

Die  
Wohnungswirtschaft

# DW

77. Jahrgang

01 / 2024



Sozialer  
Wohnungsbau:  
Hoffnung in  
Serie  
Seite 32

## Thema des Monats

**36**

Kostengünstig bauen:  
Die neue Einfachheit

**06**

Stiftungen in der  
Wohnungswirtschaft

**60**

Bilanzielle Behandlung  
von Klimainvestitionen





EDITORIAL

# Tue Gutes. Wir reden darüber!

Vielleicht hätte unser Thema des Monats in dieser Ausgabe „Stiftungen in der Wohnungswirtschaft“ (ab Seite 6) besser in die Dezember-Ausgabe gepasst. In die Weihnachtszeit. In eine Zeit, in der sich die Menschen beschenken, spenden, Gutes tun. Wir aus der DW-Redaktion finden: Das passt immer und besonders zum Start in ein neues Jahr! Wenn die Hoffnung, dass sich alles zum Besseren wendet, noch frisch ist, Vorsätze aktuell sind und wir alle (hoffentlich) erholt aus dem Urlaub zurück sind. Soziale Themen gehören zur DNA der GdW-Unternehmen. Kein Wunder also, dass es hier ein großes Engagement gibt – wie das kürzlich beschlossene Moratorium gegen Antisemitismus, Rassismus und Fremdenfeindlichkeit, das die BID veröffentlicht hat. Und auch bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen ist eine große Verantwortung wie Herausforderung der Branche. Stiftungen unterstützen dabei. Der Gewinn? In Zahlen nicht messbar. Wir stellen Ihnen Projekte vor, die viel bewegen und bewegt haben. Dabei geht es um Außenanlagen, Kinder- und Jugendförderung, soziale Treffpunkte, Einrichtungen und Initiativen für Senioren, unbürokratische Unterstützung von Menschen in Notsituationen und vieles mehr.

Meine Kolleginnen und Kollegen der DW-Redaktion und ich wünschen Ihnen einen guten Start ins neue Jahr, in dem wir Sie wie gewohnt mit lesenswerten Inhalten und fundiertem Wissen gerne begleiten.

Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



»Architektur,  
Energie und  
Wirtschaftlichkeit  
im Einklang!  
Generalplanung  
aus einer Hand.«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Berlin · Braunschweig · Hamburg · Kaiserslautern · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

06



32



Nachhaltige und hochwertige Holzhäuser zu geringen Kosten zu bauen, ist das Ziel vieler Bauherren. Dank eines seriellen Baukonzepts ist das möglich.

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 06 **Zusammenleben im Quartier**  
Stiftungen in der Wohnungswirtschaft
- 08 **Große Vielfalt als Stärke**  
Stiftungen als Instrument effektiver Quartiers- und Sozialarbeit
- 16 **Die Stiftung Berliner Leben der Gewobag**  
Zehn Jahre Arbeit im Quartier

- 24 **Bildung als neues Handlungsfeld der Quartiersarbeit**  
Stiftungen in der Wohnungswirtschaft

## BAUEN UND TECHNIK

- 28 **Meldungen**
- 32 **Hoffnung in Serie**  
Sozialer Wohnungsbau
- 36 **Die neue Einfachheit**  
Kostengünstig bauen
- 40 **Zeitgemäßer Wohnkomfort in historischer Umgebung**  
Modernisierung eines Altbaus
- 44 **Produkte**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 46 **Meldungen**
- 48 **Housing for Future schafft Wohnraum in Namibia**  
„Immobilienprofis ohne Grenzen“
- 52 **Zwischen Klimawandel und digitaler Arbeitswelt**  
Wohntrends 2040
- 56 **Per Simulation zur Klimastrategie**  
Bestandserneuerung



## THEMA DES MONATS

### **TDM** Stiftungen in der Wohnungswirtschaft

Die Branche ist ihren Mieterinnen und Mietern, Wohnungsbeständen und Quartieren in besonderer Weise verbunden. Wie vorbildlich die Arbeit von Stiftungen von Wohnungsunternehmen etwa im Bereich Bildung, Kinder- und Jugendförderung oder soziales Miteinander ist, zeigen vielfältige Beispiele – aber auch welch wichtiges strategisches Instrument Stiftungen sein können.

**60 Bilanzielle Behandlung von Klimainvestitionen**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

**64 Stellenmarkt**

### URTEILE

**69 Mietrecht**

**70 WEG-Recht**

**72 Letzte Seite, Impressum**

# 48



Die Initiative Housing for Future hat moderne Einfamilienmiethäuser in Namibia errichtet. Über ihre Rolle in der Entwicklungszusammenarbeit.



*...einfach gute Bäder!*

### Strang- und Badsanierung

**Blome GmbH & Co. KG - Ihr Partner für die Modernisierung von Strängen und Bädern im bewohnten Zustand!**

**Wir modernisieren komplette Wohnobjekte!**



*Bonn: Sanierungsprojekt mit 300 Wohneinheiten*



### Ihre Vorteile:

- > **Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen**
- > **Modernisierung im bewohnten Zustand Dank serieller Vorfertigung**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**
- > **Alles aus einer Hand - ein Gewährleister**



**BLOME.ORG**

# Stadt und Quartier



## Konversionsareal wird autofreies Quartier

Auf dem 10 ha großen Konversionsgelände Hospital in Heidelberg-Rohrbach entsteht ein Wohnquartier mit etwa 600 Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten. Das von der GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg als Erschließungsträgerin entwickelte Wohnzielgruppen-, Mobilitäts-, Energie- und Städtebaukonzept beinhaltet auch einen Gestaltungsleitfaden. Gewerbeflächen sollen zur Lebendigkeit beitragen und ein Quartierspark eine grüne Mitte bilden. Das Quartier soll nahezu autofrei sein: Es gilt ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Autos pro Haushalt: Privates Parken ist in einer Quartiershochgarage möglich. Für die „letzte Meile“ bis zur Haustür wird es hier Lastenräder, Handwagen sowie Car- und Bikesharing mit E-Mobilität geben.

## Wandbilder stärken Identifikation mit Stadtgeschichte und Quartier

Im Pirnaer Stadtteil Sonnenstein zieren neue Fassadenbilder Häuser der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP). Ein Bild erinnert an den Bergbau, der die Region viele Jahrzehnte prägte. Noch heute wohnen in den WGP-Häusern viele ehemalige Kumpel. Das zweite Bild zeigt ein Bücherregal in einem Wohnzimmer. WGP-Beschäftigte hatten dafür Bücher fotografiert, die sie sehr mögen.



## Planungsideen für den urbanen Alltag

David Sim, *Sanfte Stadt*, 256 Seiten, 42 €, Jovis, ISBN 978-3-86859-747-9

Der Autor thematisiert das Gleichgewicht zwischen Dichte und Vielfalt als entscheidender Faktor des städtischen Umfelds: Einfache, kostengünstige Mittel und ein Fokus auf den menschlichen Maßstab sollen das Leben in den Nachbarschaften einfacher, angenehmer und „sanfter“ machen.

## VWI sorgt für Artenvielfalt

**Volkswagen Immobilien hat bereits Erfahrungen mit verschiedenen Biodiversitätsmaßnahmen im Wohnungs- und Gewerbeimmobilienbestand gesammelt und gestaltet derzeit weitere Flächen neu.** Am Kurt-Schumacher-Ring und in der Posener Straße in Wolfsburg setzt die VWI-eigene Gärtnerei Aufwertungsmaßnahmen um und renaturiert Grünflächen, nachdem Anwohnerinnen und Anwohner über die Maßnahmen informiert wurden und ihre Anregungen und Fragen einbringen konnten. Während sich die Artenvielfalt ausbreitet und ein ausgewogeneres Ökosystem entsteht, zahlen sich dies auch finanziell für die Mieterinnen und Mieter aus, da die Betriebskosten für die Grünpflege sinken würden, so die VWI.

## Interims-Parkhaus entlastet Quartier

Die ehemalige Bürostadt Frankfurt-Niederrad wird seit Jahren zu einem attraktiven Mischgebiet, dem Lyoner Quartier, umgebaut. Ziel ist es, durch den Umbau bestehender Liegenschaften, den Abriss leerstehender Bürogebäude, den Bau neuer Wohngebäude, die Verdichtung auf Restflächen sowie die Schaffung von Spielplätzen, Parks und Radwegen das Viertel lebenswerter zu gestalten. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ist an dieser Entwicklung beteiligt. Sie schuf nun, bis zum Bau weiterer Wohngebäude, ein Interimsparkhaus, das den Parkdruck im Quartier mindert.



Das neue Parkdeck ist mit Kennzeichenerkennung ausgestattet. Die Bezahlung erfolgt ausschließlich digital über eine Park-App des Partners Parkraum-Management PRM GmbH

# 82%

der befragten Experten halten Biodiversität in urbanen Räumen für bedeutsam. Das geht aus der Studie „Natur ist unser Kapital – Biodiversität: Ein unterschätztes Thema in der Immobilienwirtschaft?“ der Unternehmensberatung PwC hervor. 86% sehen Mieterinteressen aber auch als Hindernis für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

## Dekarbonisierung: Vom Wollen zum Können

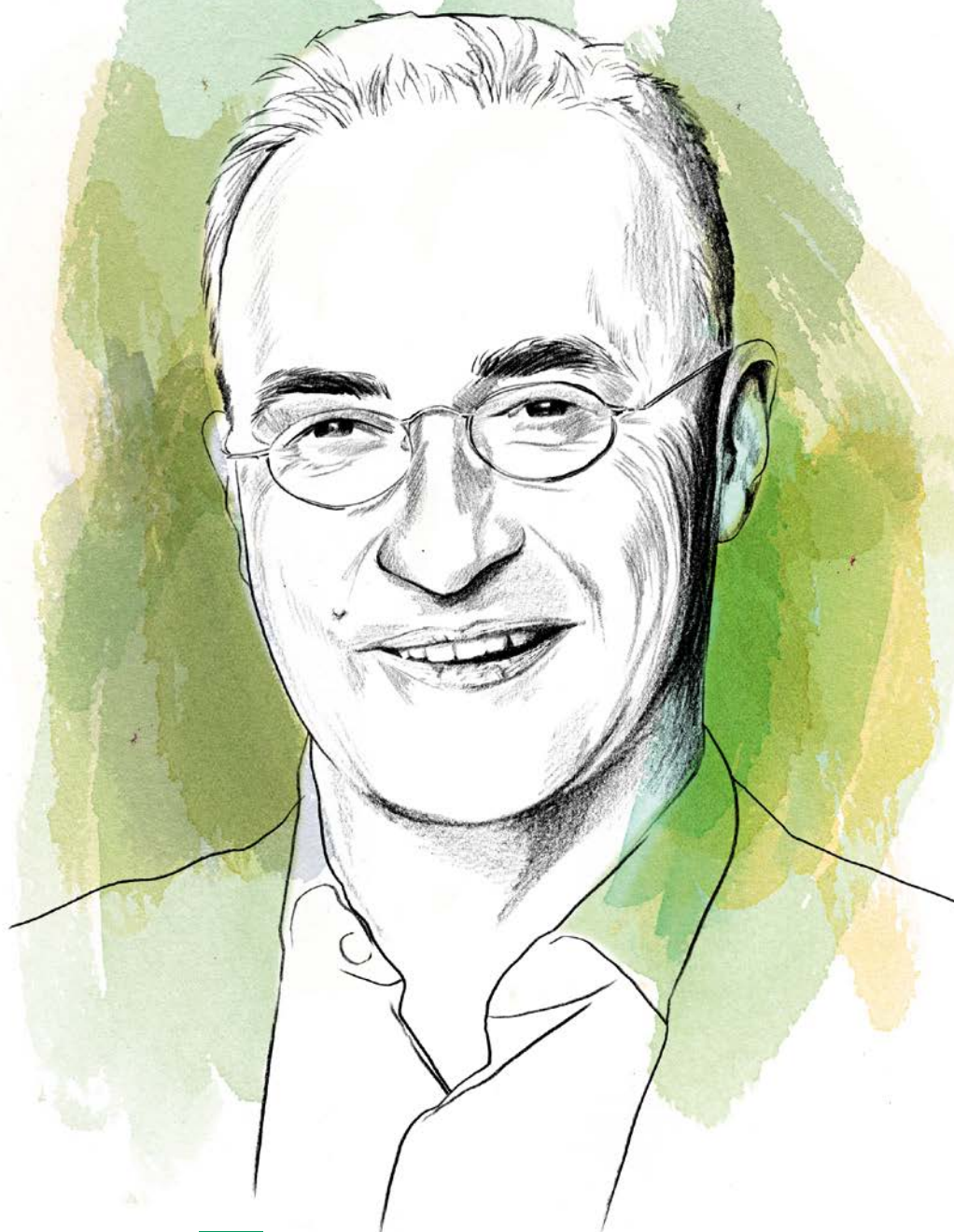
Dr. Klein Wowi hat für uns die finanzielle Machbarkeit von geplanten Dekarbonisierungsmaßnahmen überprüft und bewertet. Die Ergebnisse waren eine wichtige Grundlage für die Gestaltung der Gespräche mit unseren Gremien.

**André Kazmierski**

Geschäftsführer Stadtbau Aschaffenburg GmbH

**DR. KLEIN WOWI**





TDM STIFTUNGEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Zusammenleben im Quartier

Als Bestandshalter haben GdW-Unternehmen ihre Wohngebiete ohnehin im Blick. Ihrer sozialen Verantwortung werden Wohnungsunternehmen unter anderem mit Stiftungen gerecht. Ihre Arbeit ist ein Stabilisierungsfaktor in den Quartieren und stärkt den sozialen Zusammenhalt.

Von Dr. Christian Lieberknecht



**D**ie zentrale Aufgabe der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisierten Wohnungswirtschaft ist die Bereitstellung bezahlbaren, qualitätsvollen und sicheren Wohnraums in lebenswerten Quartieren. Das bedeutet, ständig einen Ausgleich zwischen den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit, des Klimaschutzes und anderer staatlicher Vorgaben sowie dem Erfordernis tragbarer Mieten bei gutem Wohnstandard und funktionierenden Nachbarschaften anzustreben. Eine enorme Herausforderung, die in den letzten Monaten angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der schwierigen Lage der öffentlichen Haushalte nicht kleiner geworden ist – im Gegenteil. Und die jüngst wiederauflebenden, inakzeptablen Formen von religiöser Intoleranz und Antisemitismus in unserer Gesellschaft lassen das Zusammenleben in den Wohnsiedlungen nicht unberührt.

### Handlungsfeld Quartier

Für ein Wohnungsunternehmen sind sozial stabile Quartiere und lebenswerte Nachbarschaften eine wichtige unternehmerische Zielstellung. Damit leistet die Wohnungswirtschaft einen Beitrag zum gesellschaftlichen Ausgleich und zum sozialen Zusammenhalt. Angesichts der zunehmenden Spaltung der Gesellschaft sowie des Anstiegs der Zahl bedürftiger Menschen und bildungsferner Familien, der kulturellen Differenzierungen und der Diversität der Lebensentwürfe in den Wohnquartieren gewinnen Maßnahmen zur sozialen und kulturellen Quartiersentwicklung weiter an Bedeutung. Die teils alarmierenden Ergebnisse einer im Auftrag des GdW erstellten und 2019 veröffentlichten Studie des Berliner Instituts Minor zum Zusammenleben im Quartier haben nichts an Aktualität eingebüßt. Jugendkriminalität, Vandalismus, häusliche Gewalt, Kinderarmut und nicht selten verbale und körperliche Aggressionen – auch gegenüber Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen – gehören in einigen Quartieren nach wie vor zur Realität.

Doch kann die Wohnungswirtschaft überhaupt im Rahmen ihrer Möglichkeiten diesen Tendenzen etwas entgegensetzen? In begrenztem Umfang schon, obwohl natürlich die beschriebenen Herausforderungen gesellschaftlicher Natur sind und eine gemeinsame Kraftanstrengung und gezieltes und abgestimmtes Handeln vieler ziviler und staatlicher Akteure erfordern. Aber schon allein durch bezahlbare Mieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und faire Mietkonditionen eröffnen die Wohnungsunternehmen insbesondere ihren Mieterinnen und Mietern im unteren und mittleren Einkommenssegment die Möglichkeit zur stärkeren Teilhabe am gesellschaftlich-kulturellen Leben.

**Dr. Christian Lieberknecht**

Geschäftsführer  
GdW  
BERLIN

### Verantwortung für das Quartier

Über diese sozial nachhaltige Ausrichtung ihres Kerngeschäfts hinaus schaffen Wohnungsunternehmen mit Maßnahmen zur sozialen und kulturellen Quartiersentwicklung zusätzlichen Nutzen nicht nur für die Mieterinnen und Mieter, sondern auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des gesamten Quartiers und des Gemeinwesens. Sie fördern damit demokratische und emanzipative Einstellungen und Haltungen.

Quartiersarbeit fördert einzelne Mieterinnen und Mieter, macht Angebote für Senioren- oder Jugendgruppen und bringt so die Menschen zusammen. Sie ist ein Anker für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und gibt wesentliche Impulse: aus dem Quartier und für das Quartier. Mithilfe von Projekten der Kultur, Bildung und Integration werden gesellschaftlich relevante Themen des Alltags aufgegriffen und in ihren Auswirkungen für jeden Einzelnen transparent und verständlich gemacht. Wohnungsunternehmen unterstützen die Menschen in den Quartieren dabei, bestehende Verhältnisse positiv und miteinander für eine gute gemeinsame Zukunft zu gestalten.

### Stiftungen als Instrumente

Für die soziale Quartiersentwicklung gibt es grundsätzlich zwei Durchführungswege: intern oder extern organisierte und realisierte sozial-kulturelle Maßnahmen und Projekte. Für eine Externalisierung bietet sich – neben anderen Rechtsformen wie zum Beispiel der gGmbH oder dem Verein – die Einrichtung von Stiftungen an. Damit werden Wohnungsunternehmen ihrer Verantwortung für das Quartier dauerhaft gerecht. Das nachhaltige Engagement für eine positive Quartiersentwicklung wird durch einen teilweisen Verzicht auf Rendite ermöglicht. Auch Teile des Vermögens fließen in die Stiftungen.

Stiftungen sind ein effektives Instrument für eine soziale und kulturelle Quartiersentwicklung. Sie schaffen Transparenz, ermöglichen Stetigkeit und Professionalisierung für das soziale Engagement des Wohnungsunternehmens und steigern das gesellschaftspolitische Ansehen und das soziale Profil des Stifters. Zusätzliche Mittel Dritter zur Stärkung des Quartiers können eingeworben werden.

In Deutschland gibt es etwa 40 Stiftungen, die von Unternehmen im Bereich des GdW gegründet wurden. Zu den Stiftern gehören genossenschaftliche und kommunale genauso wie kirchliche und private Wohnungsunternehmen. Sie tragen tagtäglich in vorbildhafter Weise durch ihre Projekte und ihr Engagement zur positiven Quartiersentwicklung in den Städten bei, und zwar in der Regel in enger Kooperation mit der Kommune, Trägern der Wohlfahrtshilfe, Vereinen, kirchlichen Organisationen oder Bildungseinrichtungen. Nur so, durch die Zusammenarbeit vieler Akteure, kann das bestmögliche Ergebnis erzielt werden. —

**Für die soziale und kulturelle Quartiersentwicklung sind Stiftungen ein effektives Instrument.**

TDM STIFTUNGEN ALS INSTRUMENT EFFEKTIVER QUARTIERS- UND SOZIALARBEIT

# Große Vielfalt als Stärke

Wohnungswirtschaft und Stiftungen sind enger verbunden, als viele denken. Einige bedeutende Institutionen und Unternehmen der Branche werden sogar als Stiftungen geführt. Immer mehr Unternehmen wählen diese Form für ihre soziale Arbeit. Beispiele zeigen die Vielfalt dieser Praxis.

