatorik fordern konnte, berichtete Axel Gedaschko von seiner Arbeit in der Gaspreis-Expertenkommission und legte damit auch einen der Schwerpunkte des gesamten Tags der Wohnungswirtschaft fest: die Auswirkungen der Energiekrise und die Herausforderungen im Bereich der Neubauförderung und des klimagerechten Bauens.

Auswirkungen der aktuellen Politik

„Die Energiekrise ist eine extreme Belastungsprobe für das bezahlbare Wohnen in Deutschland. Bisher reagiert die Bundesregierung viel zu zögerlich und verharret in ihrer realitätsfernen Wunsch-Dir-Was-Politik. Es ist dringend notwendig, dass die Regierung mit echten und wirksamen Taten statt nur guter Worte umsteuert. Nur so lässt sich bezahlbares Wohnen in zukunftsfähigen Wohnungen in Deutschland sichern“, lies der GdW-Präsident anlässlich des Tags der Wohnungswirtschaft verlauten. Auf der Veran-



Olaf Berger
DW-Redakteur
HAMBURG

staltung selbst wurde er noch deutlicher und sprach – angesichts des aus Sicht der Branche grassierenden Hin und Hers bei den Themen Neubauförderung, energetische Sanierung und sozialer Wohnungsbau, Fachkräftemangel, Materialknappheit, hohe Zinsen und Baukosten – davon, dass die Regierung durch ihr Handeln die Krise regelrecht anheize und anhaltend „ein, zwei Könnchen Öl ins Feuer gießt“. Dies mache die Ziele der Bundesregierung mit Blick auf Neubau und Bestandssanierungen nahezu unerreichbar. Es sei verstörend zu sehen, wie handwerkliche Fehler mehrfach wiederholt würden, sagte Gedaschko und verwies auf die erst ausgesetzte und dann wieder aufgenommene KfW-Förderung für energieeffizientes Sanieren und die Verschärfung energetischer Standards. Die Wohnungswirtschaft brauche hingegen Verlässlichkeit, um ihre sozial orientierten Planungen umsetzen zu können.

Vor dem Hintergrund, dass einer GdW-internen Umfrage aus dem April 2022 zufolge fast 77 % der Wohnungsunternehmen von Verzögerungen auf den Baustellen berichten, die durch Materialengpässe und Lieferkettenschwierigkeiten ausgelöst seien,

werde deutlich, dass der Traum von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr endgültig ausgeträumt sei. Die Regierung aber verweigere sich dieser Realität, kritisierte Gedaschko. Für die Wohnungsunternehmen sei diese Planungsunsicherheit gekoppelt mit Lieferkettenproblemen aber „nahezu ein perfekter Sturm“, der sich zum Orkan zu entwickeln drohe. >



Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht, Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und Präsident Axel Gedaschko (v. l.) informierten im Vorstandsbericht über die Aktivitäten des GdW



Diskussionsrunde zur Energieversorgung: Moderiert von Dr. Daniel Delhaes sprachen Dr. Timm Kehler (Verband Zukunft Gas), Stefan Kapferer (50 Hertz Transmission GmbH) und Axel Gedaschko (v. l.) über das Thema Versorgungssicherheit

Energiepolitik: wirksame Lösungen statt Schein-Entlastungen nötig

„Ich appelliere an die Bundesregierung: Bitte nehmen Sie alle Ergebnisse der Experten-Kommission Gas und Wärme ernst!“, so GdW-Präsident Gedaschko. „Stellen Sie jetzt die Weichen, damit Vermieter und Mieter auf bezahlbare Weise dauerhaft Energie sowie Kosten einsparen können.“ Er sehe die Gefahr, dass das in intensiver Arbeit und unter hohem Zeitdruck entwickelte Lösungspaket der Gaskommission zerredet werde, statt für eine schnelle und effektive Umsetzung zu sorgen.

Die Wohnungsunternehmen beschäftigen denn auch stark die Fragen, wie die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann, wie die Haushalte angesichts der nie gekannten Energiepreissteigerungen entlastet und wie eine Explosion der Nebenkosten abgemildert werden kann. Für sie zeige sich eine schockartige Entwicklung, für die es keine Möglichkeit der Vorbereitung gegeben habe, so Gedaschko.



Vorstandsmitglieder, Generalsekretärin und Verwaltungsratsvorsitzender der Deswos bei der Mitgliederversammlung

Die Preise für Gas und Fernwärme seien spielend um 400 % gestiegen, 500 bis 600 % nicht ungewöhnlich, in der Spitze gebe es sogar Steigerungen um mehr als 1.000 %. In diesem Zuge forderte er Liquiditätshilfen für Wohnungsunternehmen, die für die explosionsartig gestiegenen Energiekosten ihrer Mieter in Vorlage treten müssen. 38 % der GdW-Unternehmen, insbesondere in strukturschwachen Regionen Ostdeutschlands, könnten laut einer Umfrage aus dem August 2022 dies nicht aus eigener Kraft bewältigen.

Zudem seien viele Haushalte heillos überfordert von dieser Situation. Viele Mieterinnen und Mieter der sozial orientierten Vermieter hätten Angst vor hohen Nachzahlungen beziehungsweise davor, ihre Heizungsrechnung nicht bezahlen zu können und säßen wütend oder weinend in den Sprechstunden der Wohnungsunternehmen. Doch anstatt bereits lange vorliegende Vorschläge wie eine Gas- und Strompreisbremse frühzeitig anzugehen, habe die Regierung mit der Gasumlage in einem „irren Sonderweg“ sogar eine Mehrbelastung für die Verbraucherinnen und Verbraucher geplant, betonte Gedaschko und formulierte die Sorge, dass die Vorschläge der Expertenkommission zerredet würden.

Um aktuelle Fragen im Bereich der Energieversorgung und Versorgungssicherheit drehte sich auch eine der Diskussionsrunden. Stefan Kapferer, CEO der 50 Hertz Transmissions GmbH und Dr. Timm Kehler, Geschäftsführer des Verbands Zukunft Gas, sprachen dazu mit Axel Gedaschko. Kapferer versicherte, dass es gute Absicherungsmaßnahmen gegen unkontrollierte Blackouts gebe, jedoch mache beim Strom schon jede kleine Einsparung viel aus. Auch Dr. Kehler zeigte sich hinsichtlich der Versorgungssicherheit beim Gas optimistisch. Man werde nicht mit physikalischen Engpässen konfrontiert, zudem seien Mieter geschützte Kunden.

Bezahlbares Bauen und Wohnen

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums vor dem Hintergrund der Engpässe beim Baumaterial, exorbitant gestiegener Preise und fehlender Fachkräfte treibt die Wohnungswirtschaft um. Ein weiterer Höhepunkt war daher die Keynote von Bundesbauministerin Klara Geywitz nach der Delegiertenversammlung, welche den öffentlichen Teil des Tags der Wohnungswirtschaft einläutete. Er freue sich, dass die Bundesbauministerin mit der Tradition ihrer Vorgänger in den für Baufragen zuständigen Ressorts gebrochen habe und tatsächlich der Einladung des GdW gefolgt sei, hob GdW-Präsident Gedaschko hervor.

Geywitz sprach über die Ergebnisse des Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, kündigte eine Geschäftsstelle für serielles Bauen und Sanieren an und warb für das serielle Bauen und Sanieren mit vorgefertigten Modulen. „Dieser Bereich hat Potenzial, die Produktionskapazitäten zu schaffen, um die benötigten Wohnungen zu bauen und die Sanierungsquote im Bestand deutlich zu erhöhen“, sagte sie und räumte



Bundesbauministerin Geywitz sprach nach ihrer Keynote mit GdW-Verbandsratsvorsitzenden Große-Wilde, GdW-Präsident Gedaschko und Moderator Dr. Delhaes (v. r.) über die für das bezahlbare Bauen erforderlichen langfristigen und stabilen Rahmenbedingungen

mit Blick auf den Wohnungsbausektor dringenden Nachholbedarf ein. Es sei zu sehr auf die Frage der ausreichenden Dämmung abgestellt worden. Dieser technische Ansatz komme angesichts der erforderlichen Wärmewende an seine Grenzen. Durch jahrelange politische Vernachlässigung der Vorgängerregierungen fehle es an Bauforschung, Digitalisierung und am Ende an Produktivität, sagte Geywitz. Sie sprach sich außerdem für bessere Bedingungen für Mieterstrom aus. „Mieterstrom ist derzeit unglaublich kompliziert organisiert“, sagte sie. Hier gelte es, grundlegende Verbesserungen zu schaffen.

Sinnvolle Mittelverteilung für Bestandsmodernisierung und -neubau gefragt

Gedaschko machte auch in seiner öffentlichen Grundsatzrede keinen Hehl aus der Unzufriedenheit der Branche mit den politischen Entscheidungen der Bundesregierung, räumt aber ein, dass vor allem das Bundesministerium für Wirtschaft und Klima verantwortlich für den Frust und Ärger der Wohnungsunternehmen sei. „Statt ideologischer Träumereien braucht Deutschland jetzt mehr denn je eine handfeste, auf der Realität basierende Energie-, Bau- und Wohnungspolitik“, forderte er.

Die finanziellen Voraussetzungen müssten sowohl für eine wirksame Entlastung von Haushalten und Unternehmen als auch für eine sozial gerechte Bau-, Wohnungs- und Klimapolitik stimmen, so Gedaschko. Leider sei das nicht der Fall. „Ohne eine mittelbare Förderung werden viele Wohnungsunternehmen ihre Bauplanungen einstellen und genau dieser bezahlbare Wohnraum fehlt dann, damit wir weiter bezahlbaren Wohnraum schaffen können“, sagte er. Auf diese Weise baue man an der Mittelschicht vorbei.

Klimaschutz in der Praxis

Die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) legte zum „Tag der Wohnungswirtschaft“ ihren zweiten Praxisbericht vor, der die intensiven Bemühungen zur Verankerung von Klimaschutz in den Unternehmen aber auch die teils gravierenden Hürden auf dem Weg zur Klimaneutralität darstellt sowie Lösungsansätze präsentiert (siehe auch Seite 36 ff. in dieser DW).