Von Holger Hartwig

**Z**unächst ein Blick auf die Vielfalt der Stiftungen in der Wohnungswirtschaft. Seit Jahrzehnten hat es sich bewährt, für größere Vorhaben und Ziele Stiftungen zu gründen. So ist zum Beispiel das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) eine gemeinnützige Stiftung. Träger sind der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sowie der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

## Einige Wohnungsunternehmen basieren auf Stiftungen

Auch im Kerngeschäft der Branche, der Vermietung von Wohnungen, ist die Rechtsform Stiftung neben der GmbH, der AG oder der eG zu finden. So basiert das älteste deutsche Wohnungsunternehmen auf der 1852 durch die Evangelische Kirche gegründeten Alexandra-Stiftung. Sie agiert heute in Berlin als Trägerin der Hilfswerk-Siedlung GmbH. Ein weiteres Beispiel ist die Stiftung Schönau mit Sitz in Heidelberg. Als Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden erzielt die Stiftung Erlöse durch die Investition in Immobilienfonds, die Vergabe von Erbbaurechten (circa 13.000), aus Vermietung und Verpachtung (circa 900 Einheiten) sowie der Forst-



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig 3c  
HAMBURG/LEER

wirtschaft. Ebenfalls mit kirchlichem Hintergrund agiert die Joseph-Stiftung aus Bamberg. Sie wurde 1948 durch den Bamberger Erzbischof Joseph Otto Kolb gegründet. Stiftungszweck ist, die Wohnungsverorgung – insbesondere in der Erzdiözese Bamberg – für Zielgruppen mit geringerem Einkommen zu verbessern. Heute vermietet diese als professionelles kirchliches Wohnungsunternehmen nicht nur eigene Wohnungen und Appartements für Studenten, sondern ist als Verwalter für Dritte tätig und betreut umfassend mit Geschäftsbesorgungsverträgen etwa ein Dutzend andere Wohnungsunternehmen.

Noch weit stärker ausgeprägt – und ein Trend in den vergangenen zwei Jahrzehnten – sind Stiftungsgründungen, die Wohnungsunternehmen für ihr soziales Engagement initiieren. Insgesamt gibt es laut einer Studie des GdW etwa 40 Stiftungen, die etwa zur Hälfte weniger als zehn Jahre alt sind, zu mehr als einem Drittel aber auch schon vor zehn bis 25 Jahre gegründet wurden. Dabei sind die Zielsetzungen ähnlich (siehe Infobox auf Seite 14) die Herangehensweise hingegen unterschiedlich, wie einige Beispiele deutlich machen.

## SBV Flensburg: mit Anteilen der Genossenschaft

Den wohl denkbar einfachsten Weg bei der Gründung einer Stiftung ist die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) gegangen. Um die soziale Arbeit auf ein dauerhaftes Fundament zu setzen und das Engagement des langjährigen Vorstandsvorsitzenden Helmut

Schumann zu würdigen, entschied der Aufsichtsrat 2002, die SBV-Stiftung Helmut Schumann zu gründen und mit einem Kapital von 250.000 € auszustatten – angelegt in Anteilen an der Muttergenossenschaft. Aus Sicht des heutigen SBV-Vorstandsvorsitzenden Jürgen Möller ein kluger Schachzug, denn „so ist Jahr für Jahr sichergestellt, dass unsere Stiftung die gleiche Rendite – seit langer Zeit 4% – auf die Anteile bekommt, wie unsere Mitglieder“. Durch diese Entscheidung und weitere Spenden – nicht nur von der Genossenschaft – verfügt die Stiftung über bis zu 80.000 € jährlich für ihre Arbeit. Mittlerweile ist das Stiftungskapital auf etwa 480.000 € angewachsen.

Was mit dem Jahresbudget gemacht wird, lässt sich aus dem Stiftungszweck entnehmen: das Miteinander in den Stadtteilen und in den Nachbarschaften, in denen der SBV seine Wohnungen hat, wird gestärkt. Möller: „Der Schwerpunkt der Stiftung, die aus meiner Sicht im Vergleich zu einem Verein mit Mitgliedern oder anderen Rechtsformen ideal ist, ist seit Gründung unverändert. Wir unterstützen Projekte und soziale Einrichtungen, die generationsübergreifend und unabhängig von Nationalitäten die Kinder- und Jugendarbeit, die Hilfe für Senioren und das soziale Miteinander in den Quartieren stützen, und initiieren eigene Aktivitäten.“ Darüber hinaus

würden auch immer wieder private Personen, die in Not geraten und auf Hilfe angewiesen sind, auf Unterstützung zählen.

#### UNBÜROKRATISCHE ENTSCHEIDUNGEN ÜBER FÖRDERUNG

Die Auswahl der Förderung Dritter werde möglichst unbürokratisch vorgenommen, denn „die Stiftung als solche hat keine angestellten Mitarbeitenden und wird ehrenamtlich und in Teilen mit Unterstützung der Genossenschaft geführt“. So werde sichergestellt, dass die Erträge aus dem Stiftungskapital direkt in die Aktivitäten vor Ort fließen können. Die Bandbreite der geförderten Projekte ist groß. „Das reicht von der Unterstützung von Konzerten, Sportveranstaltungen, Lesungen bis hin zu Stadtteilstesten“, sagt Möller. Darüber hinaus würden soziale Einrichtungen bei der Finanzierung von Personal gefördert. Zudem setze die SBV-Stiftung auch eigene Akzente. Seit 2011 wird unter dem Motto „Grundschulen bunter stiften“ an den Schulen aufgerufen, Projekte einzureichen. Ferner wird seit Jahren mit Partnern ein Kindercamp in den Herbstferien für Jungen und Mädchen aus einkommensschwachen Familien angeboten. Aktionen wie die Obstwiesenwoche, bei der Kita-Kinder auf der SBV-Obstwiese Äpfel ernten, runden das >



Mit gezielten Angeboten und durch die Förderung von Projekten Dritter will die SBV-Stiftung Helmut Schumann die SBV-Wohnquartiere voranbringen. Ein Fokus richtet sich dabei auf Kinder und Jugendliche

INTERVIEW MIT DR. VERENA STAATS

## „Immobilienvermögen und Stiftungen – das passt gut zusammen“



Dr. Verena Staats ist Mitglied der Geschäftsleitung und Leiterin Recht und Vermögen beim Bundesverband Deutscher Stiftungen e.V. in Berlin. Im Gespräch geht sie auf Stiftungsformen ein, spricht über aktuelle Themen und zeigt auf, warum Wohnungsunternehmen und Stiftungen gut zusammenpassen.

**2022 sind 693 neue Stiftungen gegründet worden. Damit steigt die Zahl erstmals auf über 25.000. Warum sind Stiftungen weiter im Trend?**

Die Stiftung ist die älteste Rechtsform in Deutschland. Sie bietet die Chance, dauerhaft ein Vermögen einzubringen und zu erhalten und Erträge für gemeinnützige Zwecke im Sinne des Stifters einzusetzen. Es ist auch für Unternehmen interessant, eine Stiftung zu errichten, weil mit ihr das Engagement des Unternehmens gebündelt werden kann. Ein weiterer Grund ist der Umstand, dass wir in der Zeit einer Erbengeneration leben. Wenn ein Erbe in eine Stiftung eingebracht wird, ist sichergestellt, dass dauerhaft Gutes getan wird. Wichtig ist allerdings zu wissen, dass die Zahl von über 25.000 nur einen Teil der Gesamtzahl abbildet. **Warum ist das so? Können Sie kurz einen Überblick geben, welche Stiftungsformen es gibt?**

Erfasst werden in der Statistik lediglich Stiftungen bürgerlichen Rechts. Diese Rechtsform, deren gesetzliche Grundlage zum 1. Juli 2023 reformiert wurde, wird am häufigsten gewählt. Diese Stiftungsform kann gemeinnützig sein, muss es aber nicht. Stiftungen dieser Art können unterschiedlichen Ursprungs sein – von der Familienstiftung bis zur Stiftung, die aus einem Unternehmen hervorgeht. Ihre Arbeit unterliegt einer Rechts-, aber keiner Fachaufsicht, das heißt, es wird geprüft, ob die Stiftung gemäß ihres festgelegten Zweckes agiert, aber nicht, ob ihr Wirken effektiv ist. Zweite Rechtsform ist eine Stiftungs GmbH beziehungsweise gemeinnützige GmbH. Sie

ist dem Handelsrecht zugeordnet und es gibt prominente Beispiele wie die Robert Bosch Stiftung oder die Mercator Stiftung. Dritte Gruppe ist die nichtrechtsfähige beziehungsweise unselbständige Stiftung beziehungsweise Treuhandstiftung. Es gibt eine Vereinbarung zwischen dem Stiften den und einem Treuhänder, der das Vermögen nach Vorgaben verwaltet. Diese Stiftung hat keine eigenen Organe, ist keine eigenständige juristische Person und kann keine Verträge schließen oder Projekte durchführen.

**Was sind aktuell die größten Herausforderungen für Stiftungen?**

Immer noch vor allem die Aufgabe, aus dem Stiftungsvermögen ausreichend Erträge zu generieren. Durch die Zinsentwicklungen zuletzt ist es wieder etwas einfacher geworden. Grundsätzlich gilt, dass darauf geachtet werden muss, dass sich eine Stiftung nicht zu einer schleichenden Verbrauchsstiftung entwickelt.

**Was ist damit gemeint?**

Neben dem Ausschütten von Erträgen, die der Zweck der Stiftung vorsieht, geht es um den Erhalt des Wertes des sogenannten Grundstockvermögens. Auch dieses kann durch die Inflation in „Bedrängnis“ geraten und einem Wertverlust unterliegen. Es besteht deshalb die Möglichkeit, bis zu einem Drittel der Erträge nicht auszuschütten, sondern einer sogenannten freien Rücklage zuzuführen. Als weitere Herausforderung sehe ich, dass Stiftungen eine steigende Anzahl an Förderanträgen erhalten, weil sich der Staat aus sozialen Bereichen teilweise zurückzieht. Diese Antragsflut muss dann vielfach durch Menschen, die eine Stiftung ehrenamtlich leiten, bewältigt werden. Dritter Punkt ist zweifelsfrei die Bürokratisierung.

**Warum ist eine Stiftung dennoch eine bessere Form als die Gründung eines Vereins oder einer gGmbH?**

Ich würde nicht sagen bessere – es ist eine andere Form. Eine Stiftung

ist eine gewidmete Vermögensmasse, während für die Gründung eines Vereins kein Vermögen notwendig ist. Beide Formen haben Vor- und Nachteile, sie sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden. Aus meiner Sicht gilt: Bei großen Vermögen ist die gemeinnützige Stiftung eine sehr gute Rechtsform, da eine Zweckbindung definiert wird, sie mit ihrem Kapital nicht mehr aufgelöst werden kann und der Stiftungsaufsicht unterliegt.

**Worauf sollten Unternehmen achten, wenn sie eine Stiftung gründen wollen?**

Die entscheidende Frage ist: Will ich eine neue Rechtsform ins Leben rufen oder kann ich die Aufgaben auch aus dem Unternehmen heraus machen? Als Erstes sollte die Frage des Zwecks definiert sein. Dann stellt sich die Frage, mit welchem Vermögen ich die Stiftung ausstatten will und ob die Stiftung nur fördernd oder auch mit Partnern operativ agieren soll, also beispielsweise selbst Projekte durchführen und Förderanträge stellen soll. Ein weiterer Aspekt ist, sich bewusst zu werden, ob die Stiftung dann aus dem Unternehmen heraus oder mit eigenem Personal agieren soll.

**Was sind gelungene Beispiele für Stiftungen im Bereich der Wohnungsunternehmen?**

Ich möchte hier keine Stiftung hervorheben. Es gibt in diesem Bereich viele Akteure, die eine sehr gute Arbeit leisten. Wohnungsunternehmen haben mit ihrer Struktur sehr gutes Potenzial. Immobilienvermögen und Stiftungen – das passt gut zusammen mit Blick auf Nachhaltigkeit und Zweckerfüllung.

**Setzen Sie bitte diesen Satz fort: Wenn es in Deutschland keine Stiftungen geben würde, dann ...**

... wäre Deutschland in vielen Bereichen ärmer, weil Stiftungen einen wesentlichen Beitrag für den gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Holger Hartwig.

Engagement ab. Möller: „Wir freuen uns, dass die Ehrenamtlichen der Institutionen und Vereinen mit unseren Stiftungsgeldern so viele Akzente setzen.“

#### AUSREICHEND STIFTUNGSKAPITAL IST WICHTIG

Absagen an Förderwünsche, soweit sie maßvoll seien, habe es bisher nicht gegeben. Möller: „Es läuft sehr gut. Das, was die Stiftung erreichen soll, wird erreicht.“ Und wenn er anderen Wohnungsunternehmen, die über eine Neustrukturierung für ihr soziales Engagement nachdenken, einen Tipp geben sollte? „Ich würde immer sagen: Sorgt dafür, dass ausreichend Stiftungskapital zur Verfügung gestellt wird. Es ergibt keinen Sinn, wenn der Grundstock zu klein ist.“ Zumal die Lösung mit den Genossenschaftsanteilen, so Möller schmunzelnd, „am Ende sehr eigenkapitalschonend ist“.

#### Stuttgarter Flüwo stellt 1% der Nettokaltmiete bereit

Den klassischsten Weg ist die Flüwo Bauen Wohnen eG gegangen. Die Genossenschaft mit Sitz in Stuttgart und etwa 11.000 Mitgliedern in Baden-Württemberg und Sachsen bewirtschaftet an 31 Standorten 10.000 Wohnungen. Sie hat 2018 500.000 € als Kapital in eine Stiftung bürgerlichen Rechts eingebracht. Darüber hinaus beschlossen die Gremien, jährlich 1% der Nettokaltmiete als Zuwendung an die Stiftung zu geben. Insgesamt stehen somit jährlich bis zu 600.000 € für die Stiftungsarbeit bereit. Rainer Böttcher, Vorstandschef der Genossenschaft und zugleich Stiftungsvorstand: „Wir wollen deutlich mehr sein als nur der Vermieter von vier Wänden. Wir verstehen uns als zuverlässiger Wohn- und Lebensbegleiter. Deshalb fokussieren wir uns auf die Stärkung des sozialen Miteinanders in den Quartieren mit unseren Wohnungen und unterstützen, begleiten und fördern Menschen in finanziell herausfordernden Lagen.“

#### DREI FÖRDERKATEGORIEN UND EIGENE PROJEKTE

Auch organisatorisch ist die Flüwo-Stiftung so strukturiert, wie es bei vielen ähnlichen Einrichtungen üblich ist. Insgesamt drei Personalstellen organisieren die praktische Arbeit, die die eigenständige Entwicklung und Umsetzung von Projekten vorsieht sowie eine unbürokratische Unterstützung Dritter ermöglicht. Böttcher: „Wir haben drei Förderkategorien abhängig von der finanziellen Größe definiert und festgelegt, wer dann wie die Entscheidungen über Förderungen trifft.“ Insgesamt werde die Stiftungsarbeit eng mit der Quartiersarbeit der Genossenschaft abgestimmt. „Wir sind sehr zufrieden damit, wie es gelingt, für die Menschen in den Quartieren Gutes zu bewegen.“ Mittlerweile gibt es viele Projekte. Sie reichen vom „Stiftungswägle“ – einem Fahrzeug, das in die Quartiere fährt, und dort wo Bedarf besteht, einen 25 m<sup>2</sup> großen Raum für den Austausch im Quartier bereitstellt –, bis hin zur Förderung von



Mit dem „Stiftungswägle“ ist die Flüwo-Stiftung in den Quartieren unterwegs. Das Wägle bietet einen großen Raum für Austausch oder wie in diesem Fall eine Bühne für eine Theateraufführung

Kleinstprojekten mit „Little Pots“ über bis zu 500 €. Zudem habe man 2021 einen Nachbarschaftstreff in der Esslinger Pliensauvorstadt als Trägerin übernommen und so den Fortbestand gesichert. Außerdem seien die neue Küche einer AWO-Einrichtung, ein Theaterförderverein und Projekte der Seniorenhilfe unterstützt worden. „Wir erkennen durch die Projekte, was gut funktioniert und was zur Blaupause für andere Quartiere werden könnte“, so Böttcher. Er sieht Stiftung und Genossenschaft durch die gewählte Struktur mit Blick auf die Quartiers- und Sozialarbeit gut aufgestellt. Wichtig sei, dass die personelle Kontinuität gesichert werde, da die Arbeit stark von Verankerung und Vernetzung in den Quartieren profitiere. „Je tiefer wir im Geschehen vor Ort sind, umso mehr können wir die Bedarfe erkennen sowie durch eigene Initiativen mehr anstoßen“, so Böttcher.

#### KAPITALSTOCK AUSBAUEN DURCH WEITERE TRÄGER

Mit Blick auf die Zukunft erachtet Böttcher es als sehr wichtig, den Kapitalstock der Stiftung perspektivisch so auszubauen, dass sich die Stiftung unabhängig von der jährlichen Zuwendung der Genossenschaft trägt. Möglich ist dies etwa durch regelmäßige Zuspenden oder weitere Träger, beispielsweise Wohnungsunternehmen. Böttcher: „Die Stiftungsarbeit kommt allen Bewohnern eines Quartiers zugute, keineswegs nur unseren Mitgliedern.“ Zudem habe sich herausgestellt, dass die Individualförderung sehr starken Auflagen unterliegt. „Wenn wir in 20 Notlagen Menschen unterstützen, dann dürfen nach Ansicht der Finanzverwaltung unter dem Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit davon nur zwei Mitglieder unserer Genossenschaft sein.“ Da eine Genossenschaft aber Satzungsbedingt die eigenen Mitglieder fördern solle, „müssen wir aufpassen, dass es nicht >

zu einer Fehlförderung kommt“. Es müsse gelingen, die Stiftungsarbeit unabhängiger von der jährlichen Zuwendung aus der Nettokaltmiete zu machen. „Es stellt sich immer die Subsidiaritäts-Frage: Ist das unsere Aufgabe als Genossenschaft oder als Stiftung oder die Aufgabe eines anderen? Deshalb kann es nur richtig sein, die Stiftungsarbeit auf breitere Beine zu stellen.“ Aus seiner Sicht ist eindeutig: Wie schon in den vergangenen Jahren mit immer mehr Mitarbeitenden und Aufgaben wird die Sozialarbeit in den Quartieren künftig noch stärker gefordert sein. Böttcher: „Stabile Quartiere mit einem guten Miteinander sind und bleiben – neben gutem Wohnraum – für uns wesentlich.“

### Berliner Gesobau setzt seit 1997 auf eine Stiftung

Eng in der praktischen Arbeit verbunden und durch die rechtliche Zweigeteiltheit zugleich für eine effektive Quartiersarbeit mit unterschiedlichen Schwerpunkten aufgestellt – das könnte über der Konstellation stehen, die von der Gesobau AG praktiziert wird. Bereits 1997 installierten die Verantwortlichen des Berliner Wohnungsunternehmens die Gesobau-Stiftung – in einer Zeit, in der die Hauptstadt mit vielen Veränderungen, hoher Arbeitslosigkeit, zunehmenden Mietschulden und damit verbundenen Herausforderungen für gemeinnützige Vereine und Institutionen zu kämpfen hatte. Ziel: Die Unterstützung der Arbeit von gemeinwohlorientierten Institutionen wie Kindergärten, Schulen, außerschulischen Bildungseinrichtungen, Lern- und Kulturinitiativen, Jugend- und Sportvereinen, Einrichtungen und Initiativen für Senioren in den Quartieren mit Gesobau-Wohnungen. Damit diese Förderung effektiv und punktgenau erfolgt, wurde die praktische Arbeit der Stiftung – die

auch Menschen in Notsituationen unbürokratisch hilft – in die Hände des Sozial- und Quartiersmanagements des Mutterunternehmens gelegt. Die Stiftung selbst verfügt über ein Kapital von 700.000 €, hat aber keine Mitarbeitenden und wird ehrenamtlich durch Vorstand und Stiftungsrat geführt. Ihr stehen jährlich etwa 45.000 € zur Verfügung.

### VORTEIL: NICHT ALS VERTRETER DES VERMIETERS WAHRNEHMBAR

Seit 2015 ist Helene Böhm, zugleich auch Leiterin des Gesobau-Bereichs Sozial- und Quartiersmanagement Vorstandsvorsitzende der Stiftung und verantwortlich für deren Arbeit. „Unser großer Vorteil ist, dass wir mit der Stiftung für alle Menschen in einem Quartier agieren können. Wir werden dabei nicht als Vertreter des Vermieters wahrgenommen, erhalten aber über die Gesobau-Struktur Informationen, welche Unterstützung für Institutionen oder auch für Menschen in Notlagen sinnvoll sein kann.“

Die Arbeit der Stiftung gehe weit über das klassische Mieterhaltungsmanagement hinaus. „Wir haben ganz neue Kontakte in die Quartiere hinein“, so Böhm. Wohnungsunternehmen und Stiftung agierten aufeinander abgestimmt und würden so im Jahr bis zu 50 Projekte von Quartiersakteuren fördern. „Die Förderung setzt dabei auf das Engagement und die Ideen aus dem Stadtteil. Die Anträge auf Unterstützung sind recht formlos und die Projekte erhalten dann zwischen 500 € und maximal 5.000 € für ihre Vorhaben“, berichtet sie. Es seien oft kleine Aktionen, die viel bewegten.

### NEUE THEMEN FÜR FÖRDERWETTBEWERB

Neben der Unterstützung von Projekten ruft die Stiftung zu einem jährlichen Wettbewerb auf. 10.000 €



„Kommt Zeit, kommt Rad“ – so lautet das Motto einer Aktion der Gesobau-Stiftung. Unterstützt wird der Rikscha-Service im Märkischen Viertel in Berlin



Tortenspende: In der Corona-Zeit überraschte die Gesobau-Stiftung Mitarbeitende von Pflegeeinrichtungen

werden dafür bereitgestellt. „Damit rufen wir Menschen gezielt auf, sich zu Themen und Aufgaben, die wir in den Stadtteilen für wichtig halten, Gedanken zu machen.“ 2022 lautete die Überschrift „Was jetzt zählt!“. Böhm: „Wir förderten damit gezielt Projekte, die Heranwachsende im Alter zwischen 15 und 24 Jahren dabei unterstützt haben, die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu bewältigen. Die Unterstützung von Bildung und Beteiligung junger Menschen ist eine weitere zentrale Aufgabe der Stiftung.“ 2023 habe das Motto „Generationen im Dialog“ gelautet. „Ziel in dem zurückliegenden Jahr war es, sozialräumliche Aktivitäten, die den Austausch zwischen den Generationen vorantreiben, zu fördern.“ 2022 sei die Resonanz auf den Aufruf gut gewesen, „2023 hatten wir jedoch auf mehr Anfragen gehofft“, so Böhm.

#### STIFTUNGSRAT IST VIELSEITIG BESETZT

Die Stiftung, die auch kleine Aktionen – wie in der Corona-Zeit „Eine Torte sagt mehr als 1.000 Worte“ – initiiert, sieht sich für die Zukunft gut aufgestellt. Der Umfang der Arbeit sei so, wie wir man sich das vorstelle. Die Stiftung habe sich als eine gute Ergänzung zur Gesobau bewährt, sagt Böhm. Wichtig sei aus ihrer Sicht, dass der Stiftungsrat vielseitig besetzt ist. Viele Berufe und unterschiedliche Akteure inklusive Mieterschaftsvertreter ermöglichen gute Einblicke in das, was in den Quartieren benötigt werde.

#### Berliner Howoge setzt auf eigene Projekte

Mit ihrer Stiftung ist die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH einen anderen Weg gegangen. Das ebenfalls landeseigene Unternehmen hat 2018 die Stiftung Stadtkultur gegründet und – anders als bei der Gesobau – entschieden, die Arbeit der Stiftung organisatorisch und wirtschaftlich eigenständig aufzustellen. In der Howoge verbleiben die Maßnahmen des Sozialen Managements – mit klarem Fokus auf die Zielgruppe der Mieter. „Ziel der Stiftung Stadtkultur ist es darüber hinaus, den sozialen, intergenerationalen und interkulturellen Austausch in den Quartieren zu stärken“, erklärt die Vorsitzende der Stiftung, Dr. Pirkko Husemann. „Dabei richten wir uns an alle Bewohner der Quartiere, in denen die Howoge Wohnungen vermietet. Wir führen Projekte in den Bereichen Kunst, Kultur und kulturelle Bildung durch – mit Schwerpunkt im Berliner Bezirk Lichtenberg“, erläutert sie. „Wir entwickeln und initiieren im kontinuierlichen Dialog mit Akteuren und Initiativen Projekte“. Mit dem Ziel eine vielfältigen Stadtkultur zu schaffen, erfolge ihre Umsetzung dann in Eigenregie oder in Kooperation mit Partnern. Die Stiftung ist derzeit ausschließlich operativ tätig, das heißt, es besteht für Dritte keine Möglichkeit zur Beantragung von Fördermitteln.

#### MENSCHEN IM QUARTIER ZUSAMMENBRINGEN

Was macht die Stiftung also konkret? Sie organisiert die „Kinder-Uni Lichtenberg“, ein bereits länger als 20



Die Berliner Howoge hat die organisatorisch und wirtschaftlich eigenständige Stiftung Stadtkultur gegründet. Sie setzt – wie hier bei Lichtenberg Open Art – mit eigenen Projekten Akzente

Jahre lang bestehendes Angebot der wissenschaftlichen Bildung für Kinder, und bietet die „Stadtwerkstätten“ an, kiezbezogene Bildungsangebote für alle Generationen. Drittes Projekt ist „Lichtenberg Open Art“, mit dem mehr als zehn Jahre Kunst am Bau entstand. Husemann: „Alle Projekte werden regelmäßig durchdacht und bei Bedarf neu konzipiert. Beispielsweise haben wir Lichtenberg Open Art im Jahr 2023 als Modellprojekt neu aufgestellt. Wir haben erstmals einen mobilen Holzbau mit einem runden Fenster konzipieren lassen und in der Großwohnsiedlung Hohenschönhausen aufgestellt. Dort konnte er von Nachbarn zwei Monate lang für die unterschiedlichsten Zwecke genutzt werden.“ Zudem sei anschließend ein dreitägiges Kulturprogramm mit 25 Künstlerinnen und Künstlern geboten worden. „Unser Wunsch, mit dem neuen Ansatz Menschen zusammenzubringen, die sonst kaum etwas miteinander zu tun haben, hat sich erfüllt.“ Die Stiftung, die ihre Aktivitäten stets mit dem Sozialen Management der Howoge abstimmt, agiert im Quartier in der Rolle des teilnehmenden Beobachters. „Es ist mitunter von Vorteil, wenn wir nicht als Vertreter des Vermieters und auch nicht als Instanz der Fürsorge oder Bürgerbeteiligung auftreten – wir kommen als Kulturakteure und machen Angebote für alle.“

Neben den Projekten gehört zum Auftrag der Stiftung das Bauvorhaben ehemaliges Theater Karlsruhorst. Diese denkmalgeschützte Immobilie wird in den kommenden Jahren saniert und modernisiert „und soll zukünftig wieder als multifunktionaler Veranstaltungsort zugänglich gemacht werden“. Husemann: „Wir haben bei der Gründung der Stiftung eine Bauspende von der Howoge bekommen und sind dabei, zusätzliche Drittmittel zu beschaffen. Dieses Bauvorhaben bindet für unser dreiköpfiges Team einiges an Ressourcen, denn es muss ein komplexer Prozess mit insgesamt sieben Planern gesteuert werden.“ Hier so voranzukommen wie vorgesehen, sei angesichts steigender Baukosten eine Herausforderung. >

### BEI START DER STIFTUNG IMMOBILIEN ÜBERTRAGEN

Apropos Finanzen. Grundsätzlich hat die Stiftung ein Budget von knapp 1 Mio. € pro Jahr zur Verfügung, wobei das Bauvorhaben noch hinzuzurechnen ist. Diese Summe resultiert vor allem aus Erträgen aus der Vermietung von vier Gewerbeimmobilien, die die Howoge bei der Gründung an die Stiftung übertragen hat. „Damit ist sichergestellt, dass wir unsere Projekte realisieren können und das Stiftungskapital dauerhaft erhalten bleibt“, erklärt Husemann. Zustiftungen in das Stiftungskapital seien jederzeit durch Dritte möglich, allerdings seien damit keine Rechte – wie eine Mitgliedschaft im Stiftungsrat, der von der Howoge als Stifterin berufen wird – verbunden.

### BEI DER ARBEIT NICHT NUR AUF STATISTIKEN SCHAUEN

Für die Zukunft erwartet Husemann, dass es an Aufgaben nicht mangeln werde. Aus ihrer Sicht sei es bei der Stiftungsarbeit im Quartier wichtig, „nicht nur auf Statistiken zu schauen und daraus Rückschlüsse für die Projekte zu ziehen“. Die Erfahrung zeige, wie wichtig es sei, „Statistiken um qualitative Erhebungen zu ergänzen, die Bedarfe der Akteure im Quartier zu ermitteln und dabei die eigenen blinden Flecken in der Wahrnehmung eines Sozialraums zu erkennen“. Darüber hinaus empfiehlt sie, bei der Neugründung einer Stiftung darauf zu achten, dass der Satzungszweck so breit wie möglich angelegt ist, um in der Arbeit dann möglichst flexibel agieren zu können.

### Sparbau Dortmund wählt für Stiftung gGmbH-Modell

Noch relativ „jung“ ist die Sparbau-Stiftung in Dortmund. Sie wurde erst 2020 durch die seit 1893 existierende Spar- und Bauverein eG Dortmund ins Leben gerufen. Das Besondere an dem Konstrukt ist die Rechtsform. Die Stiftung ist als gemeinnützige GmbH (gGmbH) mit dem Grundgedanken „Wir helfen, fördern und unterstützen“ aufgestellt und unterliegt damit dem Handelsrecht. Im Gründungsprozess beriet die Genossenschaft der Prüfungsverband, welche Rechtsform zur Zielerreichung die ideale ist. Das Ergebnis: Mit einer gGmbH können die Aufgaben bestens umgesetzt werden, ohne anfängliches Stiftungskapital und unter weiterer Einbindung der genossenschaftlichen Gremien.

### VIER FÖRDERZWECKE IN DER SATZUNG DEFINIERT

Als Stammkapital zur Gründung wurden 25.000 € hinterlegt und über das Budget, das die gGmbH jährlich durch die Genossenschaft erhält, entscheiden die Gremien der Genossenschaft. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft und Geschäftsführer der gGmbH: „Pro Jahr waren es zuletzt 250.000 €.“ Der Satzungszweck der Stiftung sieht vor, dass „gemeinnützige sowie mildtätige Zwe-

cke mit dem Ziel, Wohn- und Lebensqualität in den Nachbarschaften und Quartieren für alle menschlicher zu gestalten“ unterstützt werden. Dabei würden alle Generationen vom Kind bis zum Senior berücksichtigt. Die Sparbau-Stiftung verfolgt dabei als Ziele:

- die Förderung der Jugend- und Altenhilfe,
- die Förderung der Völkerverständigung,
- die Förderung von Kunst und Kultur sowie
- die Unterstützung hilfsbedürftiger Menschen (im Sinne von § 53 Nr. 1 AO – mildtätige Zwecke).

Wie erfolgt die Umsetzung des Satzungszweckes? Die Stiftung selbst verfügt nicht über eigenes Personal. Die Geschäftsführung bilden der Vorstandsvorsitzende und der Vorstandsbevollmächtigte der Genossenschaft. Sie entscheiden über die Förderprojekte. Aufgaben, die Mitarbeitende der Genossenschaft für die Stiftung übernehmen, werden durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag rechtlich eindeutig abgebildet und abgerechnet. Zwischen den Aufgaben der Muttergenossenschaft und der Stiftung gebe es keine direkten Überschneidungen. Die Stiftung ergänzt das genossenschaftliche Handeln in den Wohnquartieren und stellt laut Große-Wilde eine Bereicherung für alle Menschen da. Dabei werden alle Quartiersbewohner adressiert – eine Vorgabe des Gemeinnützigkeitsgesetzes. Aktivitäten, die sich ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft richten, werden weiterhin über die Genossenschaft umgesetzt, so zum Beispiel Mieterfeste oder Aktivitäten, die nicht den Förderzwecken entsprechen.

## Stiftungen von Wohnungsunternehmen: Kapital, Reichweiten, Ziele und Organe

**Stiftungskapital:** durchschnittlich etwa 12 Mio €

**Reichweite:** durchschnittlich 35 Wohnquartiere im Einflussbereich der jeweiligen Stiftung

**Satzungsziele:** Kinder- und Jugendhilfe (93%), Altenhilfe (73%), Mildtätige Zwecke (67%), Bildung, Erziehung, Studierendenhilfe (60%), Kunst und Kultur (40%), Sport (40%), Völkerverständigung (40%), Wohlfahrtswesen (20%), Heimatpflege und -kunde (13%), Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege (7%), Familienunterhalt (7%)

**Weitere Satzungsziele und Zielgruppen:** Wissenschaft und Forschung, bürgerschaftliches Engagement, Denkmalpflege, Hilfe für unverschuldet in Not geratene Menschen, Menschen mit Behinderungen, Armutsbekämpfung, Inklusion, nachbarschaftlicher Begegnung

**Organe:** Zu etwa gleichen Teilen ist der Vorstand des Stifters identisch mit der Stiftungsversammlung; in etwa drei Viertel der Stiftungen ist der Vorstand ausschließlich ehrenamtlich tätig, in etwa 20 % ausschließlich hauptamtlich. Im Mittel besteht der Vorstand aus 2,7 Personen. In etwa 10 % der Stiftung gibt es neben dem Vorstand eine hauptamtliche Geschäftsführung; 73 % der Stiftungen besitzen ein kontrollierendes und/oder beratendes Gremium, etwa die Hälfte der Stiftungen haben hauptamtliche Beschäftigte.

Datenquelle: unveröffentlichte Umfrage (n=15), GdW 2022





Vielfalt zeichnet die Sparbau Stiftung in Dortmund aus. Ob das Quartierskino, das Angebot der Gemeinschaftsgärten, die Mitspiel-Konzerte oder das Sponsoring von Fußball-Jugendteams inklusive eines großen Turnieres – die von der Genossenschaft gegründete Stiftung gGmbH spricht alle Altersgruppen und Interessen an

### MIX AUS EIGENEN PROJEKTEN UND FÖRDERUNG DRITTER

„Mit der Gründung und der Arbeit unserer Sparbau-Stiftung stärken wir unsere quartiersbezogenen Aktivitäten und bieten ansprechende Angebote für die Menschen im Viertel. Aktivitäten im Gesamtquartier bestärken die Bestände der Genossenschaft und liefern damit einen Beitrag zur Mitgliederförderung“, beschreibt Prof. Dr. Florian Ebrecht, Vorstandsbevollmächtigter mit Gesamtprokura der Sparbau und Stiftungsgeschäftsführer, die Bedeutung der Stiftung. Ihre Aktivitäten sind breit aufgestellt. Interessierte Projektpartner können sich formlos melden. Eines der zahlreichen Beispiele ist der Partner „Tausche Bildung für Wohnen e.V.“. Der Verein stellt engagierten jungen Erwachsenen, vor allem in strukturell benachteiligten Stadtteilen, mietfreien Wohnraum zur Verfügung. Diese fördern als Bildungspaten die schulische und persönliche Entwicklung der Kinder des Quartiers und bieten ihnen in den „Tauschbars“ Lernhilfe, Freizeitbetreuung und ein zweites Zuhause. Seit Sommer 2022 wohnen so drei Paten mietfrei als Wohngemeinschaft in einer von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten und durch die Stiftung finanzierten Wohnung. Auch einen festen Anlaufpunkt hat die Stiftung geschaffen: den Nachbarschaftstreff Althoffblock, der vom Projektpartner Caritas Dortmund betreut wird. Ergänzt wird das Engagement durch eigene Aktivitäten wie Quartierskinoabende und Hofflohmärkte, die Bewirtschaftung eines Ge-

meinschaftsgartens, Tauschbücher-Schränke, das Spiel- und Sportmobil und ein Seniorensportangebot. Auch werden Fußballjugendteams mit Trikots ausgestattet oder ein Turnier veranstaltet. Die Vielfalt ist groß, sie soll alle Generationen ansprechen.

### BILANZ NACH VIER JAHREN FÄLLT POSITIV AUS

Für die nächsten Jahre erwartet die Stiftung, die auch Spenden von dritter Seite entgegennimmt, weitere Aufgaben in den Quartieren. Und wie sieht die Bilanz der Stiftungsarbeit seit Gründung aus? Große-Wilde: „Wir handeln weiter sehr bedarfsorientiert. Für uns als Genossenschaft ist diese Organisationsstruktur mit der Flexibilität im Handeln und gleichzeitiger Rechts- und Steuersicherheit der richtige Weg, vor Ort zu unterstützen und das genossenschaftliche Miteinander in den Quartieren zu fördern.“

### Fazit: Viele Wege führen nach Rom

Getreu dem Motto „Viele Wege führen nach Rom“, gibt es bei Stiftungen von Wohnungsunternehmen unterschiedliche Finanzierungs- und Organisationsmodelle. Gemeinsam haben sie, dass sie den Unternehmen ein Engagement ermöglichen, das weit über die Grenzen der eigenen Kunden oder Mitglieder hinausgeht und in die Quartiere hineinwirken kann. Das Konstrukt der Stiftung stellt sicher, dass weder Finanzämter noch gesetzliche Prüfungseinrichtungen das Engagement steuerlich und bilanzrechtlich infrage stellen.

TDM ZEHN JAHRE ARBEIT IM QUARTIER

# Die Stiftung Berliner Leben der Gewobag

Die Gewobag AG stärkt gemeinsam mit der Stiftung Berliner Leben das soziale Gefüge in ihren Quartieren. Von kultureller Bildung bis zu sozialen Projekten: wie diese Initiativen zur Förderung von Bildung, Integration und Gemeinschaft beitragen und die Identifikation mit dem Wohnort stärken.

Von Dr. Hans-Michael Brey und Dr. Anne Schmedding



Die Streetart-Künstlerin Katrien Vanderlinden hat 2021 mit Beteiligung von Kindern aus der Nachbarschaft einen Basketballplatz im Quartier Heerstraße-Nord in Berlin-Staaken in einen kunstvollen Hypecourts verwandelt

**W**ohnen hat nicht nur einen persönlichen Nutzen, sondern auch eine gesellschaftspolitische Bedeutung. Deshalb bestehen die komplexen Aufgaben und Ziele kommunaler Wohnungsunternehmen nicht nur darin, neue Quartiere zu entwickeln und Bestände zu pflegen, sondern auch qualitätsvolle Lebensräume zu bieten, gesellschaftliche Teilhabe zu fördern und Mieter sowie Quartiersbewohner für Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung zu sensibilisieren. Das bedeutet, dass die Unternehmen in der gesellschaftlichen Verantwortung stehen, ein tolerantes, demokratisches und lebendiges Miteinander der Quartiersbewohner zu unterstützen.