Deswos-Mitgliederversammlung 2022

Am Tag der Wohnungswirtschaft wurde auch die Mitgliederversammlung des Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (Deswos) abgehalten. Auch sie fand hybrid statt: 68 stimmberechtigte Mitglieder waren physisch anwesend, 35 nahmen remote teil. Video-Berichte informierten über den Stand einzelner Spendenprojekte.

Die Deswos verzeichnet bedauerlicherweise einen deutlichen Rückgang an Spenden. Zeitlich hinge der diesjährige Spendeneinbruch eindeutig mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine und der allgemeinen Krisensituation in Deutschland zusammen, erläuterte der Vorstand bei der Sitzung. Trotz



Annika Schefuß (l., Saga), Jan Malte Jarcjchow (M., Vonovia) und Lukas Christa (2. v. r., Joseph Stiftung) erhielten die begehrten Stipendien

GdW vergibt Stipendien für die besten Immobilienkaufleute-Azubis

Zum mittlerweile 13. Mal vergab der GdW auf dem Tag der Wohnungswirtschaft in feierlichem Rahmen drei Stipendien an die bundesweit besten Immobilienkaufleute, die ihre Immobilienkaufrau/-mann-Ausbildung bei einem Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen haben. Die Auszubildenden, die sich in ihrem künftigen Berufsleben immer stärker mit neuen Anforderungen im Bereich der Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie Klima- und Energiepolitik auseinandersetzen müssten, sollten auch nach ihrer Ausbildung gezielt gefördert werden, betonte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Ein an die Ausbildung anschließendes Studium an einer unserer Hochschulen ist da genau das Richtige“, sagt er. Bereits in den letzten Jahren sei immer deutlicher geworden, wie wichtig gut ausgebildetes Fachpersonal geworden sei. Es gelte, dieses in den Unternehmen zu halten. Allerdings verschärfe sich die Situation zusehends, so dass eine umfassende und gute Aus- und Weiterbildung einen immer wichtigeren Stellenwert erhalte, sagte Gedaschko. Er gratulierte den Stipendiaten und wünschte ihnen ein erfolgreiches Studium.

Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium an einer von den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule. Das nächste Vergabeverfahren findet im Sommer 2023 für das Bachelorstudium zum Wintersemester 2023/2024 statt.

Informationen: www.gdw.de/karriere/bachelor-stipendien

der deshalb angespannten finanziellen Situation im Jahr 2023 versucht das Team der Geschäftsstelle, ein gute Basis für die unterstützten Projekte zu organisieren sowie ein gesundes finanzielles Gleichgewicht zwischen den vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung kofinanzierten Projekten in Afrika und Lateinamerika herzustellen – zumal auch wieder mehr Projekte in Asien durchgeführt werden sollen.

Die Erhöhung des Spendeaufkommens ist daher immens wichtig – und eine Aufgabe für alle Deswos-Mitglieder, -Mitarbeitende und -Fördernde. —

Weitere Infos: www.tagderwohnungswirtschaft.berlin

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Verpflichtungen aus dem Energiesicherungsgesetz

Welche Auswirkungen ergeben sich infolge der deutlich gestiegenen Kosten für Wärme und aufgrund der aus dem Energiesicherungsgesetz resultierenden Verpflichtungen für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen? Welche möglichen bilanziellen Folgen sollten Wohnungsunternehmen schon jetzt berücksichtigen?

Von Ingeborg Esser und Christian Gebhardt

Aufgrund des massiven Anstiegs der Kosten für Wärme stellt sich die Frage nach Auswirkungen im Jahresabschluss. Darüber hinaus sind im August 2022 im Rahmen der Maßnahmen zur Energiesicherung zwei Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung veröffentlicht worden, die der weiteren Gaseinsparung dienen sollen: eine mit kurzfristig wirksamen und eine mit mittelfristig wirksamen Maßnahmen. Beide Verordnungen regeln Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich.

Bestehen Auswirkungen für den Jahresabschluss?

Betriebskosten, also auch Heizkosten, sind gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB solche Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks laufend entstehen.

Die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten des vergangenen Jahres werden im Abschluss unter den Vorräten als „Unfertige Leistungen“ und die von den Mietern unterjährig zugeflossenen Vorauszahlungen als „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen. Die Leistungen werden bei Abrechnung im Folgejahr umsatzwirksam. Bei der Abrechnung werden die Forderungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und in Abhängigkeit davon, ob sich eine Nachzahlung oder eine Erstattung ergibt, als Forderungen oder als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es stellt sich dabei die Frage, ob aufgrund der deutlich gestiegenen Kosten für Wärmeversorgung bereits zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2022 eine Abschreibung gemäß § 253 Abs. 4 HGB auf die unfertigen Leistungen vorzunehmen ist. Im Rahmen des Grundsatzes einer verlustfreien Bewertung unfertiger Leistungen sind unter anderem die nach



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

den Verhältnissen am Bilanzstichtag voraussichtlich erzielbaren (Verkaufs-)Preise maßgeblich. Ist zum Abschlussstichtag davon auszugehen, dass Mieter die höheren Heizkosten nicht werden tragen können, ist dies daher bereits bei der Bewertung der unfertigen Leistungen zu berücksichtigen.

Spätestens nach Durchführung der Heizkostenabrechnung ist bei der Bewertung der Forderungen dem Umstand erhöhter Kosten im Rahmen der Einzel- und Pauschalwertberichtigung angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wird hierüber – Wesentlichkeit vorausgesetzt – auch im Risikobericht des Lageberichts zu berichten und die wesentlichen Annahmen darzustellen sein.

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen

Die EnSikuMaV (Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung) macht Vorgaben für die Energieeinsparung in öffentlichen Nichtwohngebäuden, erlaubt den Mietern, die im Mietvertrag vereinbarte Mindesttemperatur zu unterschreiten und verpflichtet Wärme- und Gaslieferanten, ihren Endkunden bestimmte Informationen über Energieverbrauch und Energiekosten sowie deren Entwicklung mitzuteilen. Gebäudeeigentümer werden verpflichtet, diese Informationen an die Mieter weiterzuleiten und in bestimmten Fällen zu individualisieren. Unabhängig von den Verordnungen sind Vermieter aber angehalten, ihre Anlagen zu optimieren, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten und Kosten zu sparen (siehe Checkliste auf Seite 55 sowie die GdW-Informationen 165 und 166).

Die EnSikuMaV ist am 1. September 2022 in Kraft getreten und gilt befristet bis Ende Februar 2023, das heißt alle Maßnahmen und Anforderungen der



**WP Christian
Gebhardt**
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung, Finanzierung
GdW, Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Verordnung gelten derzeit nur bis zum 28. Februar 2023. Grundlage der Verordnung ist das Energiesicherungsgesetz (EnSiG), wonach die Bundesregierung Verordnungen über die Einsparung und die Reduzierung des Verbrauchs im Fall einer drohenden Knappheit dieser Brennstoffe erlassen kann.

Informationspflichten der EnSikuMaV

Die EnSikuMaV verpflichtet Wärme- und Gaslieferanten, ihren Endkunden bestimmte Informationen über den Energieverbrauch und die Energiekosten sowie deren Entwicklung mitzuteilen. Gebäudeeigentümer werden verpflichtet, diese Informationen an die Mieter weiterzuleiten. Für Gebäude mit mindestens zehn Wohneinheiten sind diese Informationen zusätzlich entsprechend den Verbräuchen jeder Wohneinheit spezifisch aufzubereiten.

Ziel der Regelung ist es, dass Energie- oder Wärmeversorger ihre Abnehmer sowie Vermieter von Wohnräumen ihre Mieter auf die gestiegenen Energiepreise aufmerksam machen und zu Energieeinsparmaßnahmen oder zu einer Verbrauchsreduktion anregen. In beiden Fallkonstellationen sollen die Mitteilungen möglichst konkret auf die Situation und den Verbrauch der Adressaten zugeschnitten sein, um einen wirksamen Impuls zur Energieeinsparung zu setzen. Die Bundesregierung begründet dies damit, dass eine allgemeine Verbraucherinformation zu den gestiegenen Energiepreisen, die an einen unbestimmten Teilnehmerkreis gerichtet ist, eine geringere Aufmerksamkeit und ein weniger ausgeprägtes Verbrauchsbewusstsein bewirke als eine gezielte Ansprache.

Nach der EnSikuMaV bestehen zusammengefasst folgende Informationspflichten:

- Für Gebäude mit weniger als zehn Wohneinheiten sind die Informationen des Energieversorgers unverzüglich an die Mieter weiterzuleiten.
- Für Gebäude mit mindestens zehn Wohneinheiten sind die Informationen der Energieversorger den Mietern ebenfalls mitzuteilen. Dabei ist kein Zeitraum angegeben, eine logische Anwendung ist die Mitteilung bis 31. Oktober 2022.

Bis 31. Oktober 2022 sind zusätzlich wohnungsspezifische Informationen zu geben, wenn der Energieversorger Informationen über Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes gegeben hat.

- Teilt der Versorger vorerst allgemeine Informationen anhand typischer Verbräuche mit, sind den Mietern bis 31. Oktober 2022 vorab nur allgemeine Informationen zu dem Einsparpotenzial einzelner Haushalte anhand typischer Verbräuche mitzuteilen.
- Die individualisierte Mitteilung ist bis 31. Januar 2023 nachzuholen. Der Versorger muss die dazu nötigen In-

formationen bis zum 31. Dezember 2022 bereitstellen.

- Weitere Informationen der Versorger aufgrund eines Anstiegs des Preisniveaus sind den Mietern unverzüglich (das heißt ohne schuldhaftes Zögern) weiterzuleiten.

Die GdW-Information 165 gibt Hinweise, wie die Informationspflicht nach Sinn und Zweck des Gesetzes praktikabel umgesetzt werden kann. Die Informationspflicht der EnSikuMaV richtet sich auf das Abrechnungsjahr 2022. Für das Jahr 2023 werden >



GdW-Informationen 165 und 166 zu EnSikuMaV und EnSimiMaV

Die im September 2022 veröffentlichten GdW-Informationen Nr. 165 und Nr. 166 geben vertieft Auskunft über die Umsetzung der Verordnungen sowie die damit verknüpften Maßnahmen.