Um dieser Verantwortung zu entsprechen, hat die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, ein Unternehmen in öffentlicher Trägerschaft des Landes Berlin, im Jahre 2013 die Stiftung Berliner Leben gegründet. Die Gewobag verwaltet aktuell etwa 75.000 Wohnungen in Berlin und beschäftigt rund 700 Mitarbeiter. Das Unternehmen ist davon überzeugt, dass Nachbarschaften attraktiv, Partizipation organisiert und die eigene Mieterschaft sowie die Bewohner der Nachbarschaft Teil der Quartiers- und Stadtentwicklung sein sollten. Darüber hinaus sieht es sich in der besonderen Verantwortung, das Zusammenleben im Quartier mitzugestalten.

Folgerichtig nahm die Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 ihre Arbeit auf. Paragraph 2 der Satzung definiert den Auftrag der Stiftung: Kunst, Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport zu fördern. Das Ziel sind stabile Strukturen, Kooperationen mit sozialen Einrichtungen vor Ort und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Berliner Quartieren.

### Quartiere der Gewobag in Schöneberg und Spandau

Die Stiftung Berliner Leben ist derzeit vor allem in den Quartieren Schöneberg-Nord und der Heerstraße-Nord in Spandau aktiv, das sind zwei von 22 Quartieren mit größeren Wohnungsbeständen der Gewobag. Schöneberg liegt im Zentrum und Spandau am Rande Berlins. In Schöneberg-Nord besitzt die



**Dr. Hans-Michael  
Brey**

Geschäftsführender  
Vorstand  
Stiftung Berliner Leben  
BERLIN



Im Urban Nation Museum in Berlin-Schöneberg werden Kunstwerke der Urban Art in wechselnden Ausstellungen gezeigt, begleitet von zahlreichen Workshop-Angeboten und Führungen im Innen- und Außenraum

Gewobag etwa 3.600 Wohneinheiten: die Leerstandsquote liegt bei 1,9 %. Im Quartier Heerstraße-Nord, in dem die Stiftung erst seit kurzem aktiv ist, besitzt die Gewobag circa 5.500 Wohneinheiten mit einer Leerstandsquote von 1,6 %.

### Struktur und Projekte der Stiftung Berliner Leben

Die Stiftungsprojekte aus den Bereichen Bildung, Integration und Kultur, die Kinder, Jugendliche und Senioren als Kernzielgruppen haben, basieren auf fünf Säulen:

1. dem Urban Nation Museum,
2. dem Künstlerresidenzprogramm „Fresh A.I.R.“,
3. der Martha-Cooper-Library,
4. dem Hip-Hop-Hub,
5. den Förderprojekten, also Partnerschaften der Stiftung Berliner Leben mit verschiedenen Institutionen in Berlin, um gemeinsam Projekte durchzuführen.

Zahlreiche Aktivitäten der Stiftungsprojekte werden durch das Programm „Stadtraum!Plus“ in den Quartieren angeboten. Sie entwickeln eine hohe gesellschaftliche Reichweite, die in unterschied-

liche Milieus hineinwirkt, wie folgende Beispiele zeigen:

- Das Urban Nation Museum hatte im Jahr 2023 geschätzte 120.000 Gäste bei kostenfreiem Eintritt. Darüber hinaus besuchen jedes Jahr weit über >



**Dr. Anne  
Schmedding**

Beauftragte des  
Vorstands  
Stiftung Berliner Leben  
BERLIN

5.000 Schülerinnen und Schüler das Museum mit Führungen. In Workshops können sie ihre eigenen künstlerischen Fähigkeiten schulen. Seit 2012/2013 entstanden über 74 One Walls (der Begriff steht für einzelne Hauswände, die Streetart-Künstler jeweils mit einem Kunstwerk gestalten) und bei 30 Community Walls (kleinformatigere Kunstwerke an Hauswänden, die oftmals partizipativ entstehen) nahmen Kinder, Jugendliche und Senioren partizipativ teil. Die Serie „Project M“ verknüpft seit 2013 Künstler und Kuratoren der Urban-Art-Szene. Mittlerweile wurden 20 Museumsprojekte realisiert.

Mit Hilfe des Einsatzes von Kunst aus dem Bereich Urban und Contemporary Art sollen zum einen Jugendliche an gesellschaftspolitische Fragen herangeführt werden. Zum anderen ist es auf diesem Wege möglich, den Quartieren der Gewobag ein unverwechselbares Gesicht unter Beteiligung

der Bewohner zu geben. Die Identifizierung mit und damit Verantwortung für den eigenen Wohnort wird gestärkt.

· Die „Fresh A.I.R.“-Stipendien bieten europäischen Kunst- und Kulturschaffenden aus dem Bereich der Urban und New Contemporary Art die Zeit, den Raum und die Ressourcen, um sich einem künstlerischen Projekt zu widmen, das den Zusammenhang zwischen Mensch und städtischer Lebenswelt in Zeiten der Globalisierung und der Digitalisierung mit künstlerischen Mitteln reflektiert. In den ersten vier Jahren des Programms waren 99 Künstler aus 24 Ländern für jeweils sechs Monate in Berlin zu Gast. Seit 2022 leben und arbeiten bis zu 13 Stipendiatinnen und Stipendiaten für ein Jahr in Berlin. Sie werden in der Gestaltung der jeweiligen Quartiere durch Community Walls einbezogen und bieten auch eigene Projekte mit den Bewohnerinnen an. >

INTERVIEW MIT SNEZANA MICHAELIS

## „Wir nutzen Kunst, um relevante Themen transparent zu machen“



Im Interview spricht Snezana Michaelis, die von 2014 bis Ende 2023 Vorstandsmitglied bei der Gewobag AG war, über ihre Erfahrungen und Verbundenheit mit Projekten der Stiftung Berliner Leben.

**Frau Michaelis, Sie haben die Arbeit der Stiftung Berliner Leben als Vorstand der Gewobag begleitet. Welches Projekt liegt Ihnen besonders am Herzen?**

Besonders am Herzen liegt mir unser Projekt „Abenteuer Oper“ in Kooperation mit der Komischen Oper. An die Aufführung von Jim Knopf kann ich mich besonders gut erinnern. Die Kinder tauchten in die Welt von Jim Knopf und Lukas dem Lokomotivführer ein und gestalteten voller eigener Ideen Hörspiele zum Stoff des Stücks. Das Highlight der Woche war seinerzeit die Lokomotive Emma, die als Wanderpokal durch die verschiedenen Schulen „zog“. Die Kinder setzten jeweils eigene Akzente, um sie dann zur nächsten Klasse weiterziehen zu lassen. Hinzu kam der Austausch mit Seniorinnen und Senioren, der für beide Generationen besonders wertvoll war. Ein Höhepunkt für uns alle war der gemein-

same Besuch in der Komischen Oper, um das Stück in diesem wunderbaren Theater zu erleben. Danach tauschten sich die Kinder mit Carsten Sabrowski alias Lukas dem Lokomotivführer im Foyer aus.

Ergänzt wird das Projekt „Abenteuer Oper“ durch den Operndolmuş. Der letzte Auftritt des Dolmuş hat im Rahmen des Quartiersfestes in der Heerstraße am 25. August 2023 stattgefunden. Das war eine beeindruckende Leistung, die großen Anklang bei den Besuchern fand.

**Frau Michaelis, was war das wichtigste Ereignis der Stiftung Berliner Leben in den zurückliegenden zehn Jahren?**

Das singuläre Ereignis gibt es nicht. Ich möchte zwei Entscheidungen ansprechen, die die Stiftung haben wachsen lassen: Die Entscheidung, unter dem Dach der Stiftung das Urban Nation Museum anzusiedeln. Unseres Erachtens ist Urban Art das Kunstphänomen des 20. Jahrhunderts, welches die Städte in besonderer Art und Weise geprägt hat. Unsere Ausstellung zu Martha Cooper zeigt, welche Kraft diese künstlerische Bewegung, die in

New York begann, hatte und auch heute noch hat. Wir nutzen diese Kunst als Transmissionsriemen, um gesellschaftlich relevante Themen des Alltags, wie die Verteilung von Bildungschancen, die Funktionsfähigkeit von Demokratien, die Digitalisierung der Arbeitswelt und ungelöste Aspekte der Klimapolitik, in ihren Auswirkungen für alle transparent und verständlich zu machen. Ferner war die Entscheidung für „Stadtraum!Plus“ der Hebel, um all unsere Projekte in die Quartiere zu bringen. Der Bündelungseffekt ist der Schlüssel, um in den Quartieren effektiv und effizient zu wirken.

**Frau Michaelis, was wünschen Sie der Stiftung Berliner Leben für die Zukunft?**

Ich wünsche mir, dass die Projekte der Stiftung und die damit verbundene Herangehensweise in der Branche gesehen wird und beispielgebend sein könnte. Hier wünsche ich mir eine entsprechende Wirkung für die Quartiere und die soziale Entwicklung gleichermaßen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.



Im Isigym Boxclub werden Kindern und Jugendlichen nicht nur das Boxen, sondern auch gesellschaftliche Werte wie Fairness, Disziplin und Teamfähigkeit vermittelt. Im generationenübergreifenden Projekt „Abenteuer Oper“ der Komischen Oper Berlin arbeiten Grundschüler mit Unterstützung von Senioren an einer Schulaufführung vor Publikum

- Die Martha-Cooper-Library im Urban Nation ist spezialisiert auf Literatur über urbane Kunst, Streetart und Graffiti seit den 1960er Jahren. Martha Cooper ist die wichtigste Dokumentarfotografin der weltweiten Urban-Art-Bewegung. Der Bestand wird durch Schenkungen sowie zahlreiche Dauerleihgaben von Publikationen und Archivalien von Martha Cooper stetig ergänzt. Hier können Wissenschaftler und Interessierte zur Geschichte der Kunstbewegung arbeiten. Außerdem bietet die Bibliothek regelmäßige öffentliche Veranstaltungen zu aktuellen Publikationen, ebenso Workshops für Jugendliche. Die Nutzung ist kostenfrei.
- Im Jahr 2023 kam der Hip-Hop-Hub neu dazu. Hip-Hop ist ein Sprachrohr marginalisierter Gruppen. Es ist mehr als ein Musikgenre, mehr als Rap und Tanz. Hip-Hop ist eine Kultur, die bewusst erlebt und gelebt wird. Jede lehrt und lernt gleichermaßen: „Each One Teach One“. Der Hip-Hop-Hub fokussiert auf Tanz und konnte bereits 314 Schüler an drei Grundschulen im Quartier Heerstraße-Nord erreichen. Der Ausbau des Programms in Richtung Rap und DJing ist für 2024 geplant.
- Das Projekt „Wir sind aktiv. Boxen & mehr“ findet in Kooperation mit dem Verein Isigym Boxsport statt. Der Verein hat rund 300 Mitglieder und ist mit einer Fläche von 1.400 m<sup>2</sup> einer der größten Boxvereine Berlins. Er ist sehr erfolgreich im internationalen Boxsport und dient als Olympiastützpunkt. Durch das Engagement der Trainer, die Größe und das Renommee des Vereins hat der Boxclub eine stabilisierende Wirkung auf das soziale Miteinander im Kiez. Gute Schulnoten sind Voraussetzung für

die Teilnahme am Training. Die Noten werden regelmäßig von den Trainern überprüft und bei Verschlechterung kann der Jugendliche vom Training ausgeschlossen werden. So wird gleichzeitig die schulische Leistung der Boxsportler gefördert. Inzwischen hat Isigym Boxsport Berlin seit seiner Gründung 75 deutsche Meister hervorgebracht und ebenso viele erfolgreiche Schul- und Ausbildungsabschlüsse in anderen Bereichen ermöglicht. Die Gewobag unterstützt den Verein bereits seit 2011, die Stiftung ist seit 2013 dabei.

- Bei dem Projekt „Abenteuer Oper“ kooperieren die Komische Oper, drei Berliner Grundschulen und drei Senioreneinrichtungen mit der Stiftung. Im Rahmen einer Projektwoche erarbeiten Musiktheaterpädagogen und Grundschüler gemeinsam mit den Senioren ein Opernstück. Neben dem Zugang zu kulturellen Themen werden wertvolle Kontakte zwischen Kindern und älteren Menschen geknüpft. Seit 2009 konnten insgesamt 1.286 Grundschüler aus Kreuzberg, Schöneberg und Spandau an dem Projekt teilnehmen.

Das Programm „Stadtraum!Plus“ dient als Klammer, um alle oben genannten Aktivitäten in Schöneberg, Spandau und vereinzelt in anderen Quartieren zu bündeln. So wird sichergestellt, dass die Angebote der Stiftung mit Kooperationspartnern vor Ort die Zielgruppen erreichen. Mit Hilfe von „Stadtraum!Plus“ wurden bislang insgesamt 53 Projekte der Stiftung miteinander verknüpft. Zum Bülow-Street-Weekend im Jahr 2021, dem Auftakt für „Stadtraum!Plus“ in Schöneberg-Nord, kamen an einem Wochenende 5.000 Besucher; in der Heerstraße-Nord im Jahre >

INTERVIEW MIT MARKUS TERBOVEN

## „Die Entwicklung der Stadtgesellschaft liegt uns am Herzen“



Anlässlich des zehnten Jubiläums der Stiftung Berliner Leben berichtet Markus Terboven, Vorstand der Gewobag AG und Kuratoriumsmitglied der Stiftung Berliner Leben, was er sich für deren Zukunft wünscht.

### Warum wurde die Stiftung Berliner Leben gegründet und welche Bedeutung hat eine Stiftung für ein Wohnungsunternehmen wie die Gewobag?

Die Gründung der Stiftung Berliner Leben war eine logische Fortführung unseres Engagements für soziale Projekte als Teil unserer unternehmerischen Verantwortung. Wir haben bereits in der Vergangenheit viele soziale Initiativen unterstützt und erkennen an, dass nur langfristige Maßnahmen nachhaltige positive Veränderungen bewirken können. Eine Stiftung bietet uns die ideale Plattform für diese Beständigkeit. Durch sie konnten wir unseren laufenden Projekten langfristige Perspektiven verleihen und größere Vorhaben wie unser Streetart-Museum erfolgreich realisieren. Unsere Initiative verdeutlicht, dass uns als landeseigenes Wohnungsunternehmen die Entwicklung der Stadtgesellschaft besonders am Herzen liegt und wir verantwortungsvoll an Themen arbeiten, die für die Bewohnerinnen und Bewohner von Bedeutung sind.

### Welche Bedeutung hat das Urban Nation als Baustein der Stiftungsstrategie?

Wir haben uns die Frage gestellt, womit wir einen Zugang zu Kultur für alle Berliner schaffen können, und sind schnell auf Urban Art gekommen. Kunst im Straßenraum ist fester Bestandteil der Berliner Stadtkultur und Identität. Bereits in den späten 1980er Jahren entstanden Kunstwerke im Bereich Graffiti, Street Art und Urban Art. Wir sind überzeugt, dass Berlin heute eine der weltweit wichtigsten Destinationen für diese Kunstszene ist. In der Urban Art sehen wir ein herausragendes Kunstphänomen des 20. Jahrhunderts, das zur Demokrati-

sierung der bildenden Kunst beiträgt. Die Kunstform hat verschiedene Stile und Ausprägungen, ist schnelllebig und vergänglich. Dennoch ist sie erhaltenswert. Das haben wir uns als Stiftung zur Aufgabe gemacht und das Urban Nation Museum for Urban Contemporary Art im Jahr 2017 gegründet.

Das Museum ist mehr als nur ein Ort für Kunst. Es bietet einen niedrigschwelligen Zugang zu Kunst für alle, lässt um das Museum her Kunst im ganzen Quartier entstehen, holt die urbane Kunst von den Straßen der Stadt in den Innenraum und zieht Menschen aus aller Welt an. Mit 120.000 Besuchern im Jahr und kostenlosem Eintritt sprechen wir Jugendliche und Familien gleichermaßen an und betreiben Wirtschaftsförderung vor Ort. Denn es besteht die Möglichkeit, in benachbarten Restaurationen einen Kaffee zu trinken oder etwas zu essen. Schon hieran wird schnell ersichtlich, welchen Hebel wir mit diesem Museum für das Quartier in der Hand haben. Seit Mitte 2017 haben wir vier Ausstellungen im Urban Nation Museum gezeigt und etwa 5.000 Jugendliche in den museumseigenen Workshops an Kunst herangeführt. Seit 2012 beziehungsweise 2013 haben wir 74 One Walls und 30 Community Walls in Berlin partizipativ gestaltet. Damit haben wir das Gesicht von Berlin verändert. Hinzu kommt die Serie Project Museum, die seit 2013 Gemeinschaften aus Künstlern und Kuratoren der Urban-Art-Szene miteinander verknüpft. Mittlerweile haben wir davon 20 umgesetzt. Die jüngste Ausstellung des Künstlers Rabi wird noch bis Ende Januar in der Sonnenallee 126 gezeigt. **Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Stiftung?**

Wir befinden uns erst am Anfang einer vielversprechenden Entwicklung. Viele unserer Quartiere ähneln sich im Hinblick auf die Sozialstruktur und den damit einhergehenden Herausforderungen. Doch was Akteure und Netzwerke vor Ort angeht, gibt es Un-

terschiede. Bei dem einen ist das Quartiersmanagement stark, beim anderen ein Sozialarbeiter, beim dritten eine Künstlerin, die alle im Quartier kennen. Immer sind es Schlüsselfiguren und -institutionen, mit denen wir versuchen, als Stiftung zusammenzuarbeiten. Und diese Form der Kooperation werden wir intensivieren, um nachbarschaftliche Strukturen zu stärken und eine soziale Quartiersentwicklung in Berlin voranzutreiben. Das Programm „Stadtraum!Plus“ unterstützt und vernetzt die Akteure in der Nachbarschaft, stärkt die Perspektiven insbesondere für Kinder und Jugendliche und damit die Lebensqualität im Quartier.

Das Engagement der Stiftung konzentriert sich auch in Zukunft auf die drei Themenfelder „Bildung“, „Kunst“ und „Integration“. Die Umsetzung erfolgt in Form von fünf Säulen: Förderprojekte für Kinder und Jugendliche, das Residenzprogramm „Fresh A.I.R.“, die Martha-Cooper-Library, die Initiative Urban Nation und in diesem Jahr neu hinzugekommen ist der Hip-Hop-Hub. All diese Angebote werden über unser Programm „Stadtraum!Plus“ gebündelt zugänglich gemacht. Es wirkt in die Quartiere hinein. Nachdem in Schöneberg-Nord im Jahr 2021 der Beginn eingeläutet wurde, ist „Stadtraum!Plus“ seit Mitte 2023 auch in der Heerstraße-Nord in Berlin-Staaken aktiv. Unsere feste Überzeugung ist, dass das Engagement für lebenswerte Quartiere und die Zusammenarbeit mit anderen für diese Stadt jetzt wichtiger sind als je zuvor. Dabei spielt das Urban Nation mit seinen Initiativen und Künstlernetzwerken ebenso wie das Residenzprogramm eine zentrale Rolle. Mit herausragender Expertise im Bereich Street und Urban Art können wir viele Menschen in dieser Stadt erreichen. Das wollen wir weiter verstärken und ausbauen.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.

## THEMA DES MONATS



Gemeinsames künstlerisches Schaffen ist nicht nur kulturelle Bildung, sondern fördert auch die Gemeinschaft sowie das Erleben der Selbstwirksamkeit und macht Spaß

2023 waren an einem Nachmittag weit über 1.000 Kinder und Jugendliche vor Ort. Verbunden wurden diese Auftaktveranstaltungen im Jahr 2022 durch den Ausstellungswechsel im Urban Nation Museum und dem Kunstfestival Unartig mit 10.000 Besuchern. Unterstützt wird dieser Effekt durch den Mikrofonds im Rahmen von „Stadtraum!Plus“, den die Stiftung Berliner Leben eingerichtet hat: Thematisch breit gefächerte Projekte von Einrichtungen vor Ort mit Kindern, Jugendlichen und/oder Senioren werden bedarfsorientiert und schnell gefördert.

Bisher konnten 64 Aktionen mit weit über 1.000 Teilnehmenden durch den Mikrofonds und die eigenen Angebote aus den Projekten ermöglicht werden. Der kooperative Ansatz und die bedarfsgerechte Finanzierung erhöhen Reichweite und Wirkung der Stiftung, was auch dem Unternehmen mehr Sichtbarkeit in den sozialen Medien sowie in der Presse bringt.

### Satzungserweiterung und Quartiersarbeit

Angesichts der positiven Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Kindern und Jugendlichen sowie den Partnern vor Ort haben die Verantwortlichen in der Stiftung die Satzungsvorgaben, die sich in Paragraph 2 der Satzung niederschlagen haben und am 4. Dezember 2019 präzisiert wurden, schrittweise

inhaltlich ausgeweitet. Demnach sollen Kinder und Jugendliche zusätzlich in ihrer persönlichen sowie beruflichen Laufbahn unterstützt und demokratische Werte vermittelt werden, um die Identifikation mit der Gesellschaft weiter zu fördern. Mittels der Projekte sollen individuelle Bildungswege, stabile Nachbarschaften und die Integration von Zugezogenen unterstützt und gefördert werden. Ferner möchte die Stiftung zu einem generationsübergreifenden Engagement der Einwohner in den Quartieren beitragen. Die Stiftung und die Stifterin gemeinsam kommen damit ihrer gesellschaftlichen Verantwortung in den Stadtteilen nach. Die Arbeit von sozialen und Bildungseinrichtungen in den Quartieren wird bedarfsgerecht unterstützt. Durch individuell entwickelte Kooperationen – in den beiden Quartieren zusammen sind es über 60 Kooperationspartner, von Schulen bis zu sozialen Einrichtungen – können Bildungswege individuell unterstützt werden.

Festhalten lässt sich, so unterschiedlich die Projekte sind, dass vor allem Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geboten wird, ihre Persönlichkeit auszuformen. Sie mögen erkennen, dass eine Schulbildung mit einer anschließenden Berufsausbildung einen zentralen Wert im Leben darstellt. Die persönliche Entwicklung mögen sie als eine Bereicherung >

erleben, die eine sprachliche und auch kulturelle Entwicklung einschließt. Auch Seniorinnen und Senioren in den Quartieren erhalten Gelegenheit, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und persönliche Erfahrungen zu teilen. Auf Nachbarschaftsebene entsteht ein Zugang zu kulturellen Einrichtungen für Jung und Alt. Im Ergebnis stabilisieren sich die Quartiere durch ergänzende Bildungsangebote, den sozialen Austausch und durch die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.

### Stiftungen leisten Bildungsarbeit und fördern integrative Bildung im Quartier

Im Ergebnis sprechen die Stiftungsprojekte Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren in den eigenen Quartieren niederschwellig an. Mithilfe von Kunst und Kultur sowie Sport werden gesellschaftlich relevante Themen des Alltags, wie die gerechte Verteilung von Bildungschancen, die Funktionsfähigkeit von Demokratien, die Digitalisierung der Arbeitswelt, die Stabilisierung von Identitäten in Einwanderungs-

INTERVIEW MIT LUTZ FREITAG

## „Eine Stiftung macht das soziale Engagement deutlicher“



Im Interview berichtet der ehemalige GdW-Präsident Lutz Freitag, bis 2014 Gewobag-Aufsichtsratsvorsitzender und heute Kuratoriumsvorsitzender der Stiftung Berliner Leben, über deren Arbeit im Bereich Bildung und die Vorteile für Wohnungsunternehmen, sich in Stiftungen zu engagieren.

**Die Stiftung Berliner Leben engagiert sich in sozialen Projekten, die einen Vermittlungsanspruch haben. Ist diese Hinwendung zum Thema Bildung ein Indiz dafür, dass klassische und punktuelle soziale Arbeit mehr und mehr an ihre Grenzen gerät?**

Diese Grenzen gab es schon immer; dennoch hat die klassische soziale Arbeit viel Gutes für die einzelnen Menschen, die Nachbarschaften und die Quartiere bewirkt und wirkt weiter erfolgreich! Wir wollen mit unserer sozialen Quartiersarbeit für Kinder und Jugendliche aber noch nachhaltigere Wirkungen erreichen. Das geschieht am besten, wenn ein Projekt nicht nur das Handeln fördert, sondern gleichzeitig auch nachhaltige Lernprozesse initiiert. Junge Menschen sind sehr lernfähig und auch gut zu motivieren.

Das nutzen wir in unserer Arbeit. Zum Beispiel im Boxclub, wo nicht nur das Boxen trainiert, sondern auch Fairness und Toleranz sowie ein sozialverantwortliches Leistungsstreben vermittelt wird. Das wirkt sich auf alle Lebensbereiche der jungen Menschen

aus. Sie kommen zu ihrem Boxtrainer und zeigen stolz ihre verbesserten schulischen Leistungen. Beim Hip-Hop wird die Professionalisierung des Tanzes angestrebt und Medientechnik vermittelt, um damit später auch Geld verdienen und im Berufsleben einsetzen zu können. Alle Projekte sollen den jungen Menschen Spaß machen; aber auch eingebettet sein in außerschulische Lernprozesse, die weit über das konkrete Projekt hinaus Wirksamkeit entfalten. Dann haben die Kinder und Jugendlichen für ihr ganzes Leben etwas davon.

**Welche Form von Bildungsarbeit im Quartier kann aus Ihrer Erfahrung besonders erfolgreich sein?**

Die Erfahrungen mit dem besonderen Wert der außerschulischen Bildung habe ich bereits als junger Mensch persönlich gesammelt. Als ehrenamtlicher Jugendgruppenleiter und Teamer von Seminaren mit jungen Menschen habe ich später erlebt, wie sich die Jugendlichen aufgrund der außerschulischen Bildungsarbeit in der Jugendgruppe positiv entwickelt und demokratisch engagiert haben. Demokratie lernt man nur begrenzt in rein schulisch organisierten Bildungsprozessen, politische Bildung und demokratische Einstellungen entstehen vor allem in der Arbeit und Diskussion in und mit Jugendgruppen.

**Warum sollten Wohnungsunternehmen im Umfeld des GdW intensiver darüber**

**nachdenken, sich in Stiftungen zu engagieren oder gar eine eigene Stiftung zu gründen?**

Durch eine Stiftungsgründung externalisieren Wohnungsunternehmen ihre soziale Quartiersarbeit, wählen also einen anderen Durchführungsweg. Das hat viele Vorteile. Die sozialen Maßnahmen werden transparenter. Die Arbeit wird professionalisiert und damit weiter qualifiziert. Die Projekte können verstetigt und verlässlicher angelegt werden. Das erhöht erheblich ihre Wirkungen.

Eine Stiftung macht auch das soziale Engagement des Wohnungsunternehmens deutlicher und erleichtert dadurch die Darstellung im Nachhaltigkeitsbericht sowie bei der zunehmend an Bedeutung gewinnenden Dokumentation der nachhaltigen Orientierung des Unternehmens im sozialen Bereich. Das führt zu einem besseren Ranking bei der Finanzierung und zur Steigerung des Ansehens in der Öffentlichkeit. Die mit der Stiftung erreichte Verbesserung der Nachbarschaften in den Quartieren erleichtert gerade bei kommunalen Wohnungsunternehmen die Zusammenarbeit mit dem öffentlichen Anteilseigner. Die von ihnen durch die Arbeit ihrer Stiftung erwirtschaftete „Stadtrendite“ wird kommunalpolitisch relevant.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger.



gesellschaften und die ungelösten Aspekte der Klimapolitik und Migrationsfragen, aufgegriffen und in ihren Auswirkungen für jeden Einzelnen transparent und verständlich gemacht.

Gesellschaftliche Entwicklungen, die von den Betroffenen verstanden werden, können nicht nur akzeptiert, sondern unter konstruktiver Begleitung zu einer Persönlichkeitsentwicklung führen. Damit zeigt sich die Bedeutung von kultureller und integrativer Bildung für die Identitätsausbildung junger Menschen. Kulturelle Bildung bietet eine mögliche Basis, um gesellschaftspolitisch relevante Themen anschaulich darzustellen. Sie kann helfen, bestehende Verhältnisse positiv zu gestalten. Stiftungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können somit ein Vehikel sein, um diesen notwendigen Anstoß zu formulieren und einen Grundstein für ein demokratisches Zusammenleben zu legen. Dies setzt voraus, dass die Projekte inhaltlich weiterentwickelt werden. Und es ist wichtig zu erwähnen, dass die Stiftung Berliner Leben im Laufe der Jahre nicht nur enge Verbindungen zu den Menschen in den Quartieren erhält, sondern auch eng mit verschiedenen sozialen Einrichtungen und der Stadtverwaltung kooperiert. Ganz im Sinne der Stiftungsphilosophie „Connect,

Create, Care“ sollen die Netzwerke weiter ausgebaut werden, um als Vorreiter bei der Verbindung von Menschen und Institutionen im jeweiligen Stadtteil zu agieren.

Auf diesem Wege wirkt die Stiftung Berliner Leben auf eine Stabilisierung der Quartiere hin, um Veränderungen zu ermöglichen und das Engagement von Bewohnern zu unterstützen. Im Ergebnis wird das Image des jeweiligen Quartiers gestärkt und der Austausch in den Nachbarschaften verbessert, ganz im Sinne unserer Auffassung, dass das Gut „Wohnen“ eine gesellschaftspolitische Bedeutung hat.

Weitere Informationen: [www.stiftung-berliner-leben.de](http://www.stiftung-berliner-leben.de)



Die Ausstellungen im Urban Nation Museum werden von zahlreichen Aktionen und Gestaltungen im Stadtraum begleitet

TDM STIFTUNGEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Bildung als neues Handlungsfeld der Quartiersarbeit

Für Wohnungsunternehmen hat der Blick über den Wohnungsbestand hinaus auf das Quartier an Relevanz gewonnen. Sie nehmen im Rahmen der Stadt- und Quartiersentwicklung bewusst eine aktive Rolle ein. Warum Bildung als Aufgabengebiet dabei vermehrt in den Fokus rückt, zeigen zwei aktuelle Projekte.

Von Jörn Ehmke, Sebastian Beck und Steffen Jähn

**N**icht nur die aktuellen Bemühungen zum Umbau der Energieversorgung der Immobilienbestände rücken die Quartiere und Wohngebiete ganzheitlich in den Fokus der Betrachtungen. Auch die zunehmende gesellschaftliche Vielfalt in Bezug auf Lebenswelten und Milieus, Herkunftskulturen und Fluchtbewegungen sowie die damit verbundenen Herausforderungen an das soziale Zusammenleben im Quartier betreffen die Entwicklung der einzelnen Stadtteile und großen Wohnsiedlungen besonders. Die Notwendigkeit eines Sozial- und Quartiersmanagements hat die Wohnungswirtschaft erkannt. Vor diesem Hintergrund hat die Bedeutung von Bildung als stadtentwicklungsrelevanter Faktor in den letzten Jahren enorm zugenommen – dies umso mehr, wenn ein breiter Bildungsbegriff zugrunde gelegt wird, der über schulisches Lernen hinausgeht. Aus diesem Grund hat sich die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen gemeinsam mit dem vhw – Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung e.V. des Themas Bildung und Quartier angenommen.

## Eine exemplarische und zugleich besondere Siedlung

Mit 10.000 Wohnungen wurde der Stadtteil Neue Vahr im Bremer Osten als eine der größten deutschen Siedlungen der Nachkriegsmoderne zwischen 1958 und 1963 als Stadt der Zukunft gebaut. Das größte zusammenhängende Bestandsgebiet der Gewoba liegt in einer von Seen und Fleeten geprägten Parklandschaft mit einem grünen Wohnumfeld.

Mit dem Leitbildprozess „Vahr 2025“ wurde Ende des vergangenen Jahrzehnts unter anderem



**Jörn Ehmke**  
Abteilungsleiter  
Stadt- und Quartiers-  
entwicklung, Gewoba  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen  
BREMEN

der Frage nachgegangen, wie aus der Stadt der Zukunft von gestern die Stadt der Zukunft von morgen werden kann: Was werden also die Qualitäten der Zukunft sein? Was braucht es, um die Neue Vahr auf die nächsten Jahrzehnte vorzubereiten? Begleitet wurde dieser Leitbildprozess von Planungsbüros aus den Bereichen Städtebau, Landschafts- und Verkehrsplanung, von Experten aus den Fachbereichen Denkmalschutz bis Smart City, den lokalen Akteuren sowie den Menschen, die in der Neuen Vahr wohnen und leben. In die Konzeption und Durchführung eingebunden war der vhw.

## Netzwerke, Akteursgruppen und Bildungslandschaften

Zudem hat der vhw unter anderem eine Analyse der zivilgesellschaftlichen Netzwerke vorgenommen. Dabei wurde betrachtet, welche lokalen Institutionen mit Zugang zu bestimmten Sozial- und Milieugruppen gut vernetzt und welche Einrichtungen weniger gut eingebunden sind. Es zeigte sich, dass unter anderem die Institutionen der lokalen Bildungslandschaft Potenziale für eine intensivere Einbindung in die zukünftigen Entwicklungsbestrebungen für die Neue Vahr aufzeigen.

Darauf reagierten Gewoba und vhw: Auf der lokalen Ebene wurde im Jahr 2022 der Prozess „Bildungsdialog Neue Vahr“ aufgesetzt. Dieser ist prototypisch anzusehen: Kann das, was für dieses Quartier entwickelt wird, auf andere Quartiere übertragen werden? Zudem stellte man sich die Frage, was in anderen Städten oder bei anderen Wohnungsunternehmen passiert, um davon zu lernen.

Mit dieser Vorgehensweise ergänzt die Gewoba, die bereits 1999 anlässlich ihres 75. Jubiläums eine eigene Stiftung zur Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen gegründet hat, ihre Unterstützung für Bildung im Land Bremen.



**Sebastian Beck**  
Seniorwissenschaftler  
vhw e.V.  
BERLIN



**Steffen Jähn**  
Wissenschaftler  
vhw e.V.  
BERLIN



Im „Bildungsdialog Bremen-Neue Vahr“ werden die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Bildungslandschaft im Quartier ausgelotet und diskutiert

Diese Stiftung ermöglicht mit ihren finanziellen Mitteln die Umsetzung von schulischen Projekten, für die im öffentlichen Bildungsetat keine Mittel vorgesehen sind. So konnten bisher über 1.000 Projekte gefördert werden. Es wurden zum Beispiel Musikinstrumente, Laborausstattung, EDV-, Spiel- und Sportgeräte finanziert, im Ausnahmefall auch mal ein Therapie-Pferd.

Darüber hinaus ist die Unterstützung sozialer und kultureller Einrichtungen und Projekte in den Bestandsquartieren einer der Schwerpunkte des sozialen Engagements der Gewoba. Neben vergünstigter Überlassung von Räumlichkeiten an Vereine und soziale Träger leistet das Unternehmen finanzielle und strukturelle Unterstützung für die nachhaltige Quartiersentwicklung.

### Praxisbeispiel: „Bildungsdialog Bremen-Neue Vahr“

Mit einer Pandemie-bedingten Verzögerung konnte im Herbst 2022 in der Oberschule an der Kurt-Schumacher-Allee im Zentrum der Vahr die erste „Quartierswerkstatt Bildung“ durchgeführt werden. In dem gemeinsam mit dem Quartiersmanagement des Amtes für soziale Dienste und in enger Abstimmung

mit einem engagierten Schulleiter aufgelegten Prozess werden seither die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der dortigen Bildungslandschaft ausgelotet. Zunächst ging es darum, ein gemeinsames Verständnis für den Begriff „Bildungslandschaft“ zu

schaffen. Zudem wurden als Anregung die Struktur und die Inhalte einer anderen Bildungslandschaft in Bremen betrachtet. Vor diesem Hintergrund konnten die Entwicklungspotenziale des Netzwerkes formeller und informeller Bildungsangebote erörtert werden. Anknüpfend an die Ver-

anstaltung wurden Interviews mit lokalen Akteuren geführt, um die folgenden vier relevanten Handlungsfelder zu identifizieren:

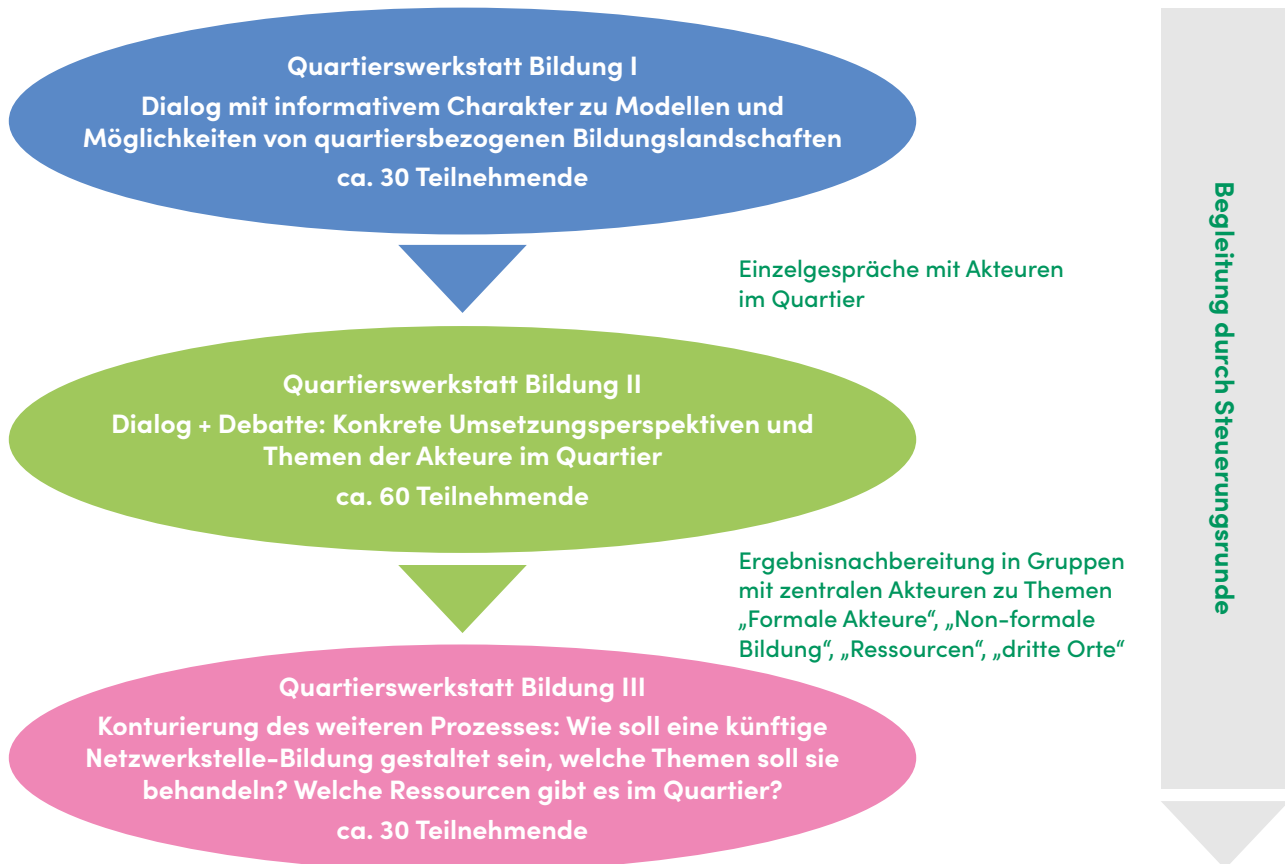
- Netzwerke und Projekte formaler Anbieter mit anderen Akteuren
- Nonformale Bildungsangebote in der Vahr
- Ressourcen
- Dritte Orte für Bildung

Die Handlungsfelder waren dann Grundlage für die zweite Werkstatt im Frühjahr 2023. Dort konnte zum einen eine größere Zahl von lokalen Akteuren eingebunden werden. Zum anderen hat das Format durch die Teilnahme von Vertreterinnen aus der >

## **Ein Mehr an Vernetzungsressourcen bietet die Chance, die formalen und non-formalen Lernangebote besser sichtbar zu machen, vorhandene Budgets intelligenter zu nutzen und Synergien zu verstärken.**

## Bildungsdialog Bremen-Neue Vahr

Dauer: Oktober 2022 bis November 2023 – Schematische Darstellung



Quelle: vhw

Bremer Bildungsverwaltung einen etwas formaleren Charakter bekommen. Dabei konnten mehrere Arbeitsgruppen die genannten Handlungsfelder weiter erörtern. Im Ergebnis liegen Vorschläge zu Themen, Akteuren, Bedarfen und Organisationsformen vor, die geeignet scheinen, strukturelle Verbesserungen der Bildungslandschaft zu erwirken.