Bestellmöglichkeit:
bestellung@gdw.de

Auswirkungen der Energiekrise und Betroffenheit der Wohnungsunternehmen



Informationen im Rahmen des geplanten Gesetzes zur Gas- und Wärmepreisbremse erfolgen.

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen

Die EnSimiMaV (Mittelfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung) regelt technische Energieeinsparmaßnahmen in gasversorgten Gebäuden und verpflichtet Unternehmen im Geltungsbe-reich verpflichtender Energieaudits dazu, wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen umzusetzen.

Die EnSimiMaV ist am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten und ist bis Ende September 2024 befristet, das heißt, alle Maßnahmen und Anforderungen der Verordnung gelten derzeit nur bis zum 30. September 2024. Grundlage der Verordnung ist wie bei der EnSikuMaV das EnSiG. Durch die Verordnung wird der Eigentümer eines Gebäudes, in dem Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas genutzt werden, verpflichtet, eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen. In diesem Rahmen ist zu prüfen:

- ob die zum Betrieb einer Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,
- ob die Heizung hydraulisch abzugleichen ist,
- ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden oder
- inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen und Armaturen durchgeführt werden sollten.

Die Heizungsüberprüfung und Optimierung betrifft alle Gebäude, in denen „Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas“ eingesetzt werden. Wird bei der Heizungsprüfung ein Optimierungsbedarf festgestellt und eine Optimierungsmaßnahme empfohlen, so muss deren Umsetzung bis zum 15. September 2024 erfolgen. Allerdings wird derzeit in der Bundesregierung geprüft, ob diese Frist verlängert werden kann. Der Nachweis darüber kann mithilfe des Prüfvermerks und eines Belegs der Durchführung der Maßnahme erfolgen.

Ausgenommen von der Pflicht zur Heizungsprüfung sind unter anderem Gebäude, in denen innerhalb von zwei Jahren vor Inkrafttreten der Verordnung bereits eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiteres Optimierungspotenzial festgestellt worden ist.

Des Weiteren hat die EnSimiMaV für gasversorgte Gebäude eine Pflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs eingeführt (siehe unten). Aktuelle Kostenerhebungen von Wohnungsunternehmen zeigen, dass die Kosten für den hydraulischen Abgleich pro Wohnung bei circa 1.000 € brutto liegen können. In der Kostenschätzung sind Rücklaufverschraubungen, Rohrleitungsanschlüsse, neue Ventile und Ventilköpfe enthalten.

Die Sinnhaftigkeit dieser Pflicht im Zusammenhang mit Aufwand und Nutzen ist Gegenstand breiter Debatten in der Wohnungswirtschaft. Die GdW-Information 166 gibt dazu praktische Hinweise.

Mögliche bilanzielle Verpflichtungen aus der EnSimiMaV

Aus der Verordnung ergeben sich Verpflichtungen, die die Energie- und Wärmeversorgungsanlagen respektive deren Management betreffen.

HEIZUNGSPRÜFUNGEN UND -OPTIMIERUNGEN

Die Verordnung regelt eine verpflichtende Prüfung des Heizungssystems auf grundlegende Einstellungs-mängel hinsichtlich der Energieeffizienz sowie die Notwendigkeit weiterführender Maßnahmen. Wenn bei der Prüfung des Heizungssystems Optimierungsbedarf festgestellt wird, ist die Optimierung bis zum 15. September 2024 durchzuführen. Für die Bildung von Rückstellungen ergibt sich damit Folgendes:

- Wenn zum 31. Dezember 2024 die Prüfung des Heizungssystems noch nicht durchgeführt worden ist, sind die zukünftigen Kosten für die Prüfung im

HAUFE.de/Immobilien



Jede Woche die aktuellsten Infos mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 zurückzustellen.

- Falls zum 31. Dezember 2024 die Prüfung durchgeführt worden ist und ein festgestellter Optimierungsbedarf zu diesem Zeitpunkt noch nicht beseitigt worden ist, sind die Kosten für die Optimierung des Heizungssystems im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ebenfalls zurückzustellen.

HYDRAULISCHER ABGLEICH

Im Rahmen der Verpflichtung zur Durchführung von hydraulischen Abgleichen bei Gaszentralheizungssystemen ergeben sich folgende Fristen bezüglich der Durchführung:

- bis zum 30. September 2023 in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten beziehungsweise
- bis zum 15. September 2024 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.

Soweit zu diesen jeweiligen Fristen die hydraulischen Abgleiche noch nicht vorgenommen wurden, sind die hierfür anfallenden Kosten in dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 respektive zum 31. Dezember 2024 zurückzustellen.

UMSETZUNG WIRTSCHAFTLICHER ENERGIEEFFIZIENZMASSNAHMEN

Die Pflichten zur Umsetzung wirtschaftlicher Maßnahmen aus den Energieaudits gelten nur für Unternehmen,

- die unter den Geltungsbereich des Energiedienstleistungsgesetzes fallen und Energieaudits durchführen müssen und
- deren jährlicher Gesamtenergieverbrauch im Durchschnitt der letzten Jahre mindestens 10 GWh betrug.

Diese Unternehmen sind verpflichtet, in den Energieaudits sowie im Rahmen eines Energie- und Umweltmanagementsystems alle konkret identifizierten und als wirtschaftlich durchführbar bewerteten Maßnahmen umzusetzen, um die Energieeffizienz unverzüglich zu verbessern. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von 18 Monaten (also bis Ende März 2024) umzusetzen.

Auch hier gilt, dass im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 die Kosten für die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zurückgestellt werden müssen, falls die Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt worden sind.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Anforderungen aus den beiden Verordnungen sehr ambitioniert und in der vorgegebenen Zeit zum Teil auch nicht umsetzbar sind.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 sind (noch) keine Rückstellungen im Zusammenhang mit den Verordnungen zu bilden. Allenfalls in den Jahresabschlüssen zum Jahresende 2023 und 2024 kann es – wie oben dargestellt – zu der Notwendigkeit der

Checkliste Anlagenoptimierung

Oberstes Ziel ist es, das Verschwendungspotenzial zu minimieren. Das Wärmeangebot ist möglichst gut auf die Nachfrage abzustimmen, anstatt aus „Sicherheitsgründen“ zu viel Wärmebereitstellung zuzulassen. Es geht darum, Verschwendungspotenzial zu unterbinden, wie zu hohe Vorlauftemperaturen oder zu hohe Volumenströme. Folgende Punkte sollten im Zuge einer Anlagenoptimierung überprüft werden:

- richtige Einstellung der Heizkennlinien (keine „Werkseinstellung“, wobei diese manchmal besser wäre als die aktuelle Einstellung)
- Nachtabstufung. Nicht programmierbare oder per Hand zurückgedrehte Thermostatventile führen dazu, dass bei Absenkung der Temperatur das Ventil öffnet und der Raum über einen höheren Volumenstrom doch warm wird
- Sommerabschaltung des Heizbetriebes
- hydraulischer Abgleich der Heizungsanlagen
- Dimensionierung der Raumheizflächen unter Berücksichtigung der lagebedingt unterschiedlichen Heizlasten bzw. Wärmebedarfe
- Verwendung von Drosselungen unter Kenntnis hydraulischer Schaltungen
- fehlerfreie Temperaturfühler, speziell der Regelung zur Warmwasserbereitung
- Berechnung (ggf. Abschätzung) Rohrnetz: Voreinstellung Stränge
- Erneuerung Strangreguliertventile nötig?
- richtige Einstellung der voreinstellbaren Thermostatventile in den Wohnungen (statt „Werkseinstellung“)
- werden keine voreinstellbaren Heizkörperventile eingebaut, werden die Kosten für den hydraulischen Abgleich sehr hoch
- Voreinstellungen Einrohrheizung (Rücklaufregelung usw.)
- hydraulischer Abgleich der Trinkwasseranlagen/Voreinstellungen
- Warmwassernetz-Optimierung
- Dimensionierung der Trinkwarmwasser-Speicher und -Pumpen
- Regelventile Warmwasserzirkulation?
- korrekte Dämmung der Rohrleitungen und Armaturen
- korrekte Dämmung des Sekundärnetzes im Keller/Drempel
- ggf. Dämmung von Strängen in Wohnungen
- Dämmung auf der obersten Geschosdecke vorhanden?
- fachgerechte und regelmäßige Wartung mit dem Ziel einer Energieeffizienzsteigerung

Bildung von Rückstellungen kommen. Die vorstehenden Ausführungen zur Bildung von Rückstellungen gelten für die Handelsbilanz. In der Steuerbilanz sind Rückstellungen für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen nur zu bilden, wenn die Nichtbefolgung an Sanktionen geknüpft ist, was für die beiden Verordnungen derzeit nicht der Fall ist.

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

WAS MACHT ATTRAKTIVE ARBEITGEBER AUS?

Ihr Beitrag zur Fachkräftesicherung in der Branche

Auch wenn ihn manche Unternehmen noch nicht direkt spüren, ein erheblicher Mangel an qualifizierten Arbeitskräften steht der Branche bevor. Deshalb ist es notwendig, die Arbeitgeberattraktivität zu steigern und eine Arbeitgebermarke auszubilden. Die Ergebnisse einer aktuell laufenden Studie können dabei helfen.

Von Johanna Altenbernd und Luisa Küper

Der Fachkräftemangel spiegelt sich in allen Bereichen der Arbeitswelt wider: Die Anzahl an Bewerbungen und deren Qualität sinkt, während die Differenz zwischen erforderlichen und verfügbaren Kompetenzen steigt. Durch den demografischen Wandel verschärft sich dieses Problem weiter. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft: Laut des aktuellen Human-Resources-Monitor 2022 von InWIS und EBZ bestätigen 64 % der Branchenvertreter, dass es schwierig ist, qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden. Betrachtet man die rein demografische Entwicklung, so würde aufgrund der aus heutiger Sicht gegebenen Alterung das Erwerbspersonenpotenzial bereits in den kommenden Jahren stark schrumpfen. Bis zum Jahr 2035 nimmt es bei diesem Ansatz mit etwa 7,2 Mio. Personen schon um 15 % ab (IAB-Kurzbericht 25/201).

Diese Zahlen machen deutlich, dass die Konkurrenz um die „klugen Köpfe“, um motivierte und qualifizierte Arbeitskräfte – seien sie jung oder älter und erfahren – immer stärker werden wird. Als Arbeitgeber attraktiv zu sein und aus der großen Zahl an Mitbewerbern um diese gesuchten Fachkräfte herauszustechen, erfordert immer stärkere Anstrengungen von den Unternehmen.

Grundlagen der Arbeitgeberattraktivität

Doch welche Werte sind besonders entscheidend für die Attraktivität eines Arbeitgebers, um geeignete Beschäftigte zu finden und diese begeistert im Unternehmen zu halten? Unternehmen, welche sich als attraktive Arbeitgeber positionieren möchten, sollten die relevanten Attraktivitätsfaktoren berücksichtigen.



Johanna Altenbernd
Senior Consultant
Organisations-/
Personalentwicklung
EBZ-Akademie
BOCHUM

sichtigen. Dafür ist der Blick auf die Präferenzen der relevanten Zielgruppen unabdingbar.

Um Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Definition der eigenen Attraktivitätsfaktoren zu erleichtern, hat die EBZ-Akademie schon 2019 ein wissenschaftlich fundiertes Arbeitgeber-Attraktivitätsmodell entwickelt (siehe DW 11/2019, Seite 64). Dieses Modell bündelt die arbeitsbezogenen Besonderheiten von Unternehmen der Wohnungswirtschaft und legt dabei die Präferenzen von Mitarbeitern oder Kandidaten für folgende Indikatoren zugrunde: Sinn und Nachhaltigkeit, inspirierende Führung, Work-Life-Balance, motivierende Arbeitsaufgaben, attraktives Arbeitsumfeld, wertschätzende Arbeitskultur, Lernen und Entwicklung, angemessene Belohnung.

Durch die Verknappung der Fachkräfte am Arbeitsmarkt, steigende Vakanzen im Unternehmen und die individuellen Erwartungen potenzieller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es wichtiger denn je, die Attraktivitätsfaktoren des eigenen Unternehmens zu kennen und diese für relevante Zielgruppen sichtbar zu machen.



Luisa Küper
Community Managerin
Personalentwicklung
EBZ-Akademie
BOCHUM

Veränderte Rahmenbedingungen

Seit 2019 wurden die Gesellschaft und die Unternehmen allerdings mit ganz neuen Herausforderungen konfrontiert. Krisen wie die Pandemie, der Ukraine-Krieg, vielfältige Material- und Ressourcen-Engpässe und der Fortschritt durch Digitalisierung und KI haben den Blick auf die Arbeitswelt verändert. Aspekte wie Home-Office, Remote-Führung und Video-Calls gehören inzwischen zu unserem Alltag. Aber auch die Schnelllebigkeit der Themen sowie die Bereitschaft zur Veränderung und zum lebenslangen Lernen spielen eine immer größere Rolle.

Auch Ihre Meinung zählt

Das EBZ bittet alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Branche, bei der bundesweiten Befragung zu unterstützen und mitzumachen. Es geht um die ganz persönliche Einschätzung, welche Faktoren einen attraktiven Arbeitgeber ausmachen. Durch die Teilnahme tragen die Beschäftigten der Wohnungsunternehmen nicht nur zu einem breiten Meinungsbild bei, sondern nehmen – im Sinne aller Kolleginnen und Kollegen – aktiv Anteil an bevorstehenden Veränderungen in den Unternehmen.

Die Beantwortung der Fragen nimmt etwa 10 Minuten in Anspruch und erfolgt anonym. Der Befragungszeitraum erstreckt sich bis Mitte Februar 2023. Unter allen Teilnehmenden werden zehn Gutscheine im Wert von je 360 € für eine Bildungsmaßnahme der EBZ-Akademie verlost.

Zur Umfrage gelangen Sie unter: www.neovid.de

Die Arbeitswelten werden sich weiterhin mit hohem Tempo verändern. Während einfache Prozesse und Tätigkeiten durch KI unterstützt oder gar ersetzt werden, entstehen zusätzliche Bedarfe bei der Bewältigung komplexer Aufgaben. Arbeitsmodelle werden sich zunehmend flexibilisieren und hybridisieren.

Beschäftigte werden auf die Ausgestaltung ihrer Arbeitswelt zunehmend Einfluss nehmen.

Aktueller Blick auf Studienergebnisse

Für den nachhaltigen Unternehmenserfolg ist es auch für Unternehmen der Wohnungswirtschaft erforderlich, aktiv an ihrem Bild als Arbeitgeber zu arbeiten und eine sogenannte Arbeitgebermarke auszubilden. Bei dem Aufbau einer Arbeitgebermarke sind die Unternehmen im Vorteil, die ihre Stärken als Arbeitgeber kennen und diese aktiv einsetzen.

Die Dringlichkeit des Themas und die veränderten Rahmenbedingungen geben Anlass zur Neuaufklärung der oben genannten Studie und der Überprüfung der Ergebnisse aus dem Jahr 2019. Was treibt die Beschäftigten und potenziellen Kandidatinnen und Kandidaten an? Was sind die heutigen Faktoren für die Attraktivität eines Arbeitgebers? Diesen Fragen möchte die EBZ-Akademie erneut nachgehen. Ergebnis soll – neben Empfehlungen für die Praxis – das Arbeitgeber-Attraktivitätsmodell 2023 für die Wohnungswirtschaft sein.

Die DW wird darüber berichten.

Abb. 1:

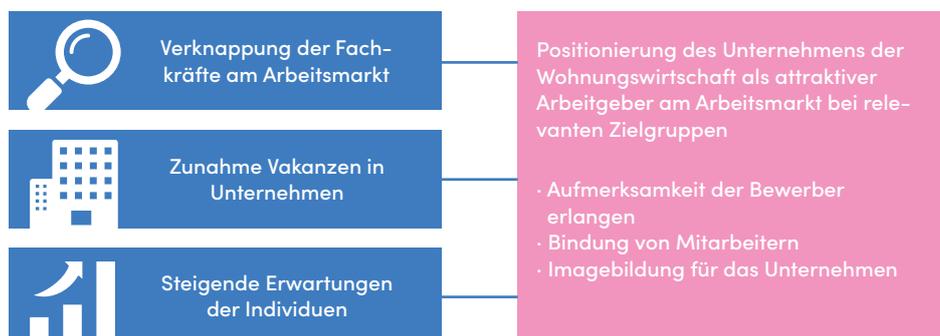
Rekrutierungsengpässe in der Wohnungswirtschaft

Ist es schwierig, qualifizierte Mitarbeiter zu finden? (N = 318)



Abb. 2:

Herausforderung Personalentwicklung und Recruiting



FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Geschäftsführung (m/w/d)

Wohnbau Mainz GmbH
Mainz
[Job-ID 033661806](#)

Vorstand (m/w/d)

Baugenossenschaft Spar- und Bauverein
1895 Mannheim eG
Mannheim
[Job-ID 032977250](#)

Leiter Regiebetrieb (m/w/d)

Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Aschaffenburg
[Job-ID 033662445](#)

Bestandsverwalter (m/w/d)

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH
Villingen-Schwenningen
[Job-ID 033886953](#)

Vorstand Technik (m/w/d)

Eisenbahnbauverein Harburg eG
Hamburg
[Job-ID 033662188](#)

Technischer Vorstand (m/w/d)

GEWIWO Berlin
Berlin
[Job-ID 033705999](#)

Technische Geschäftsführung (m/w/d)

Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Stuttgart
[Job-ID 033449177](#)

Techniker Wohnungswirtschaft (m/w/d)

SGH Städtische gemeinnützige
Heimstätten-Gesellschaft mbH
Bad Oeynhausen
[Job-ID 033668907](#)

Kaufmännische Geschäftsführung (m/w/d)

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Cottbus
[Job-ID 032818879](#)

Baumanager*innen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
München
[Job-ID 031119184](#)

Teamassistentz Immobilienverwaltung (w/m/d)

Siedlungswerk GmbH
Schwäbisch Gmünd
[Job-ID 033461975](#)

Bewirtschafter*innen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Oldenburg
[Job-ID 031267954](#)

**Finden Sie weitere Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de
Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **10. Januar 2023**

Für Arbeitgeber:

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige nach
Ihren Wünschen schalten unter
www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

Jonas Cordruwisch
Tel. 0931 2791-557
stellenmarkt@haufe.de

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 am 18.11.2022 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger eingereicht worden ist.

Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Die Gesellschaft hat

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz am 8. Dezember 2022 beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, im Dezember 2022

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



Unsere Mandantin, die Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde eG, betreut als führende Genossenschaft der Region ca. 2.700 Wohnungen in Finsterwalde und Umgebung. 25 Mitarbeitende kümmern sich mit Respekt und Achtung um die Genossenschaftsmitglieder.

IM ZUGE EINER NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR NÄCHSTMÖGLICH EINEN

TECHNISCHEN VORSTAND (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

- Zukunftsorientierte Führung der Genossenschaft
- Verantwortung für die Prozesse der technischen Bestandsbewirtschaftung

Ihr Profil:

- (Bau)technisches (Fach-)Hochschulstudiums oder vergleichbare Kenntnisse
- Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in der Wohnungswirtschaft

Unser Angebot:

- Moderne Arbeitsbedingungen in der Sängerstadt Finsterwalde
- Ein Team freundlicher, motivierter und engagierter Mitarbeitender
- Auf Langfristigkeit angelegte Perspektive

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH



Bitte scannen für Anzeige
und Bewerber-Portal

www.domusconsult.de



HAUFE.de/Immobilien



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem Newsletter
Wohnungswirtschaft

Mit einem Wohnungsbestand von mehr als 5.600 Wohnungen, einer Bilanzsumme über 294 Mio. Euro und einem Jahresumsatz von 37 Mio. Euro zählen wir zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg mit Sitz in Stuttgart. Unsere vorrangige Aufgabe ist die gute und sichere Wohnungsversorgung. Dabei bieten wir ein vielfältiges Service- und Dienstleistungsangebot rund um das Wohnen.