### Bildungsnetzwerke und Handlungsfelder

In beiden Werkstätten wurde deutlich, dass ein lokales Bildungsnetzwerk von allen engagierten Akteuren als sehr wertvoll erachtet wird. In einer dritten Werkstatt im November 2023 ging es um die Frage, wie die Initiatoren des Prozesses und die lokalen Akteure gemeinsam ein solches Netzwerk gestalten können. Neben der Gründung sind damit auch Fragen nach der Organisation und Unterstützung zum Beispiel bei der Antragstellung von Fördermitteln zu klären. Gerade weil das Angebot formaler und non-formaler Bildung auf einem guten Niveau ist, birgt die Koordination und Abstimmung der Angebote viel Potenzial. Ein Mehr an Vernetzungsressourcen bietet die Chance, die formalen und non-formalen Lernangebote

besser sichtbar zu machen, vorhandene Budgets intelligenter zu nutzen, Synergien zu verstärken und die Identifizierung aktueller lokaler Herausforderungen im Bildungsbereich zu verbessern.

Ergänzend zu dem Dialogprozess hat die Gewoba mit neuen Akteuren spannende Impulse in relevanten Themenbereichen für die Menschen im Stadtteil ermöglicht:

- Mit dem Digital Impact Lab des M2C Institut für angewandte Medienforschung konnte bereits während der Pandemie der analoge Ort für digitale Entwicklungen eröffnet werden. Zunächst im „Gewoba-Kultursalon“ beherbergt, wurde das Lab als Schnittstelle für digitale, soziale und kulturelle Entwicklung an unterschiedlichen Orten im Quartier weiterentwickelt.
- Als Satellit zu einem zentralen Innovations- und Kreativzentrum schlägt das Projekt „Creative Spaces“ des Büros Visionskultur gemeinnützige UG in einem mitten im Quartier aufgestellten Container die Brücke zum „Creative Hub“. Gemeinsam mit Bildungsträgern, Kammern und Hochschulen, Akteuren aus der Kreativwirtschaft und unterschied-

lichen Start-ups wird hier die Angebotsvielfalt für den Stadtteil ergänzt.



Ein Container bietet dem Projekt „Creative Spaces“ einen Raum zur kreativen Entfaltung

### Forschungsprojekt: „Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure“

Mit dem Forschungsprojekt „Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure“ hat das Institut „Welt:Stadt:Quartier – Institut für Bildung, Forschung und Entwicklung e. V.“ im Auftrag des vhw und der Gewoba das bildungsbezogene Engagement von Wohnungsunternehmen untersucht. Die als Ergebnis im Oktober 2023 veröffentlichte, explorative Studie untersucht das Engagement von Wohnungsunternehmen für lokale Bildungsstrukturen und greift damit eine bislang wenig betrachtete Fragestellung an der Schnittstelle von Bildung und Stadtentwicklung auf. Ziel war es, das Bildungsengagement von Wohnungsunternehmen zu systematisieren und zu einer fachlichen Einordnung des Themas beizutragen.

Im Zentrum des Erkenntnisinteresses standen das Ausmaß und die Verbreitung des Engagements für die Unternehmen, die Schnittstellen und Kooperationen mit anderen Akteuren sowie die mit dem Bildungsengagement verbundenen Chancen und Risiken. Die analysierten Fallbeispiele veranschaulichen unterschiedliche Ansätze des Engagements. Das Spektrum reicht von der Förderung von Mikroprojekten über das Betreiben von bildungsbetonten Nachbarschaftshäusern bis zum strategischen Engagement in komplexen systemischen Strukturen wie Bildungsverbänden. Auch die fokussierten Bildungsbereiche sind unterschiedlich: Teilweise steht vor allem der formale schulische Bereich der Bildung im Fokus, in anderen Fällen sind es non-formale und informelle Bildungsgelegenheiten.

Das Forschungsprojekt hat zudem die Motive des Engagements untersucht. Es zeigt sich, dass beim gesellschaftlichen Engagement von Wohnungsunternehmen davon auszugehen ist, dass die Unternehmen sowohl aus zweckrationalen als auch aus gemeinwohlorientierten Motiven handeln. So teilen die untersuchten Wohnungsunternehmen das Anliegen, die Attraktivität der eigenen Wohnungsbestän-

de zu sichern, indem sie präventiv gegen Konflikte, Kriminalität und Vandalismus im Quartier vorgehen.

### Erfolgsfaktoren

Zu den wesentlichen Gelingensbedingungen gehört es, langfristige Entwicklungsperspektiven sicherzustellen, um Vertrauen unter den Akteuren aufzubauen, dauerhafte Beziehungen zu etablieren sowie Netzwerke und Handlungsansätze strukturell zu verankern. Die Fallbeispiele zeigen zudem unterschiedliche Organisationsformen für das Bildungsengagement auf: In einem Fall wird das Bildungsengagement als Teil des Sozialmanagements innerhalb der Abteilung Immobilienwirtschaft abgebildet (Allbau GmbH, Essen). In einem anderen Fall wurde es vom Wohnungsunternehmen an einen externen Partner vergeben (Degewo AG, Berlin). Bei zwei weiteren Fällen handelt es sich um Ausgründungen: Bei der Soziale Stadt ProPotsdam gGmbH besteht das Engagement in der Übernahme der Trägerschaft von Nachbarschaftseinrichtungen. Mit der Stiftung Berliner Leben hat die Berliner Gewobag (siehe Seite 16 in dieser DW) ihr soziales Engagement gebündelt und strukturiert. Die Stiftung agiert als Förderstiftung und als eigenständige Projektentwicklerin.

### Mehrwerte für Menschen und Quartiere

Die Erfahrungen aus den Dialogen vor Ort sowie dem Forschungsprojekt dienen als Wissensressource für den weiteren Entwicklungsprozess vor Ort. Sie verdeutlichen, wie wohnungswirtschaftliches Engagement im Bildungsbereich Mehrwerte für die Menschen in den Quartieren schaffen kann und regen zur Reflexion sowie zur Weiterentwicklung des bestehenden Engagements an. Zukünftig kann es etwa darum gehen, mit thematischen Vertiefungen mögliche Effekte in den Bereichen Demokratiebildung oder auch Fachkräftesicherung für die Entwicklung von Großwohnsiedlungen wie der Neuen Vahr in den Blick zu nehmen. Die Entwicklung digitaler Instrumente zur Vernetzung der Akteure und eine daten- und faktenbasierte Berichterstattung zur Steuerung der zukünftigen Maßnahmen können Basis für zukünftige Erfolge sein.

Themenheft Forum Wohnen und Stadtentwicklung:  
[www.vhw.de/publikationen/forum-wohnen-und-stadtentwicklung/archiv/archiv-detail/magazin/heft-42023-bildung-in-der-stadtentwicklung/](http://www.vhw.de/publikationen/forum-wohnen-und-stadtentwicklung/archiv/archiv-detail/magazin/heft-42023-bildung-in-der-stadtentwicklung/)

Studie „Bildungsdialog in der Neuen Vahr“:  
[www.vhw.de/forschung/lokale-demokratie/partizipative-kommunale-praxis/projekte/bildungsdialog-in-der-neuen-vahr-bremen/](http://www.vhw.de/forschung/lokale-demokratie/partizipative-kommunale-praxis/projekte/bildungsdialog-in-der-neuen-vahr-bremen/)

Projekt „Wohnungsunternehmen als Bildungsakteure“:  
[www.vhw.de/forschung/wohnen-in-der-stadtentwicklung/akteure-markt-und-handlungsweisen/projekte/wohnungsunternehmen-als-bildungsakteure/](http://www.vhw.de/forschung/wohnen-in-der-stadtentwicklung/akteure-markt-und-handlungsweisen/projekte/wohnungsunternehmen-als-bildungsakteure/)

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

# Bauen und Technik



## Strahlender Glanz durch Streetart

**Der Streetart-Künstler Christian Hinz aka „Kera“ hat zwei Giebelfassaden der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin im Holzheimer Weg in Berlin-Lichterfelde mit Murals versehen. Die Fassadengestaltung mit abstrakten Formen in gelben und orangenen Farben schließt die dreijährige Sanierung des sechs- und siebengeschossigen Gebäudes ab. Nach der Schadstoffsanierung wurden unter anderem alle haustechnischen Anlagen sowie die Bäder, Fenster und Türen der 136 Wohnungen erneuert.**

## „Niederkasseler Lohweg“ fertiggestellt

In Düsseldorf-Lörick hat die Bonner Wohnbau GmbH 221 Mietwohnungen im Wohnquartier „Niederkasseler Lohweg“ schlüsselfertig von der Instone Real Estate übernommen. Der Neubau mit 50 öffentlich geförderten und 40 preisgedämpften Wohnungen weist eine Kita sowie 151 Tiefgaragenstellplätze auf. Auf dem rund 8.150 m<sup>2</sup> großen Grundstück nahe der U-Bahnstation „Am Seestern“ entstanden drei langgestreckte Baukörper und ein markanter 19-geschossiger Wohnturm.



### The real Deal – Post-Fossil Construction For Game-Changers

Fabian Hörmann (Hrsg.), 240 Seiten in Englisch, 24 €, Verlag Ruby Press, ISBN 978-3-944074-50-4

Das Buch ordnet wirtschaftliche, soziale und ökologische Auswirkungen für die Baubranche global ein. Interviews mit Marktteilnehmern, Architekten, und Spezialisten geben Einblicke in ihre Erfahrungen, während Best-Practice-Beispiele zahlreiche Ideen liefern. Kurze Texte von Experten widerlegen dabei gängige Vorurteile über nachhaltiges Bauen.

## GSW: Digitale Heiztechnik für mehr als 1.000 Wohnungen

**Die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH** mit Sitz in Frankfurt/Main wird die Warmwasser- und Heizungsanlagen von vorerst 1.054 Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet, in Erfurt, Fulda und Limburg künftig weitgehend automatisiert steuern lassen. Die rund 15 % eingesparte Energie bremst den Anstieg der Nebenkosten für Mieter und reduziert den CO<sub>2</sub>-Verbrauch der Wohngebäude. Das eingesetzte Regelsystem „Paul“ wird den laut der EnSimiMaV geforderten hydraulischen Abgleich adaptiv durchführen.

## GWV: Verzicht auf Gas im Neubauvorhaben

Nach mehr als 18 Jahren baut die Gebäude- und Wohnungsbau-Gesellschaft Wernigerode mbH (GWV) wieder ein neues Mehrfamilienhaus: Mit dem „Sonnenhaus“ entsteht im Pappelweg ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten mit Zwei- bis Vierraumwohnungen für alle Generationen, bei dem mit der Kombination aus Solarthermie für die Wasseraufbereitung, Photovoltaik für die Stromerzeugung und Holz-Pellet-Heizung mit Pufferspeicher erstmals auch ein Gebäude der GWV entsteht, das ohne Gas beheizt wird. In dem Neubau sollen zusätzliche moderne Technologien integriert werden. Jeder Parkplatz kann einen E-Anschluss erhalten, der durch die hausinterne Stromerzeugung versorgt wird. Es wird auch ein Gemeinschaftsfahrradraum geplant, der über E-Anschlüsse für Elektrofahrräder verfügt. Die Dachneigung ist präzise nach Südwesten ausgerichtet, um die solare Energie optimal zu nutzen. Das „Sonnenhaus“ ist ein Beispiel für die Zusammenarbeit der städtischen Unternehmen Wernigerodes in Richtung Energiewende: Während die GWV die Solarthermie für warmes Wasser auf einem Dach selbst realisiert, wollen die Stadtwerke Wernigerode auf den beiden anderen Dächern Photovoltaik-Anlagen errichten und betreiben. Die Fertigstellung ist für Juli 2024 geplant.



Die Dächer sind streng nach Südwesten ausgerichtet



## Gemeinsames Neubauvorhaben in Berlin

Unweit des Berliner Volksparks im Berliner Stadtteil Charlottenburg-Nord entstehen derzeit 31 genossenschaftliche Wohnungen. Das Besondere: Zwei Wohnungsunternehmen arbeiten hier zusammen. Die BBG Berliner Baugenossenschaft eG und die Charlottenburger Baugenossenschaft eG realisieren zwei ähnliche Gebäude mit identischer Architektur. Synergien ergeben sich durch eine gemeinsame Planung und Vergabe von Gewerken. Die Innenausstattung, Elektro- und Sanitärinstallationen sowie die Gestaltung der Dachgeschosse sind bei den Gebäuden jedoch differenziert. Bis Herbst dieses Jahres will die Charlottenburger Baugenossenschaft ihr Gebäude mit 15 Wohnungen fertiggestellt haben. Das etwas größere Gebäude der BBG mit insgesamt 16 Wohnungen soll bis Anfang 2025 an die Nutzer übergeben werden.

# ~1.000

Neubauprojekte seiner Mitgliedsfirmen sieht der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) in den kommenden zwei oder drei Jahren gefährdet.

## Nachhaltigkeit bei der Lipsia

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG plant eine verstärkte Klimaschutzinitiative mit eigenem Nachhaltigkeitsbericht ab 2024 und legt den Fokus auf energetische Gebäudesanierung, Umstellung der Energiequellen in gasversorgten Objekten, Ausbau von Photovoltaikanlagen und Begrünungsmaßnahmen. Ihr Fuhrpark ist bereits auf Elektromobilität umgestellt.





Die ersten Wohnungen konnten im Dezember 2023 bezogen werden

## Neubau mit 104 Wohnungen in Hamburg

Einen Neubau mit 104 Wohnungen konnte die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG vor Kurzem im Hamburger Stadtteil Barmbek-Nord fertigstellen. Das Projekt „Kiek in Barmbek“ bietet Wohnraum für Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung und Flucht-hintergrund sowie für ein integratives Jugendwohnprojekt. Die Wärmeversorgung erfolgt vorwiegend über eine Eisspeicherheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe und Solarmodulen.



## Neubau mit 98 Wohnungen in Fürther Oststadt

Früher Parkplatz, ab 2025 Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen: In der Fürther Oststadt realisiert das staatliche Wohnungsunternehmen Bayernheim GmbH auf einem 4.000 m<sup>2</sup> großen Areal 98 Zwei- bis Fünfstückwohnungen für Singles, Paare und Familien. Die Wohnanlage an der Ecke Lange Straße/Meckstraße wird aus einem Vordergebäude mit sechs und einem Rückgebäude mit vier Stockwerken bestehen. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet und verfügen über eine private Loggia, Balkon oder Terrasse. Außerdem entstehen ein Gemeinschaftsraum sowie Grün- und Freiflächen im Innenhof.



## Neubau auf Konversionsfläche

Auf einer Industriebrache im Stuttgarter Stadtteil Feuerbach entsteht das Quartier am Wiener Platz, das in Teilen zur Internationalen Bauausstellung 2027 gehören wird. Das Grundstück ist in drei Baufelder aufgeteilt: Das Baufeld Süd wird durch Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG, deren Tochterfirma Neues Heim – Immobilien GmbH sowie von drei Baugemeinschaften und der Mieterbaugemeinschaft Wohnen am Wiener Platz realisiert. Allein 106 Wohnungen entstehen dort bis 2025 durch die Baugenossenschaft.

**34 %**  
der geschäftlich Vermietenden haben bereits alle ihre Liegenschaften auf fernauslesbare Messgeräte umgerüstet, über die Hälfte (57 %) immerhin einen Teil. Das ergab eine Umfrage des Energiedienstleisters Techem.





### Bauwerksdiagnostik bei Feuchteschäden

Gunter Hankammer/Michael Resch, 200 Seiten, 59 €, Verlag Rudolf Müller, ISBN 978-3-481-04643-9

Das praxisorientierte Handbuch erläutert neben den bauphysikalischen Grundlagen die wichtigsten, schadensfreien Prüfverfahren bei Feuchteschäden mit ihren Vor- und Nachteilen. Mithilfe anschaulicher Abbildungen und praxiserprobter Tipps erläutern die Autoren relevante Geräte und wirkungsvolle Messstrategien, aus denen eine präzise und fachgerechte Maßnahmenplanung abgeleitet werden kann. Ein Überblick über Schäden durch Messfehler sowie rechtliche Grundlagen runden das Werk ab.

## Neubau von zwei Doppelhäusern in Bitterfeld

Um Fach- und Führungskräfte für die Region zu gewinnen, hat die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (Neubi) zwei Doppelhäuser am Pappelweg gebaut. Die Einheiten umfassen einen Wohnbereich mit offener Küche und insgesamt vier Zimmer auf zwei Vollgeschossen. Bei der Wärmeversorgung wurde auf eine Luft-Wärmepumpe gesetzt. Errichtet wurden die beiden Doppelhäuser mit je 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche vom Massivhausanbieter Heinz von Heiden. Auch Parkplätze für Autos sowie ein kleiner Garten sind Teil des Neubaus.



Am ehemaligen Bitterfelder Stadtbad hat die Neubi zwei Gebäude mit je 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Massivbauweise errichtet

## Mehrere Förderstopps im Dezember

Zum Jahresende gab es mehrere Förderstopps von Programmen, die für Wohnungsunternehmen relevant sind. So hat das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Bundesförderung Serielles Sanieren auf Eis gelegt. Grund ist die Haushaltssperre der Regierung. Beim Programm für den klimafreundlichen Neubau (KFN) ist der staatlichen Förderbank KfW das Geld vorzeitig ausgegangen. Nach dem Programmstopp am 14. Dezember 2023, sollen neue Anträge laut Bundesregierung wieder möglich sein, sobald der Haushalt 2024 in Kraft ist.