Aufgrund einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Eintrittstermin in Vollzeit einen

Teamleiter Buchhaltung (m/w/d)

Ihre Aufgaben:

- Leitung und Zuständigkeit für die Buchhaltung/Rechnungswesen sowie Betriebskostenabrechnung inkl. Führung eines Teams von Mitarbeiter*innen
- Erstellung der Monats-/Jahresabschlüsse, Wirtschafts- und Finanzplänen
- Ansprechpartner*in bei Betriebsprüfungen
- Reporting an den kaufmännischen Vorstand
- Aufgaben im Risikomanagement und Controlling

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium mit Schwerpunkt Jahresabschluss und/oder berufliche Tätigkeit als Verbandsprüfer*in
- Umfassende Kenntnisse in der Bilanzbuchhaltung und Abschlusserstellung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft

Unser Angebot:

- Anspruchs- und verantwortungsvolle Führungsaufgabe in einem modernen Wohnungsunternehmen
- Attraktives Arbeitszeitmodell
- Dienstwagen inklusive privater Nutzung
- Umfangreiche soziale Leistungen
- Möglichkeit zum mobilen Arbeiten
- Berufliche Entwicklung durch Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Langfristige berufliche Perspektiven in unbefristeter Festanstellung

- Strukturierte, selbstständige und zielorientierte Arbeitsweise
- Gute Kenntnisse in MS-Office-Produkten sowie ausgeprägte Digitalisierungskompetenz

LBG



Interessiert?

Wenn Sie Spaß und Freude an einer herausfordernden, vielseitigen Aufgabe haben, freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihres Gehaltswunsches an: personal@lbg.de. Für Informationen vorab steht Ihnen unser kaufmännischer Vorstand, Herr Vogel (0711-25004-40) gerne zur Verfügung.

**Landes-Bau-Genossenschaft
Württemberg eG**

Mönchstr. 32
70191 Stuttgart
www.lbg.de



Die nach Art. 13 DSGVO erforderlichen Informationen finden Sie auf unserer Homepage: www.lbg.de/datenschutz

Die Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Schloßstadt Brühl. Wir wachsen weiter und vergeben im Zuge unserer Unternehmensentwicklung zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit für ein unbefristetes Arbeitsverhältnis einen...

Controlling-Portfoliomanager (m/w/d)

Ihre vielseitigen Aufgaben

- Laufendes Baukostencontrolling für Projekte
- Laufendes Reporting an die Bereichsleiter und die Geschäftsführung
- Weiterentwicklung des Reporting Systems
- Stetige Liquiditätsplanung
- Schnittstelle Rechnungswesen, Bauprojekte und Finanzierung
- Erstellung von Finanzierungs-/und Businessplänen (Wirtschaftlichkeitskalkulationen)
- Mitwirkung bei der Erstellung von Wirtschaftsplänen und der Unternehmensplanung
- Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems
- Erarbeitung von Portfoliostrategien und Grundlagen für strategische immobilienrelevante Entscheidungen
- Strategische Objektanalyse

Ihr Profil

- Immobilienfachwirt*in, Bachelor of Arts Fachrichtung Immobilienwirtschaft, Betriebswirtschaft oder vergleichbare Qualifikation

- Kenntnisse und Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft
- hohes Maß an Eigeninitiative, Organisationsgeschick, Belastbarkeit, Kommunikations- und Teamfähigkeit
- wirtschaftliches sowie konzeptionelles Denken und Handeln
- Fähigkeit die Weiterentwicklung des Aufgabenbereiches fundiert zu unterstützen

Das bieten wir

- Eine spannende und praxisorientierte Anstellung mit abwechslungsreichen Tätigkeiten
- Flexible Arbeitszeitgestaltung (37 Stundenwoche)
- Attraktive Vergütung im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrags und betriebliche Altersvorsorge
- Gute Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Wir bezuschussen auf Wunsch das Jobticket

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann bewerben Sie sich mit einer PDF-Datei per E-Mail an bewerbung@gebausie.de. gebausie-bruehl.de



HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

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





Die Wohnbau Dinslaken GmbH blickt auf über 100-jährige Tradition zurück und unterhält heute über 6.000 Mietwohnungen sowie Senioreneinrichtungen und Gewerbeeinheiten und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Als Wohnungsgesellschaft in kommunaler Trägerschaft mit privatwirtschaftlicher Beteiligung hat sie sich dem Ziel verschrieben, attraktiven, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu bieten. Mit 47 Mitarbeitenden kommt sie dieser Verantwortung über zukunftsorientierte Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie bedarfsgerechte Modernisierungs- und Neubauprojekte nach. Im Zuge einer Altersnachfolge suchen wir eine überzeugende und engagierte Persönlichkeit.

Alleingeschäftsführung (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE Sie tragen die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Wohnbau Dinslaken GmbH und deren kontinuierliche Weiterentwicklung. Dabei verbinden und balancieren Sie die relevanten sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte der Wohnungsversorgung und treiben die nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung aktiv voran. Die Gesellschaft platzieren Sie als modernes, nachhaltig aufgestelltes Wohnungsunternehmen. In diesem Sinne sind Sie für die weitere Digitalisierung ebenso verantwortlich wie für die zukunftsorientierte Aufstellung insbesondere in den Feldern Klimaschutz und energetische Sanierung. Nicht zuletzt gehört die Repräsentation der Wohnbau Dinslaken GmbH gegenüber Politik, Wirtschaft und Verbänden, der Öffentlichkeit und den Gesellschafterinnen sowie der Mieterschaft zu Ihren Aufgaben.

QUALIFIKATIONEN Auf Grundlage eines abgeschlossenen Studiums oder einer vergleichbaren Ausbildung haben Sie mehrjährige Leitungserfahrung in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft gesammelt, idealerweise im kommunalen Umfeld. Dabei haben Sie sich sehr gute Kenntnisse in der strategischen Ausrichtung und Steuerung relevanter Organisationen aufgebaut. Persönlich zeichnen Sie sich durch Gestaltungsstärke und Serviceorientierung, soziale und kommunikative Kompetenz, unternehmerischen Weitblick und Eigeninitiative aus. Sie paaren diplomatisches Geschick mit Geradlinigkeit, Überzeugungskraft und Integrität sowie einer positiven Grundeinstellung. Ein motivierender, wertschätzender und teamorientierter Führungsstil sowie hohe Identifikation mit den Zielen der nachhaltigen, sozialverantwortbaren Wohnungswirtschaft runden Ihr Profil ab.

ANSPRECHPARTNER

Frau Maria Panten (0221) 20506193

maria.panten@ifp-online.de

Herr Norbert Heinrich (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.778-DW** zu. Die Bestellung erfolgt zunächst über fünf Jahre. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung
Managementdiagnostik

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

Wir suchen Verstärkung für unsere

Kundenbetreuung im Außendienst (m/w/d)



Die BTS Software GmbH & Co. KG wächst seit ihrer Gründung im Jahre 2005 kontinuierlich und gehört in ihrem Segment zu den marktführenden mittelständischen Unternehmen. Das Unternehmen, mit Sitz in Düsseldorf, unterhält in Chemnitz eine eigene Softwareentwicklung und leistet von dort aus auch den technischen Support der BTS. Wir bieten internetbasierte Softwarelösungen (ASP) für Wohnungs- und Immobilienunternehmen an, welche die Digitalisierung unserer Kunden unterstützt. Der Fokus liegt im technischen Gebäudemanagement - von der Instandhaltung bis zur Projektierung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Wir suchen Dich als Verstärkung für unser Vertriebsteam zum nächstmöglichen Eintrittstermin in Vollzeit (40 Stunden/Woche).

Das sind deine Aufgaben bei BTS:

- Du übernimmst einen Kundenstamm mit dem regionalen Schwerpunkt nördlich der Mainlinie, bist aber auch bundesweit einsetzbar. Insofern ist Dein Wohnort für uns nicht ausschlaggebend, Du solltest jedoch eine Mobilität sicherstellen können.
- Bei unseren Bestandskunden als auch im Neukundengeschäft steuerst Du selbstständig den gesamten Verkaufsprozess von der Kontaktaufnahme und Präsentation bis zur Angebotserstellung und Vertragsabschluss. Du begleitest auch die Einführung der IT-Projekte bei den Kunden vor Ort. Dabei erhältst Du die notwendige technische Unterstützung durch die Zusammenarbeit mit unserem Entwickler-Team.
- Du besuchst Fachveranstaltungen unserer Branche und gestaltest auch eigene Events zur Kundenbindung. Du arbeitest aktiv an der Entwicklung von Vertriebsstrategien und -konzepten mit.

Das bringst du mit:

- Ein abgeschlossenes Studium oder der Abschluss einer vergleichbaren Berufsausbildung. Branchenkenntnisse sind von Vorteil, aber nicht zwingend notwendig.
- Du hast Spaß am Kundenkontakt und möchtest gerne eigenverantwortlich und selbständig arbeiten.
- Themen der Digitalisierung sind Dir nicht fremd, Du verfügst über IT-Grundkenntnisse und bist innovativen Themen gegenüber aufgeschlossen.
- Du verfügst über einen Führerschein.

Darauf kannst du dich freuen:

- Wir sind ein motiviertes und junges Team unterschiedlicher Persönlichkeiten.
- Flache Hierarchien ermöglichen es uns, vorhandene Kreativität und neue Ideen schnell im Markt umzusetzen.
- Wir arbeiten in einem modernen Arbeitsumfeld. Neben den Standorten in Düsseldorf und in der Schönherrfabrik in Chemnitz ist das „Mobile Arbeiten“ im Home-Office grundsätzlich Teil unseres Arbeitszeitmodells.
- Der Wesenszug unserer eher konservativen Branche bietet neben einem hohen Maß an Beständigkeit auch die Sicherheit eines langfristigen Arbeitsplatzes.
- Jeder braucht auch mal eine Pause, deshalb haben wir 30 Tage Erholungsurlaub
- Und on top setzen wir auf Teamgeist und eine familiäre Kultur, die für eine ausgeglichene Work-Life-Balance sorgt.

Willst Du auch Teil unseres Teams sein? Dann nehme gerne Kontakt mit uns auf und richte Deine Bewerbung an Meike Liebezeit, bewerbung@bts-software.de.

Wir freuen uns auf Dich!

Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG verfügt über mehr als 130 Jahre Tradition und hat ihren Sitz in der Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises. Mit einem Bestand von ca. 3.000 Wohnungen und rund 5.600 Mitgliedern ist sie eine der führenden Genossenschaften im Kreis und versteht sich als Garant für gutes, zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen. Dazu setzt sie kontinuierlich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen um und plant die ganzheitliche, wertorientierte Quartiers- und Bestandsentwicklung mit Neubaumaßnahmen zu erweitern – im Einklang mit Klimaschutz und Energieeffizienz. Im Zuge einer geordneten Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit.

Vorstand (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE In dieser Funktion obliegt Ihnen gemeinsam mit Ihren nebenamtlichen Vorstandskollegen die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Genossenschaft. Sie sind dabei sowohl für alle kaufmännischen Belange wie Finanzen und Controlling und das kaufmännische Bestandsmanagement, als auch die technischen Bereiche inkl. Bau- und Modernisierungsmaßnahmen verantwortlich. Weiterhin fallen sämtliche Personalangelegenheiten in Ihren Aufgabenbereich. Die strategische Weiterentwicklung der Geschäftsfelder treiben Sie kontinuierlich voran. Dabei sichern Sie eine reibungslose und effiziente Organisationsstruktur und führen die Bereiche motivierend und zielorientiert. Sie repräsentieren die Genossenschaft in der Öffentlichkeit und pflegen ein tragfähiges Netzwerk zu den Mitgliedern, zu Politik, Verbänden, Banken und Dienstleistenden.

QUALIFIKATIONEN Um diese verantwortungsvolle Position auszufüllen, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Hochschulstudium mit immobilienwirtschaftlicher Zusatzqualifikation bzw. eine vergleichbare Ausbildung. Zudem ist mehrjährige Führungserfahrung im relevanten Umfeld erforderlich. Sie paaren Ihr breites wie tiefes Fachwissen mit einem ganzheitlichen Verständnis für kaufmännische wie technische Zusammenhänge und die strategische wie operative Unternehmensführung. Mit den genossenschaftlichen und sozialen Werten können Sie sich in hohem Maße identifizieren. Zusätzlich charakterisieren Sie sehr gute kommunikative Fähigkeiten, authentisches und souveränes Auftreten sowie diplomatisches Geschick. Als Führungskraft agieren Sie team- und zielorientiert und pflegen einen wertschätzenden Umgang mit Ihren Mitarbeitenden.

ANSPRECHPARTNER

Herr Roman Meyer (0221) 20506137
 roman.meyer@ifp-online.de

Herr Frederic Stein (0221) 20506138

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.817-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.

Die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG ist ein modernes, gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen und die größte Wohnungsgenossenschaft in Essen mit etwa 5.500 Wohnungen. Unsere Genossenschaft besteht seit über 110 Jahren. Unsere vorrangige Aufgabe als Genossenschaft ist es, unseren Mitgliedern ein hohes Maß an Wohn- und auch Lebensqualität zu angemessenen Preisen zu bieten.

Dies erreichen wir durch die kontinuierliche Pflege und Modernisierung unseres Bestandes, den Neubau von zeitgemäßem Wohnraum, Familienfreundlichkeit, Wohnserviceangebote für Senioren, die attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes und Quartiersentwicklung.

Wir suchen als Nachfolger des zum 30.04.2023 ausscheidenden Vorstandes einen hauptamtlichen

Vorstand Technik (m/w/d)

Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden sind Sie verantwortlich für die operative Führung und Vertretung der Genossenschaft und übernehmen die strategische und nachhaltige Weiterentwicklung des Unternehmens. Insbesondere sind Sie für die Planung aller Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vorgaben und für die langfristige Weiterentwicklung unserer Immobilien unter Einhaltung der Energiestandards verantwortlich. Sie identifizieren sich mit dem Genossenschaftsgedanken.

Ihre Qualifikation:

- Abgeschlossenes Studium Bauingenieurwesen, möglichst mit wirtschaftswissenschaftlichem Zusatzstudium
- Mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Breites Know-how (nachweisliche operative Erfahrungen) in der Umsetzung von komplexen Projekten in den Bereichen Neubau, Ausbau, Instandhaltung und Modernisierung
- Erfahrungen in der Projektsteuerung
- Erfahrungen in der konzeptionellen Auseinandersetzung mit den technisch/wirtschaftlichen Problemstellungen zur Erreichung der Klimaschutzziele
- Anwendungsorientierte Fachkenntnisse der baufachlichen Regelwerke, insb. im Bauvertrags- und Vergaberecht (VOB, VOF, VOL)
- Technische Schnittstellen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sind Ihnen geläufig
- Erfahrungen im Bereich Planung, Ausschreibung und Vergabe (AVA)
- Sie besitzen umfangreiche Kenntnisse der Immobilienwirtschaftlichen Zusammenhänge

Wir bieten:

- ein wirtschaftlich erfolgreiches, gut vernetztes, selbstbewusstes Wohnungsunternehmen in der Metropole des Ruhrgebietes
- eine anspruchsvolle und verantwortungsvolle Position mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und die Entwicklung von Zukunftsthemen in einem genossenschaftlichen Umfeld

Bitte richten Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Vergütungsvorstellungen bis zum **15.02.2023** an folgende E-Mail: remmel@kanzlei-remmel.de oder alternativ an unsere Geschäftsadresse:

GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG

z.Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden Jürgen Rimmel

Ribbeckstraße 40

45127 Essen

Wir versichern Ihnen, dass Ihre Bewerbung streng vertraulich behandelt wird.



[D] EIN TEIL VON ESSEN



Die GEWOBA AG zählt mit über 42 T eigenen und ca. 15 T verwalteten Wohneinheiten zu den größten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Der Bestand befindet sich hauptsächlich in Bremen und Bremerhaven und erstreckt sich bis nach Oldenburg. Die Gesellschaft beschäftigt über 500 Mitarbeitende. Ihre Kultur zeichnet sich durch Respekt, Wertschätzung, Akzeptanz und Chancengleichheit aus. Durch kontinuierliche Investitionen in den Bestand und innovativen Neubau trägt die GEWOBA zur nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung bei. Sie nimmt ihre soziale wie unternehmerische Verantwortung ernst und folgt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir eine umsetzungsstarke Persönlichkeit als

Bereichsleitung Planen und Bauen (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE Mit Berichtsweg an den Vorstand und perspektivisch mit Prokura obliegt Ihnen das übergreifende Management aller Neubauprojekte. Das jährliche Volumen beträgt rund 80 Mio. €. Sie führen die Abteilungen Neubau, Kaufmännische Koordination Technik sowie Stadt- und Quartiersentwicklung mit insgesamt drei Abteilungsleitungen sowie 25 Mitarbeitenden. Zudem sind Sie mit Ihren Projektleitern für die Entwicklung und Steuerung des jährlichen Bauprogramms verantwortlich. Dabei entwickeln Sie neue Konzepte zum klimafreundlichen und kosteneffizienten Bauen und setzen diese um. Im Detail verantworten Sie das Technische Berichtswesen und arbeiten hier wie in der Projektentwicklung eng mit dem Bereich Immobilienwirtschaft zusammen. Weiterhin fungieren Sie als Ansprechpartner für die Bauverwaltung sowie politische Gremien, sind für Wettbewerbsverfahren verantwortlich und beraten den Vorstand hinsichtlich aller strategischen Fragestellungen im Neubau.

QUALIFIKATIONEN Für diese anspruchsvolle Aufgabe verfügen Sie über ein abgeschlossenes Studium des Bauingenieurwesens oder einer vergleichbaren Fachrichtung. Darauf aufbauend sammeln Sie langjährige Führungserfahrung in der Bau- und/oder Immobilienwirtschaft und bringen einschlägiges Know-how in der erfolgreichen Steuerung und Umsetzung komplexer Bauprojekte mit. Idealerweise hatten Sie bereits Berührungspunkte zu politischen Gremien und Behörden. Auf Basis Ihrer ausgeprägten kommunikativen Fähigkeiten begegnen Sie Ihren internen wie externen Schnittstellen souverän, verhandlungs- und entscheidungsstark. Sie verfolgen einen teamorientierten und dynamischen Ansatz in der Führung und können andere auf Grundlage Ihrer innovativen, begeisterungsfähigen und engagierten Persönlichkeit für gemeinsame Ziele gewinnen.

ANSPRECHPARTNER

Herr Nicolas Bahr (0221) 20506133
nicolas.bahr@ifp-online.de

Herr Frederic Stein (0221) 20506138

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.818-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



die Sozialbau
Heimat neu leben



HEIMAT NEU LEBEN!

Geschäftsführung

Die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Kempten und hat seit ihrer Gründung im Jahr 1956 zusammen mit Tochtergesellschaften rund 8.500 Wohnungen und Eigenheime errichtet. Über 16.500 Menschen leben und arbeiten in den rund 7.220 verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten auf etwa 569.000 m² Wohn- und Gewerbeflächen der Sozialbau Kempten. Bis zum Jahr 2023 errichtet die Sozialbau Kempten mit der Wohnbau-Offensive 2023 rund 770 neue Wohnungen in Kempten. Weitere wesentliche Kernaufgabe der nächsten Jahre ist die ganzheitliche Modernisierung für qualitativ hochwertigen und zeitgemäß energetischen Wohnraum. In den vergangenen 16 Jahren wurden hier bereits stattliche 142 Mio. Euro zur stetigen Qualitätsverbesserung investiert. Im Rahmen einer Nachfolge suchen wir eine Geschäftsführung für diese verantwortungsvolle Aufgabe.