## Reform der Gebäuderichtlinie (EPBD)

Damit die Europäische Union bis 2050 klimaneutral wird, hat sich die EU am 7. Dezember 2023 im Zuge der Reform der Gebäuderichtlinie (EPBD) auf strengere Vorgaben zur Energieeffizienz von Immobilien geeinigt: Bei Wohngebäuden soll der Energieverbrauch im Schnitt bis zum Jahr 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 bis 22 % sinken. Nach dem Verständnis der Wohnungswirtschaft und mehrerer Eigentümerverbände ist damit die zunächst vom EU-Parlament geforderte Sanierungspflicht für besonders schlecht gedämmte private Wohngebäude vom Tisch: der eigentliche Plan war, dass bis zum Jahr 2030 alle Wohnhäuser mindestens die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2033 mindestens die mittlere Energieeffizienzklasse „D“ erreichen sollten. Der GdW wertete den Kompromiss als positives Signal.

## SOZIALER WOHNUNGSBAU

# Hoffnung in Serie

Nachhaltige Holzhäuser zu geringen Kosten zu bauen, bei denen Architektur und Ausstattung hochwertig sind, ist das Ziel vieler Bauherren. Die Hoffnungsträger Projektentwickler zeigen, wie es dank eines ausgefeilten seriellen Baukonzepts und der Konzentration aufs Wesentliche möglich ist.

Von Volker Lehmkuhl



Die vier Dreigeschossler in Calw gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenraum, der zu Begegnungen der Bewohnerinnen und Bewohner anregt. Die Balkone sind in den Innenhof gerichtet, wo sich das Leben abspielt

**O**rtstermin in Calw im Nordschwarzwald, 40 km südwestlich von Stuttgart. Kinder toben auf einem Spielplatz, umgeben von vier neuen Gebäuden. Erwachsene unterhalten sich auf den Balkonen und im Außenbereich. Die Häuser sind jeweils drei Geschosse hoch und bilden einen geschützten Innenraum. Die Fassaden aus Holzlamellen mit den runden Ecken und die geschwungenen Balkone vermitteln Sorgfalt und Liebe zum Gestalten – ein schöner Ort zum Leben. Und trotzdem keine Selbstverständlichkeit. Denn die Menschen und Familien, die hier wohnen, haben wenig Geld, sind auf soziale Unterstützung angewiesen oder aus ihrer Heimat geflüchtet.

### Nachhaltig und effizient

„Wir wollen Lebensräume schaffen, die für jeden bezahlbar sind, auch für Menschen am Rand der Gesellschaft“, sagt Nathanael Over, Geschäftsführer der Hoffnungsträger Projektentwickler GmbH (HTP). Hervorgegangen ist das junge Unternehmen aus der Hoffnungsträger Stiftung, die zahlreiche soziale Projekte betreibt und sowohl in Calw als auch an anderen Standorten das Management für Hoffnungshäuserprojekte für 643 Menschen aus elf Nationen übernommen hat.

„Irgendwann haben wir gemerkt, dass wir unsere Ziele besser erreichen, wenn wir Planung und Ausführung unserer Bauvorhaben selbst in der Hand haben“, sagt Over. Die Konsequenz: Gemeinsam mit dem Stuttgarter Architekturbüro Andoffice sind modulare Systemhäuser entstanden, die scheinbar die Quadratur des Kreises schaffen: Trotz hoher Baupreise sind die Holzhäuser besonders energieeffizient, speichern Treibhausgase ein, heizen mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung und erreichen so das Effizienzhausniveau 40 mit Nachhaltigkeitsklasse nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, was zinsgünstige Förderkredite der KfW ermöglicht. Das macht den Bau der Häuser erschwinglicher. Dennoch liegen die Mieten 30 bis 40 % unterhalb des örtlichen Mietspiegels, was die Gebäude für Menschen mit Wohnberechtigungsschein qualifiziert. Auch die Ausstattung und die Grundrisse der Wohnungen entsprechen den Vorgaben des baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsgesetzes.



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG



Die Wohnungen sind ansprechend ausgestattet inklusive einer hochwertigen Einbauküche. Die Oberflächen sind so gestaltet, dass vor Ort keine Beschichtung notwendig ist, mit Ausnahme des Fußbodens

Grundlage der günstigen Mieten sind reine Baukosten zum Festpreis ab 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche brutto (Kostengruppe 300 + 400). Die wiederum beruhen einerseits auf der konsequent umgesetzten, seriellen Holzbauweise. „Die Gebäude haben ein festes Raster von 3 m Breite, damit sind wir sehr flexibel“, erklärt Architekt Thorsten Blatter, Partner bei Andoffice. Vier bis acht Achsen haben die mittlerweile 39 Häuser, die das Unternehmen gebaut hat. So passen die Häuser auch auf günstige, kleine Grundstücke oder in Baulücken. Auch die Höhe ist variabel: „Ideal im Verhältnis von Kosten und Nutzen sind drei Geschosse, wir können aber auch vier und mit Aufzug sogar fünf Geschosse bauen“, erklärt Blatter, der großen Wert auf eine gute städtebauliche Einbindung legt.

Die Untersicht der Holzdecken ist ebenso fertig vorproduziert wie die Beschichtung der Wände mit einem robusten, weiß gestrichenen Wandputz. Auch die Haustechnik wird seriell gefertigt: Statt die Bäder aufwendig individuell auszustatten, werden die Nasszellen komplett vorgefertigt bis zum Halter für das Toilettenpapier per Kran an Ort und Stelle eingeschwebt. Der Anschluss an Heizung, Elektrik und Wasserrohre dauert nur wenige Stunden. Um die Baustellenlogistik noch weiter zu optimieren, sind die Bäder mit nahezu sämtlichem Material beladen, welches die Handwerkerinnen und Handwerker zum Beispiel für die Endmontage der Elektrik oder der Türen benötigen. Im Idealfall bringen die Ausbaugeräte lediglich ihr Werkzeug mit auf die Baustelle. Die Küchenmöbel und -geräte stammen von einem regionalen Möbelhaus. >

## Sonderpreis für bezahlbares Bauen

Für die vier Holzgebäude auf dem Wimberg in Calw erhielt die Hoffnungshäuser Stiftung im November 2023 den Sonderpreis für bezahlbares Bauen, den der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen unter der Schirmherrschaft von Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, vergeben hat.

### Optimierte Wohnungsgrundrisse, kurze Bauphase

„Für jede Länge eines Gebäudes können wir die Wohnungstypen kombinieren und so die Möglichkeiten schnell und flexibel aufzeigen“, erläutert Architekt Blatter. Eine komplette Neuplanung ist nicht notwendig, was Kosten spart. Die Grundrisse sind multifunktional entwickelt nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus. „Sie lassen sich sehr einfach an die Bedürfnisse von Wohngemeinschaften oder Familien anpassen.“ Das Herz jeder Wohneinheit ist ein großer Gemeinschaftsraum zum Kochen, Essen, Wohnen, um den sich die Schlafzimmer mit jeweils rund 13 m<sup>2</sup> Wohnfläche gruppieren. Die Verkehrsflächen sind zugunsten des Wohnbereichs auf ein Minimum reduziert. „Der Gemeinschaftsraum hat die größte Aufenthaltsdauer, im sozialen Wohnungsbau deckt er zwei Felder je 3 m Breite ab. Für Gebäude im nicht geförderten Wohnungsbau könnte er auf drei Felder erweitert und mit kleineren Möbeleinbauten funktional gegliedert werden“, erklärt er.

Statt Parkett liegt in den Wohnungen ein veredelter Rohestrich, die Badkeramik kommt von Marken Anbietern, genauso wie Küche und die Armaturen. „Alles ist auf Langlebigkeit hin entworfen und gebaut, die Häuser werden 80 bis 100 Jahre lang halten“, ist sich Blatter sicher – ein wichtiger Punkt beim nachhaltigen Bauen. Je nach Bewohnerschaft ist eine Komplettrenovierung sehr einfach möglich. „Da wir das schon in der Planung mitgedacht haben, können wir die Wohnungen mit nur rund 10.000 € wieder in einen guten Zustand bringen“, sagt Nathanael Over.



In Calw gibt es neben einem Spielplatz auch eine frei nutzbare Werkstatt, in der die Bewohner Kleinigkeiten reparieren oder bauen können

Nur rund sechs Monate liegen zwischen Spatenstich und Einzug der Bewohner. Nach den Erdarbeiten und der Gründung, meist ohne Kellergeschoss oder Tiefgarage, steht ein Dreigeschoss in nur vier Tagen regendicht mit einer Notabdichtung des Flachdaches. Hier zahlt sich die enge Zusammenarbeit mit einer Tochterfirma der österreichischen Rhomberg-Gruppe aus.

### Kooperativer Planungsansatz spart Kosten

„Wir wollen, dass unsere Baupartner wissen, was wir tun und warum wir es tun“, schildert Nathanael Over die Geschäftspolitik des sozial orientierten Unternehmens. Deshalb öffnet er während der Planung und Kalkulation eines Projektes seine Bücher. „Bei uns haben alle Beteiligten die volle Kostenübersicht. Die Deckungsbeiträge jedes Gewerks sind transparent.“ Parallel nutzt das Unternehmen umfassend die Kompetenz seiner Partner. „Die Werkplanung erfolgt Hand in Hand mit den ausführenden Unternehmen, Fachplanungen erbringen partnerschaftlich angebundene Ingenieurbüros“, betont Over. So wissen zum Beispiel das Erdbauunternehmen oder der Rohbauer am besten, wie sich die in der Gesamtkalkulation vergleichsweise teuren Gewerke bei den örtlichen Gegebenheiten kostenoptimal realisieren lassen. Die Tragwerksplanung erfolgt direkt vom Holzbauunternehmen. So konnten von Projekt zu Projekt neue Optimierungspotenziale gehoben werden. „Wir wollen mit unseren Bauvorhaben eine gesellschaftliche Wirkung erzielen. Das geht nur, wenn wir eine andere Kultur des Bauens etablieren“, sagt Nathanael Over. „Der höchste Wert unseres Konzeptes ist gegenseitiges Vertrauen.“

### Konzept setzt bewusst auf Mischung der Bewohner

Auftraggeber sind vor allem Kommunen sowie andere soziale Institutionen. Die meisten Häuser baut HTP im Auftrag von Kommunen und institutionellen Trägern, einige der Holzhäuser gehören der Hoffnungsträger Stiftung selbst. Hier bietet die Institution ihre aktive Integrationsarbeit an. Grundlage des Ansatzes ist die bewusste Mischung der Bewohner aus Geflüchteten und Einheimischen. „Wir sind sehr glücklich über den ersten Hoffnungsort bei uns in Calw, der das Angebot an bezahlbarem Wohnraum und das Miteinander in unserer Stadt stärkt. Bereits über ein Jahr ist die Eröffnung her und die Erfahrungen sind sehr positiv“, sagt Oberbürgermeister Florian Kling. „Hier wird – unabhängig vom Einkommen – nicht nebeneinander, sondern miteinander gelebt.“

Auch in anderen Kommunen in Baden-Württemberg kommt das mehrfach mit Preisen ausgezeichnete Konzept gut an. Insgesamt sind bislang 39 Gebäude für fast 1.000 Menschen entstanden.

Weitere Informationen:  
[www.ht-projektentwickler.de](http://www.ht-projektentwickler.de), [www.andoffice.com](http://www.andoffice.com)

INTERVIEW MIT NATHANEL OVER UND THORSTEN BLATTER

## „Ein Leuchtturm für gutes Wohnen und Leben“



Nathanael Over, Geschäftsführer Hoffnungsträger Projektentwickler (r.), und Architekt Thorsten Blatter, beim Stuttgarter Büro Andoffice erklären, was die Hoffnungshäuser ausmacht

**Herr Over, Herr Blatter: Wie haben sich die Hoffnungsträger Projektentwickler seit der Stiftungsgründung 2013 weiterentwickelt?**

OVER: Wir sind als eigenständiges Unternehmen seit 2017 aktiv, haben viel gelernt und etliche neue Partner gefunden. Mit jedem neuen Gebäude steigen die Sichtbarkeit und der Impact für unsere Zielgruppe. Zudem haben wir uns an einem sehr innovativen Holzbauer beteiligt. Dieser teilt mit uns Werte und Arbeitsauffassung.

BLATTER: Der Lernprozess betrifft auch uns als Architekten. Mit jedem Gebäude versuchen wir besser zu werden: Noch einfachere Lösungen, noch nachhaltiger und kreislauffähiger, noch kostengünstiger.

**Wie hat sich die Zusammenarbeit mit anderen Organisationen oder Gemeinden seit der Initiierung des Projekts entwickelt?**

OVER: Wir bauen für die Hoffnungsträger Stiftung sowie für Kommunen, institutionelle Träger, Wohnungsbaugesellschaften. Die Nachfrage nach gutem, dauerhaftem und bezahlbarem Wohnraum ist hoch und mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine deutlich gewachsen. Wir setzen der wenig menschengerechten und nicht nachhaltigen Unterbringung in Containern wertigen Wohnraum mit einer klaren Perspektive zur Um- und Weiternutzung entgegen.

**Haben sich die Mietpreisstrategien oder die Zielgruppen des Projekts im Laufe der Zeit geändert?**

OVER: Auf den oben genannten Grundlagen haben wir serielle Konzepte für die Unterbringung von Geflüchteten und barrierefreien altersgerechten Wohnens entwickelt. Wir bauen

nach wie vor nur Immobilien mit einem nachweisbaren sozialen Impact: Unsere Konzepte müssen immer über 70 % geförderten Wohnraum aufweisen oder auf die Inklusion besonderer Bevölkerungsgruppen ausgerichtet sein. Die Mieten unserer derzeitigen Projekte liegen im geförderten Teil 40 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Unsere Kernzielgruppen bleiben Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein, Geflüchtete, Senioren und Kinder. Unser Herz schlägt dafür, dass Menschen vom Rand der Gesellschaft wieder in deren Mitte kommen.

**Wie unterscheidet sich Ihr kooperativer Ansatz zur Planung und Realisierung von Projekten gegenüber üblichen Verfahren?**

OVER: Wir bauen anders! In den letzten Jahren haben wir gelernt, von der Baustelle her zu denken. Unsere Fachunternehmen sitzen schon in den sehr frühen Planungsphasen mit am Tisch und helfen uns, Qualität und einfache Prozesse in die Projekte zu bringen. Wir haben zum Beispiel die Gewerke Erdbau, Rohbau und Außenanlagen als ein Team in unseren Projekten. Damit entstehen hier sehr gute Nahtstellen und eine hohe Kosteneinsparung und Effizienz. Die Bodenqualität und der Erdbau sind beim seriellen Bauen finanziell die größten Risiken, alle anderen Gewerke sind risikoarm.

BLATTER: Als partnerschaftliches Bauteam agieren wir zwar als wirtschaftlich unabhängige Unternehmen, profitieren aber von gemeinsamem Verständnis und Vertrauen aus der langjährigen Zusammenarbeit. Rahmenverträge und Kooperationsvereinbarungen unterstützen dieses Vertrauen, am Ende erhöhen sich Auslastung und Planbarkeit deutlich.

**Hat sich die Wahrnehmung von modularen Bausystemen und Holz als Baumaterial in der Baubranche verändert?**

BLATTER: Auf jeden Fall. Das modulare und serielle Bauen mit Holz als

wichtigstem Material hat sich in den letzten Jahren enorm entwickelt. Das Stichwort „seriell“ kommt mittlerweile in fast jedem Förderprogramm vor. Ich bin überzeugt, es kann zumindest einen signifikanten Beitrag zur Kostensenkung und damit zur Realisierbarkeit von Projekten beitragen. Wir sehen es als unsere ureigenste Aufgabe, in diesem Prozess Qualität und architektonischen Anspruch zu sichern und ganzheitlich die verschiedenen Aspekte eines erfolgreichen Bauprojekts zusammenzuführen.

**Welche zukünftigen Entwicklungen oder Erweiterungen sind für das Projekt Hoffnungshäuser geplant?**

OVER: Wir weiten das serielle Konzept auf zusätzliche Zielgruppen aus. Beispiele sind das Wohnen für Mitarbeitende, das altersgerechte Wohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte wie das Hoffnungshaus und das Zukunftshaus. Bei Letzteren leben Einheimische, Geflüchtete, Arm und Reich zusammen. Durch diese innovativen Wohnprojekte gestaltet sich ein neues Miteinander in unserer Gesellschaft. Ein weiterer Bereich sind Kindertagesstätten.

**Welche gesellschaftliche Relevanz haben die Hoffnungshäuser?**

OVER: In den bislang realisierten 39 Gebäuden leben rund 1.000 Menschen aus über 35 Nationen gut und einvernehmlich zusammen. Darunter sind viele Geflüchtete aber auch Menschen, die sich auf dem normalen Wohnungsmarkt keine Wohnung leisten können. Hier entstehen durch gute Architektur sowie eine passende Größe von Gebäuden und Quartieren neue Gemeinschaften. Natürlich ist hier nicht alles Friede, Freude, Eierkuchen. Aber wir sehen, es funktioniert. Jedes einzelne Projekt ist ein Leuchtturm für gutes, gemeinsames und menschengerechtes Wohnen und Leben.

**Danke für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Volker Lehmkuhl.

## KOSTENGÜNSTIG BAUEN

# Die neue Einfachheit

Strenge Vorgaben, hohe Standards und zahlreiche Normen treiben die Wohnungsbaukosten. Deshalb sollen Projekte des einfachen Bauens die Spirale steigender Ansprüche und Kosten durchbrechen und damit auch im nichtgeförderten Bereich günstige Mieten erreichen. Doch nur selten gelingt es, solche Projekte in der Breite zu realisieren.

Von Christian Hunziker

**A**ufmerksamen Beobachtern fällt das Wohnhaus in der Grüntaler Straße im Berliner Bezirk Wedding sofort ins Auge. Während die Gegend von klassischen Gründerzeithäusern geprägt ist, zeigt sich der Neubau mit einer schnörkellosen Fassade ganz ohne Erker, Versprünge und andere Verzierungen. Auch sonst setzt das Mehrfamilienhaus, das die landeseigene Gesobau AG 2022 fertiggestellt hat, auf Einfachheit: Das sogenannte Basishaus zeigt auf, wie sich durch eine Senkung der Standards günstige Baukosten und dadurch niedrige Mieten erzielen lassen.

Dieser Ansatz lässt aufhorchen, da die Klagen über die immer weiter steigenden Anforderungen durch Gesetze und Normen beim Wohnungsbau unüberhörbar sind. „Immer mehr Dämmung, immer mehr Standards lassen die Kosten weiter steigen“, kritisiert beispielsweise Dirk Salewski, der Präsident des Bundesverbands deutscher Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Mit maximalen Anforderungen machen wir das Bauen maximal teuer.“

## 30 % günstiger als vergleichbarer Neubau

Kann es also gelingen, unter Einhaltung der Gesetze und Normen die Baukosten zu senken? Ja, heißt es bei der Gesobau. Zwar nennt das Berliner Unternehmen die genauen Baukosten nicht; diese liegen aber um rund 30 % unter denen eines vergleichba-

ren Gesobau-Neubauprojekts. „Diese Einsparung bei den Baukosten haben wir dadurch erreicht, dass wir ein möglichst kostengünstiges Konstruktionsprinzip entwickelt und sämtliche Ausbau- und Ausstattungsstandards hinterfragt haben“, erklärt Michel Reiss, Teamleiter Gebiets- und Bestandsentwicklung bei der Gesobau.