Ihre Aufgaben

- ▶ Strategische, strukturelle und operative Führung der Sozialbau Kempten, ihrer Tochtergesellschaften sowie die Prozess- und Ergebnisoptimierung aller Unternehmensbereiche
- ▶ Kostenbewusstes Bau- und Projektmanagement für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen mit Gespür für städtebauliche Entwicklungen
- ▶ Sicherstellung eines marktgerechten und qualitativ hochwertigen Wohnungsangebots
- ▶ Verantwortung für die Wirtschaftsplanung und das Finanz- und Rechnungswesen sowie Sicherstellung der Zielerreichung und einwandfreien Funktionalität in allen Geschäftsbereichen
- ▶ Medienwirksame Öffentlichkeitsarbeit und Repräsentation der Gesellschaft samt Pflege der Kontakte zu Mietern, Kunden, Wirtschaft, Verbänden, Behörden, Öffentlichkeit, Politik und Dienstleistern
- ▶ Vertrauensvolle Zusammenarbeit der Geschäftsführung mit den Vertretungen der Gesellschafter, des Aufsichtsrats und den 120 Mitarbeitenden

Ihre Kompetenzen

- ▶ Erfolgreich abgeschlossenes einschlägiges Studium, gerne mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung
- ▶ Möglichst mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft in verantwortungsvoller Führungsposition
- ▶ Umfassendes Verständnis für kaufmännische, technische und rechtliche Aufgabenfelder der Wohnungswirtschaft
- ▶ Motivierender, offener Führungsstil mit ausgeprägter sozialer Kompetenz
- ▶ Soziales, ökonomisches und ökologisches Verantwortungsbewusstsein für Stadtentwicklung und kommunalwirtschaftliche Zielsetzungen
- ▶ Sicheres Gespür für kommunale Strukturen (Gremienarbeit)
- ▶ Gute Kommunikationsfähigkeit, Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsstärke
- ▶ Zukunftsorientierte Denkweise (Digitalisierung)

Sie finden sich in dieser Beschreibung wieder? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen bis zum **10.02.23** eingehend und unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bevorzugt per E-Mail – Lenz@LABcompany.net – an die von uns beauftragte Personalberatung **LAB & Company, Königsallee 60F, 40212 Düsseldorf**. Unser Berater, Herr Boris Lenz, steht Ihnen zu einer telefonischen Erstinformation unter **0211/ 159 799-26** gerne zur Verfügung.



Der Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein mit Sitz in Frankfurt am Main blickt auf über 100 Jahre genossenschaftliches Wohnen zurück. Mit einem Bestand von 936 Wohnungen und rund 200 sonstiger vermieteter Einheiten stellt er sich der Aufgabe, das Grundbedürfnis nach Wohnen zu befriedigen. Dabei stehen die Wohnungszufriedenheit und die Interessen der GenossInnen durchweg im Vordergrund des Handelns. Neben der Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien werden bedarfsgerecht Modernisierungsprojekte durchgeführt. Die Geschäfte werden zurzeit von 9 MitarbeiterInnen und 3 nebenamtlichen Vorständen wahrgenommen. Zur Verstärkung der Geschäftsleitung suchen wir schnellstmöglich eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit.



Geschäftsführer/Vorstandsmitglied (m/w/d)

Aufgabenschwerpunkte:

Als zukünftiges Mitglied der Geschäftsleitung tragen Sie die Verantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange des FESV. Wichtig ist uns dabei die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung der sozialen und genossenschaftlichen Haltung unseres Unternehmens. Neben der Verantwortung für kaufmännische Themen (Rechnungswesen, Bilanzierung, Controlling etc.) einschließlich Investitionsplanung und Finanzierung gehören auch das kaufmännische und technische Bestandsmanagement inklusive der Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu Ihrem Zuständigkeitsbereich. Die konstruktive Zusammenarbeit mit Vorstand und Aufsichtsrat sowie die motivierende und ergebnisorientierte Führung unserer loyalen und sehr engagierten MitarbeiterInnen sind uns besonders wichtig.

Qualifikation:

Um diese verantwortungsvolle Position auszufüllen, verfügen Sie über ein abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung. Sie blicken möglichst auf mehrere Jahre Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft zurück und besitzen ein breites Wissen für kaufmännische und technische Zusammenhänge. Persönlich zeichnen Sie sich durch eine unternehmerische Grundhaltung, strategische Kompetenzen sowie Entscheidungsstärke und pragmatische Umsetzungsorientierung aus. Zudem überzeugen Sie durch Ihr souveränes Auftreten, Kommunikationsvermögen und diplomatisches Geschick. Ihr Arbeitsverhalten zeichnet sich durch einen teamorientierten, kooperativen und gleichzeitig ergebnisorientierten Stil aus und wird ergänzt um einen wertschätzenden Umgang mit Ihren MitarbeiterInnen.

Ansprechpartner: Herr Jürgen Gerecke
vorstand@fesv.de

Wenn Sie diese Herausforderung reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) zu.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.

Passt.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

Finden Sie jetzt den passenden Partner für HR- oder Immobiliensoftware – mit unserer umfassenden Anbietersuche auf [Softwarevergleich.de](https://www.softwarevergleich.de)



Softwarevergleich.de
Ihr Software-Anbieter-Anbieter

Urteile

MIETRECHT

- 69 Kündigung wegen unbefugter **Gebrauchsüberlassung**
- 69 **Räumungsklage** wegen Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung
- 70 **Nicht zu rechtfertigende Härte**
- 70 Vorbehaltlose Zahlung nach **Mieterhöhungserklärung**

WEG-RECHT

- 70 Stimmrechtsausschluss und Stimmabgabe als **Bevollmächtigter**
- 71 Stimmrechtsausschluss wegen **Interessenkollision?**
- 71 **Betretungsrecht** nach/wegen Umbauarbeiten
- 71 Genehmigung bereits umgesetzter **baulicher Veränderungen**



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung

Aus dem Urteil

Die Wirksamkeit einer auf die unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte gestützten Kündigung des Mietverhältnisses kann über die Pflichtverletzung des Mieters hinaus dessen Zuwiderhandeln gegen einen vom Vermieter vor Ausspruch der Kündigung zu erwerbenden Unterlassungstitel erfordern.

Bedeutung für die Praxis

Ein Vermieter kann das Mietverhältnis nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt bei vertraglichen Pflichtverletzungen nur dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Für die Beurteilung der Erheblichkeit sind im Rahmen des § 573 BGB sämtliche Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Ein nur gering ausgeprägtes Verschulden kann die Erheblichkeit der Pflichtverletzung kaum begründen. Bei der kündigungsrechtlichen Beurteilung des Verschuldens eines Mieters wiegt Fahrlässigkeit weit geringer als Vorsatz. Deshalb konnte vorliegend das für eine ordentliche Kündigung erforderliche Gewicht der Pflichtverletzung erst dann angenommen werden, wenn die Gebrauchsüberlassung trotz eines entgegenstehenden gerichtlichen Unterlassungstitels fortgesetzt worden wäre. HO

LG Berlin, Urteil vom 11.10.2022, 67 S 111/22
BGB § 573

Räumungsklage wegen Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung

Aus dem Beschluss

Die Besorgnis, der Mieter werde sich der Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe von Wohnräumen entziehen, kann nach den Umständen des Einzelfalles auch dann gerechtfertigt sein, wenn er seinen Widerspruch gegen die Kündigung des Mietverhältnisses damit begründet, die von ihm seit der Kündigung unternommene Suche nach Ersatzwohnraum sei bislang erfolglos geblieben, weshalb eine Räumung und Herausgabe der Wohnräume bei Beendigung des Mietverhältnisses für ihn wegen drohender Obdachlosigkeit eine nicht zu rechtfertigende Härte darstelle.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH stellt klar, dass für die Annahme der vorgenannten Besorgnis nicht die Böswilligkeit des Mieters hinsichtlich der geltend gemachten Leistungspflicht im Sinne eines Erschwerens oder Hintertreibens der Befriedigung des Vermieters erforderlich ist. Maßgeblich sei allein die mangelnde Bereitschaft des Mieters zur rechtzeitigen Leistung. Unerheblich sei, ob sich dieser zu dem angekündigten Verhalten berechtigt halten durfte. Seine Motive für die fehlende Bereitschaft zur Leistung bei Fälligkeit sind allenfalls insoweit von Bedeutung, als sie dem Vermieter einen Rückschluss auf die Absicht des Mieters und deren Ernsthaftigkeit erlauben. HO

BGH, Beschluss vom 25.10.2022, VIII ZB 58/21
ZPO § 91 a, 259; BGB § 546, 574 b

Nicht zu rechtfertigende Härte i.S.d. § 574 BGB

Aus dem Urteil

Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte i. S. v. § 574 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen.

Bedeutung für die Praxis

Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind. Auch das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. HO

Vorbehaltlose Zahlung nach Mieterhöhungserklärung

Aus dem Urteil

Eine vom Vermieter geforderte Mieterhöhung kommt nicht allein dadurch wirksam zustande, dass der Mieter im Anschluss an die Erhöhungserklärung entsprechend erhöhte Mieten vorbehaltlos leistet. Dieser Umstand lässt nach der gebotenen Auslegung der maßgeblichen Willenserklärungen weder auf das wirksame Zustandekommen einer zweiseitigen Vereinbarung über die von dem Vermieter geforderte Mieterhöhung schließen, noch hat der Mieter mit seinem Zahlungsverhalten die fragliche Schuld anerkannt.

Bedeutung für die Praxis

Es kommt nicht entscheidend auf den Umstand an, ob die Mieterhöhungserklärung unwirksam ist. Maßgeblich bei einer auf der Grundlage der §§ 559 ff. BGB abgegebenen einseitigen Erhöhungserklärung des Vermieters ist vielmehr, dass beide Parteien wechselseitig erkennbar nicht von einer übereinstimmend zu treffenden Abrede, also nicht von einer zustimmungsbedürftigen Erklärung des Vermieters ausgehen, sodass nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont weder dem Erhöhungsschreiben noch der vorbehaltlosen Zahlung ohne das Hinzutreten weiterer Umstände eine entsprechende Erklärungswirkung (Angebot und Annahme) beigemessen werden kann. HO

Stimmrechtsauschluss und Stimmabgabe als Bevollmächtigter

Aus dem Beschluss

Der einem Stimmverbot unterliegende Wohnungseigentümer ist nach h.M. nicht zur Vertretung anderer Wohnungseigentümer berechtigt (OLG Düsseldorf, ZMR 2002, 143, 144; OLG Zweibrücken, NZM 2002, 345, 346). Dies muss aus dogmatischer Sicht so sein, da der Wohnungseigentümer, der in fremdem Namen handelt, eine eigene Willenserklärung abgibt, für welche die gleichen Grundsätze wie in seiner Person gelten müssen. Soweit das OLG München (ZMR 2011, 148) eine abweichende Auffassung vertritt, betrifft dies den Sonderfall einer ordentlichen Abberufung des Verwalters. Auch das LG Hamburg (ZMR 2022, 400) hält ein Stimmverbot in der Person des Vertreters durchaus für maßgeblich, wenn nicht dem Vertreter eine im Außenverhältnis weisungsgebundene Vollmacht erteilt worden war, was die Gefahr eines Interessenkonflikts von vorneherein ausräumt.

Bedeutung für die Praxis

Der Versammlungsleiter sollte der Mittelmeinung folgen, wonach der selbst vom Stimmrecht Ausgeschlossene zumindest mit einer wirksamen Vollmacht eines Wohnungseigentümers in der Versammlung für diesen abstimmen darf, sofern die Vollmacht nicht nur im Innenverhältnis, sondern erkennbar auch im Außenverhältnis mit einer eindeutigen Weisung und Einschränkung verbunden ist, die keinen Spielraum lässt. Der Bevollmächtigte ist dann gegebenenfalls sogar nur Stimmrechtsbote. OR

Stimmrechtsauschluss wegen Interessenkollision?

Aus dem Beschluss

Beim § 25 Abs. 4 WEG handelt es sich um eine Sondervorschrift zu § 181 BGB. Nur bestimmte, schwerwiegende Fälle der Interessenkollision werden vom Stimmverbot erfasst. § 25 Abs. 4 WEG will einen Wohnungseigentümer aber nicht generell daran hindern, an Entscheidungen über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mitzuwirken (LG Hamburg, ZWE 2022, 276 ff.). Das Stimmrecht des Eigentümers als wesentliches Mittel zur Gestaltung gemeinschaftlicher Angelegenheiten darf daher nur unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden (OLG München, ZMR 2011, 148, 149). Entscheidend ist, dass der grds. stimmberechtigte Eigentümer mit dem Dritten wirtschaftlich so eng verbunden ist, dass sein persönliches Interesse mit dem des Dritten „völlig gleichgesetzt“ werden kann. Insoweit bedarf es immer einer für den Versammlungsleiter erkennbaren formalen Anknüpfung. Ein faktischer Geschäftsführer muss nachweislich im Innenverhältnis die Geschicke der Gesellschaft umfassend wesentlich bestimmen und deren Belange durch eigenes Handeln im Außenverhältnis, das die Tätigkeit des rechtlichen Geschäftsführungsorgans nachhaltig prägt, maßgeblich in die Hand nehmen. Erst dann kommt es zum Stimmrechtsausschluss.

Bedeutung für die Praxis

Auch der BGH (ZWE 2017, 220) hat § 25 Abs. 4 WEG analog nur bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen Gesellschaft angewandt, wenn der betreffende Eigentümer an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt ist und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist. Grundlage dieser Gleichsetzung ist die starke wirtschaftliche Verbindung zwischen Eigentümer und Drittgesellschaft. OR

Betretungsrecht nach/wegen Umbauarbeiten

Aus dem Urteil

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hat gegen den umbauenden Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Gewährung des Zutritts zu seinem Sondereigentum – in Begleitung eines Sachverständigen. Ein solches anlassbezogenes Betretungsrecht muss auf zureichenden tatsächlichen Anhaltspunkten für die Vornahme von baulichen Veränderungen am bzw. mit Auswirkung auf das gemeinschaftliche Eigentum im Sondereigentum des Eigentümers beruhen.

Bedeutung für die Praxis

Die GdWE hat kein allgemeines Betretungsrecht hinsichtlich des durch Art. 13 GG besonders geschützten Sondereigentums. Routinekontrollen – ohne zureichende tatsächliche Anhaltspunkte – zur Klärung, ob der Sondereigentümer ohne notwendigen Beschluss bauliche Veränderungen im Sinne der §§ 20, 21 WEG vorgenommen hat, sind unzulässig.

Indizien zur Begründung eines anlassbezogenen Betretungsrechts können Materialanlieferungen, Baulärm und Bauschmutz im Gebäude auf dem Flur zur betreffenden Wohnung sein sowie ein in diesem Zusammenhang abgelehnter Antrag auf einen bestimmten Umbau.

Bei Altausstattungen mit – noch nicht mit Funktechnologie ausgestatteten – Rauchwarnmeldern kommt man allerdings einmal jährlich zu einem legalen Betreten der Räume des Sondereigentümers im Zuge der Wartungsmaßnahmen. OR

Genehmigung bereits umgesetzter baulicher Veränderungen

Aus dem Urteil

Wenn nach einer Gemeinschaftsordnung (vor 2007) bauliche Veränderungen und Aufwendungen einer Mehrheit von drei Viertel aller vorhandenen Stimmen bedürfen, hat diese Vereinbarung mit Inkrafttreten des WEMoG zum 1.12.2020 gemäß § 47 WEG ihre Wirksamkeit verloren. Die damals gültigen gesetzlichen Regelungen zu baulichen Veränderungen (§ 22 WEG a.F.) sollten hierdurch abgesenkt und erleichtert werden; der § 20 WEG n.F. ist dagegen noch milder, da danach bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit beschlossen beziehungsweise genehmigt werden können.

Das Zumauern des Fensters ohne eine Baugenehmigung und die neue Optik des Objekts stellen keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder eine unbillige Benachteiligung der sich gestört fühlenden Nachbarin/Miteigentümerin dar.

Bedeutung für die Praxis

Die Regelung in der Gemeinschaftsordnung ist objektiv-normativ auszulegen. § 47 WEG vermutet die Geltung des neuen Rechts. Wenn die Altregelung und das WEMoG in dieselbe Richtung gehen, gilt das neue Recht, wenn es noch weiter geht als die gegenüber dem damaligen WEG schon mildere Regelung der Gemeinschaftsordnung. Es kann nicht angenommen werden, dass die Altregelung künftigen Erleichterungen entgegenwirken wollte.

Bei den sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen des § 20 Abs. 2 WEG liegt eine strukturelle, dem früheren Recht völlig systemfremde Neuregelung vor, die immer vorgeht. OR

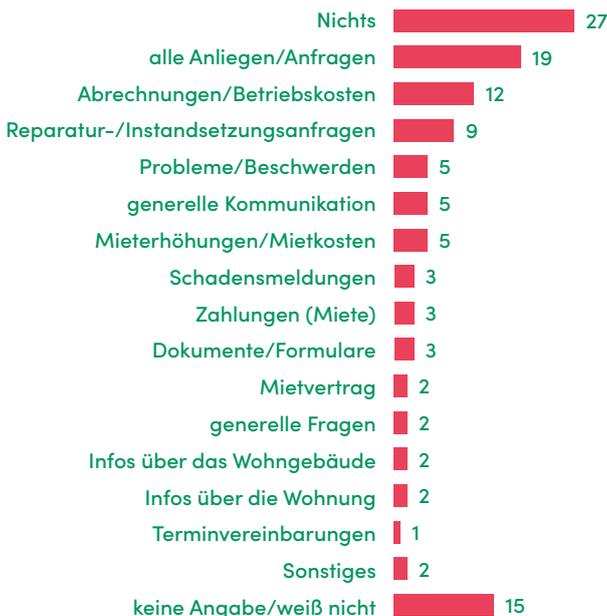
12

ZAHL DES MONATS

Alles online?

Welche Angelegenheiten möchten die Mieterinnen und Mieter lieber online regeln? Das hat das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult im Rahmen des repräsentativen „Servicemonitors Wohnen“ herausgefunden: 27 % der Befragten möchten in der Kommunikation mit dem Vermieter gar nichts online erledigen. 15 % wissen es nicht. Auf der anderen Seite möchten 19 % der Mieterinnen und Mieter am liebsten alle Anliegen und Anfragen digital abwickeln. 12 % möchten Informationen zu Abrechnungen und Betriebskosten online einsehen können und 9 % wünschen sich die Möglichkeit, Reparatur- und Instandsetzungsanfragen digital einreichen zu können.

Welche Dinge möchten Sie in Zukunft mit Ihrem Vermieter online regeln?



Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Servicemonitor Wohnen 2022, Analyse & Konzepte Immoconsult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

Olaf Berger, Chef vom Dienst, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Svenja Lange, Redakteurin, 0761-89856-37, svenja.lange@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Annika Weyde, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

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

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

Jonas Cordruwisch, 0931-2791-557, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.

www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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



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



Wir versenden klimafreundlich mit der Deutschen Post

HAUFE.

„**DIE GENERATION Z WILL ENG GEFÜHRT WERDEN.**
DAS GROSSE FÜHRUNGSTHEMA DER ZEIT LAUTET
INDIVIDUALISIERUNG.“



Prof. Dr. Marion Peyinghaus
Geschäftsführerin des Kompetenzzentrums
Prozessmanagement Real Estate

L'Immo vom 14.11.2022

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

Iris Jachertz, Dirk Labusch und
Jörg Seifert von den Fachmagazinen
DW Die Wohnungswirtschaft und
immobilienwirtschaft fragen nach.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Genau das Richtige für alles

Area Pro ist das neue Objektfliesen-Programm von Agrob Buchtal, dem führenden Anbieter von Architekturkeramik. Zeitlos im Design, beispiellos vielfältig und durchdacht bis ins Detail. Die große Auswahl an Farben, Formaten, rutschhemmenden Oberflächen und zahlreichen keramischen Spezialprodukten macht diese Kollektion zu einem perfekten Allrounder für jeden Einsatzbereich.

#areapro

www.agrob-buchtal.de  

AREA PRO

DEUTSCHE
STEINZEUG  AGROB BUCHTAL