So sind zum Beispiel die Balkone nicht in das statische System eingebunden, sondern der Fassade vorgestellt, wodurch sie ohne aufwendige Anschlüsse auskommen. Die Fenster sind einflügelig und alle gleich, und auch die Bäder sind komplett einheitlich. An der Fassade wurde ein einfacher mineralischer Putz angebracht, der nicht gestrichen wurde. „Dabei“, betont Reiss, „haben wir aber selbstverständlich alle Normen und Vorschriften eingehalten.“

Ebenfalls der Vereinfachung dient, dass es nur zwei Wohnungstypen – der eine mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der andere mit 95 m<sup>2</sup> – gibt. Diese unterschiedliche Größe hängt mit der städtebaulichen Situation zusammen: Weil sich der Neubau auf dem zuvor brachliegenden Grundstück an die Nachbarbebauung anpassen musste, ist er auf der einen Seite tiefer als auf der anderen. Kosten sparten die Verantwortlichen zudem durch den Verzicht auf eine Unterkellerung. Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen stehen stattdessen im Erdgeschoss zur Verfügung, wo sich auch die Technikzentrale befindet. Vorhanden ist hingegen – bei sechs Geschossen zwingend vorgeschrieben – ein Aufzug. Auch bei der Energieversorgung wurde nicht gespart: Für Wärme sorgt eine im Garten untergebrachte Luft-Wasser-Wärmepumpe.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

Diese wird durch eine Elektroheizung ergänzt, die bei extrem kalten Temperaturen zum Einsatz kommt.

### Keine Wände, unverputzte Decken

Der Verzicht auf überflüssige Ausstattungsmerkmale führt dazu, dass für die Mieterinnen und Mieter manches anders ist als in einem konventionellen Wohnhaus. So erinnert das Treppenhaus mit seinen unverputzten Betondecken und seinem gitterzaunähnlichen Geländer an ein Parkhaus – was kein Zufall ist: Die Decken bestehen aus kostengünstigen Spannbetonhohldielen, die sonst unter anderem in Parkhäusern zum Einsatz kommen. Einfachheit ist auch in den Wohnungen selbst Trumpf: Die Wände sind mit einer weißen, gipsbasierten Beschichtung überzogen, können von den Mietern aber nach Wunsch tapeziert oder gestrichen werden. Der Fußboden besteht lediglich aus versiegeltem Estrich. Außerdem gibt es – abgesehen von der Nasszelle – keine Innenwände.

„Grundsätzlich“, sagt Projektleiter Reiss, „haben die Mieter die Möglichkeit, durch das Aufstellen von Wänden abgetrennte Räume zu schaffen.“ Diesen Wunsch habe bisher aber noch kein Mieter vorgebracht. Eine weitere Besonderheit: Die Elektroinstallation erfolgte überwiegend in den Trockenbau-

wänden, was bedeutet, dass keine Deckenauslässe für Leuchten vorhanden sind. Wer eine Deckenlampe anschließen will, muss dies über einen schaltbaren Auslass an der Wand machen. Abgeschreckt hat all das die Interessenten nicht. „Die Vermietung der 13 Wohnungen lief allein über das Bauschild“, berichtet Reiss. „Es gibt eine bestimmte Klientel, die den reduzierten Ausstattungsstandard und die offenen Grundrisse schätzt.“ Freuen kann sich diese Gruppe über eine ausgesprochen moderate Erstvermietungs-Kaltmiete von 9 €/m<sup>2</sup> (wohlgernekt ohne öffentliche Förderung). >



Das schlicht gehaltene Treppenhaus im Basishaus ist durch Kunstwerke verschönert



Das Basishaus der Gesobau AG in der Grüntaler Straße in Wedding, eingrahmt von Gründerzeitbauten

### Was ist aus dem Minimalprojekt geworden?

Mit seinem auf Einfachheit setzenden Prinzip erinnert das Berliner Basishaus an das Münchner Minimalprojekt, mit dem die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH vor einigen Jahren für Aufsehen sorgte. Ziel war es damals, anhand eines Neubaus mit 80 Wohnungen im Stadtteil Sendling-Westpark alle technischen und strukturellen Standards, Richtlinien und Vorschriften zu hinterfragen. Damit wurde eine Kostenreduktion von rund 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Kostengruppen 300 und 400 erzielt. Möglich machte dies unter anderem die Trennung von Tragkonstruktion und Installation – die Leitungen verlaufen also auf Putz über eine Medienleiste. Außerdem ordneten die Planer die Heizkörper konsequent vertikal an, um so die Installationswege zu verkürzen.

In Serie gegangen ist dieses Modell jedoch nicht. Immerhin: Die Grundidee sei weiterentwickelt worden und habe als Basis eines 2022 fertiggestellten Bauvorhabens im Harthof an der Kämpferstraße gedient, ist bei der GWG München zu erfahren. Dort realisierte die Goldbeck Süd GmbH für die GWG in Modulbauweise einen Neubau mit 198 Wohneinheiten. Grundsätzlich aber, erklärt die GWG München, hätten die immer strengeren Vorgaben zu massiven Baukostensteigerungen geführt, die nicht mehr durch eine Senkung der technischen Standards aufgefangen werden könnten.

### Mikrolofts: Kosten deutlich gestiegen

Immerhin siebenmal realisiert worden ist das Konzept der Mikrolofts, für welche die in Villingen-Schwenningen ansässige Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG (heute Baugenossenschaft Familienheim eG) 2015 mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet worden war.



Im Vogelkamp im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek sind im Rahmen der IBA Hamburg 8-€-Wohnungen entstanden

Damals gelang es noch, durch eine umfassende Planung, den Verzicht auf Kostentreiber wie Keller sowie eine Minimierung der Erschließungsflächen Mieten von 6,43 €/m<sup>2</sup> (ohne Förderung) anzubieten. Das ist längst nicht mehr möglich, wie der geschäftsführende Vorstand Sebastian Merkle sagt: „Die stark gestiegenen Baukosten haben auch uns getroffen.“ Heute lasse sich das Konzept nicht mehr umsetzen, weil die am Markt maximal erzielbare Miete von 12 €/m<sup>2</sup> nicht ausreichte, um die Kosten zu decken.

Nicht in der Breite durchgesetzt haben sich auch Modellvorhaben, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg realisiert wurden. 2019 stellte die Helvetia Vermögens- und Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG im Vogelkamp Neugraben zwei Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen fertig, die sie für 8 €/m<sup>2</sup> vermietete – auch hier im frei finanzierten Segment. Die Architekten erreichten dies unter anderem durch eine Vergrößerung der Gebäudetiefe, ein Übereinanderlegen aller technischen Gebäudebestandteile und den Verzicht



Das Minimalprojekt der GWG München in Sendling-Westpark wurde 2017 fertiggestellt



Eine konsequente Vereinfachung war die Leitlinie beim Minimalprojekt in München





Beim Hallenwohnen der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich haben die Bewohner einen Teil der Ausbaurbeiten übernommen

auf Aufzüge. Grundlage dafür war das 2016 aufgelegte Programm „8-€-Wohnungsbau“ des Hamburger Senats. 2020 wurde daraus das Programm „Hamburg-Wohnungen“ mit einer Zielmiete von 10 €/m<sup>2</sup>.

Eine Eintagsfliege blieb das 2013 ebenfalls im Rahmen der IBA Hamburg fertiggestellte Projekt „Grundbau und Siedler“. Das mehrfach preisgekrönte Vorhaben der Primus Developments GmbH verfolgte das Ziel, Schwellenhaushalten den Weg ins Wohneigentum dadurch zu ebnet, dass die Käufer einen Großteil des Ausbaus in Eigenregie übernehmen. Geplant war, dieses Prinzip auch auf den Mietwohnungsbereich auszuweiten. Dazu gekommen ist es aber nicht, wie Achim Nagel, Geschäftsführer von Primus Developments, erklärt. Die Nachfrage nach diesem Modell sei überschaubar gewesen, berichtet er; außerdem habe sich die Frage der Gewährleistung bei den von den „Siedlern“ vorgenommenen Ausbauleistungen als Herausforderung erwiesen.

### Muskelhypothek mit Fragezeichen

Die Haftungsfrage stellte sich auch der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich, als sie ihr international beachtetes Projekt „Zollhaus“ nahe des Zürcher Hauptbahnhofs plante. Teil dieses Neubaus ist das Hallenwohnen: acht große Wohnflächen, die von Gruppen von mehreren Personen bewohnt werden. Geplant war ursprünglich, dass die Bewohner große Teile des Innenausbaus selbst übernehmen sollten. Im Laufe der Planung modifizierten die Verantwortlichen dieses Vorgehen jedoch. „Die Genossenschaft hat sich damals entschieden, die Nasszellen und ein Maximum an bewilligungspflichtigen Elementen selber zu planen und bewilligen zu lassen“, sagt Aline Diggelmann, die Sprecherin der Genossenschaft. Die

Bewohner waren dann nur noch für individuelle Ausbauten, etwa Zwischenwände und Böden, zuständig.

Besonders günstig ist diese Art des Wohnens allerdings nicht. Wie immer bei den Schweizer Genossenschaften gilt die Kostenmiete, die sich im Wesentlichen aus den Kosten für Instandhaltung, Verwaltung, Fremdkapital und Erbbaurechtszinsen zusammensetzt. „Die Miete der Hallenwohnungen“, erklärt Diggelmann, „fällt höher aus als jene der Regelwohnungen, da die Hallen eine größere Raumhöhe aufweisen, was sich in der Mietzinsberechnung niederschlägt.“

### Einfach bauen ist schwer machbar

Zurück nach Deutschland: Hier soll die Einführung des Gebäudetyps E (wie einfach) einen Impuls für das kostengünstige Bauen geben. Das von der Bayerischen Architektenkammer entwickelte Modell hat es bis in den 14-Punkte-Plan des Wohngipfels von September 2023 geschafft. „Bauen muss zukünftig einfacher, schneller und günstiger werden“, heißt es darin. „Dazu soll das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards.“ Juristen sehen hier allerdings erhebliche rechtliche Probleme wegen des mit der Normabweichung verbundenen Haftungsrisikos.

Das ist nicht das einzige Hindernis, das dem kostengünstigen Bauen im Wege steht. „Es sind dicke Bretter, die gebohrt werden müssen“, sagt Katja Roßocha, die bei der Architektenkammer Niedersachsen das Modellprojekt „Einfach gut!“ betreut. Ziel dieses 2022 in Zusammenarbeit mit dem vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., dem Land Niedersachsen und der NBank gestarteten Modellprojekts ist es, das Planen und Bauen einfacher und kostengünstiger zu machen. Doch es sei „schwierig, von den Normen und Vorschriften abzurücken“, sagt Roßocha und verweist auf zahlreiche Hindernisse – wie die Forderung nach umfassender Barrierefreiheit, die Stellplatzanforderungen und Details wie etwa die Höhe eines Bodenaufbaus. Von den zehn im Rahmen des Modellvorhabens geplanten Projekten ist noch keines genehmigt worden.

Zumindest die Stellplatzsatzung stellt für die Gesobau kein Problem dar, weil Berlin die Stellplatzpflicht schon vor längerer Zeit abgeschafft hat. Dafür hat sie mit einer anderen Herausforderung zu kämpfen: Ihr Basishaus in der Grüntaler Straße ist mit den Förderrichtlinien des Landes Berlin nicht kompatibel, da die Wohnungen zu groß sind und keine abgetrennten Zimmer aufweisen. „Unser Kernauftrag“, sagt Projektleiter Michael Reiss, „ist es, in großem Stil geförderte Wohnungen zu errichten.“ Daher prüft die Gesobau laut Reiss derzeit, ob sich das Basishaus auf weiteren kleineren Grundstücken in modifizierter Form erneut realisieren lässt.

## MODERNISIERUNG EINES ALTBAUS

# Zeitgemäßer Wohnkomfort in historischer Umgebung

Die kommunale SWD aus Düsseldorf hat einen Altbau aus den 1890er Jahren umfassend saniert. Vom Keller bis zum Dach wurde das Gebäude vollständig revitalisiert, um öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen in einem mittlerweile stark gefragten Viertel Düsseldorfs.

Von Roman von der Wiesche

In dem alten und traditionsreichen Düsseldorfer Arbeiterstadtteil Flingern hat die SWD Städtische Wohnungsbau-GmbH & Co. KG in den vergangenen zwei Jahren einen Altbau aus einem jahrzehntelangen Dornröschenschlaf geweckt. Hierbei wurde nicht nur neuer Wohnraum geschaffen, sondern auch zukunftsweisende Modernisierungen umgesetzt. Die Vermietung und Verwaltung übernimmt die SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG. Das Gebäude war im Jahr 2016 von der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt auf die SWD übertragen worden – im Zuge einer größeren Transaktion, welche zahlreiche städtische Immobilien im Wert von circa 334 Mio. € umfasste. Diese strategische Entscheidung stellte die SWD als Unternehmen in die Lage, aktiv an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Düsseldorf mitzuwirken und gleichzeitig bestehenden Wohnraum zu modernisieren. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Zielgruppen mit niedrigen bis mittleren Einkommen, die auf dem hochpreisigen Düsseldorfer Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen stehen.

## Düsseldorfs besondere Wohnungsmarktsituation

Die stetige Entwicklung der Einwohnerzahl in Düsseldorf, von 572.000 auf 653.000 Menschen in den



**Roman von der Wiesche**

Leiter Kommunikation  
SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf  
mbH & Co. KG  
DÜSSELDORF

letzten zwei Jahrzehnten, hat den Wohnungsmarkt in eine Phase erheblichen Nachfragedrucks versetzt. Trotz seiner Position als siebtgrößte Stadt in Deutschland rangiert Düsseldorf im Flächenranking lediglich auf Platz 75 – eingeklemmt zwischen Boxberg und dem Boitzenburger Land. Diese Diskrepanz zwischen Bevölkerungszuwachs und verfügbarer Fläche macht Baugrundstücke in der Stadt zu einem raren, hochbegehrten und kostspieligen Gut. In Anbetracht dieser Herausforderungen hat die SWD über Jahre hinweg analysiert, an welchen Stellen innerhalb ihres Bestands eine Nachverdichtung möglich ist und welche Bestandsgebäude das Potenzial für eine wirksame und erfolgreiche Modernisierung aufweisen. Im Zuge einer umfassenden Portfolio-Analyse fiel vor einigen Jahren auch das Gebäude in der Flurstraße in den Fokus.

## Der Altbau Flurstraße 67a und b

Dieses Gebäude, welches nach der Modernisierung die Adressen Flurstraße 67a und b hat, befindet sich im Innenbereich eines Häuserblocks umgeben von Grünflächen und einigen Bäumen. Der Zugang zum Haus wird durch eine große Tordurchfahrt in dem Haus Flurstraße 67 ermöglicht. Es steht hinter den direkt an der Straße gelegenen Häusern Flurstraße 61-67. Errichtet wurde das alte Wohngebäude im Jahr 1895 von der Aders'schen Wohnungsstiftung. Der Fokus lag damals auf der Schaffung von sehr einfach gehaltenem Wohnraum in 18 Kleinwohnungen, deren Toiletten sich auf den Treppenpodesten befanden.

Über vier Treppenhäuser waren diese kleinen Wohnungen erreichbar: zwei Treppenhäuser mit je zwei Wohnungen pro Etage und zwei Treppenhäuser mit lediglich einer Wohnung pro Etage.

Die Fassade des Hauses mit Ziegelsichtmauerwerk weist einen für die Bauepoche der Gründerzeit eher nüchternen Charakter ohne viele Schmuckelemente auf. Diese Einfachheit der Fassadengestaltung wiederum macht das Gebäude zeitlos und auch heute noch attraktiv. Die Wohnungen ohne Balkon waren stark modernisierungsbedürftig und stellten keinen angemessenen Wohnraum mehr dar. Auch sämtliche haustechnischen Installationen bedurften einer Kompletterneuerung. Deshalb wurde das Gebäude seit 2002 im Rahmen einer Zwischennutzung vornehmlich für Ateliers genutzt.

### Neubau oder Modernisierung?

Die ruhige, aber zentrale urbane Lage machte das Gebäude zu einem heimlichen Kleinod, dessen Charme trotz des sanierungsbedürftigen Zustands noch >



Die vier Holztreppehäuser bestimmen den Charakter des Hauses und wurden daher sorgfältig modernisiert



Moderne Anbaubalkone erhöhen den Wohnkomfort für die Mieterinnen und Mieter in dem von Grün umgebenen Hinterhofgebäude ohne Straßenverkehr



Vor Jahren noch als Wohnraum genutzt, dienen die Dachzimmer nun als Abstellräume und Kellerersatz



Komplett entkernt lässt sich am Boden des Erdgeschosses gut die Kappendecke des Kellers erkennen



Die Verfugung der Fassade musste aufwendig in Handarbeit restauriert werden. Der Aufwand hat sich für die SWD aber gelohnt

immer spürbar war. Natürlich wurde der Abriss und Neubau des Gebäudes in dieser besonderen Lage geprüft. Einem solchen Ansatz stand jedoch generell die Situation vor Ort entgegen: Die Hinterhoflage inmitten der direkten Nachbarschaft von mehreren Altbau-Mehrfamilienhäusern und nah einer Grundschule machte eine Baugenehmigung für einen Rückbau und Neubau am selben Ort – nicht zuletzt vor dem Hintergrund aktueller Bauvorgaben und -richtlinien – höchst unwahrscheinlich. Entsprechend war schnell klar: Wenn man hier nach den Jahren der Zwischennutzung des Gebäudes wieder zeitgemäßen und qualitativ guten Wohnraum schaffen wollte, dann musste es über den Weg einer Komplettmodernisierung gehen. Nach Jahren der Planung konnte die SWD im Jahr 2021 mit der Modernisierung beginnen.

### Erfolgreiche Modernisierung an besonderem Ort

Das idyllisch gelegene Gebäude ist eine Oase der Ruhe inmitten des lebendigen traditionellen Arbeiterviertels Flingern. Dieses Quartier ist in den vergangenen Jahren als Wohnviertel stetig beliebter geworden. Hier hat die SWD nun dafür gesorgt,

dass die veraltete Immobilie nach einer umfassenden Modernisierung neuen, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren öffentlich geförderten Wohnraum bietet. Die Mieterinnen und Mieter zahlen für die Wohnungen im Monat nun lediglich 7,35 Euro/m<sup>2</sup> Kaltmiete.

„Das Ergebnis der Modernisierung zeigt, dass es sich komplett gelohnt hat, diesen Weg zu wählen, anstatt neu zu bauen“, sagt SWD-Geschäftsführer Klaus Feldhaus. Die neun Zweizimmerwohnungen sind dank großer Fenster lichtdurchflutet, verfügen über großzügige Balkone und helle, ebenerdige Tageslichtbäder. Insgesamt stehen in dem Gebäude nun rund 505 m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung. Der Charakter des Hauses wurde dabei nicht verändert, sondern wieder sichtbar gemacht, wie man vor allem an der liebevoll restaurierten Fassade des Massivklinkerbaus sehen kann. Öffentlich geförderte Wohnungen solch hoher Qualität in diesem schönen Ambiente geschaffen zu haben, wertet die SWD als einen großen Erfolg, der einmal mehr beweist, was im Bereich des sozialen Wohnungsbaus möglich ist.

### Modernisierungsmaßnahmen mit Blick auf energetische Aspekte

Die Modernisierung gelang, indem den Plänen von PBS-Architekten folgend jeweils zwei kleine Wohnungen zusammengelegt wurden, sodass zukunftsfähige Grundrisse entstanden. Statt unzeitgemäßen Kleinstwohnungszuschnitten liegen die Größen der neun neuen Wohnungen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss konnte aufgrund der geringen Raumhöhe nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden. Dafür hat aber nun jede der Wohnungen einen größeren Abstellraum im Dachgeschoss erhalten – als Ersatz für den Wegfall des Kellers. Dieser dient nach der Modernisierung ausschließlich den Technik- und Lüftungszwecken für die Wohnungen in dem fast 130 Jahre alten Gebäude. Eine weitergehende Nutzung der Kellerräume ist aufgrund der für Häuser dieses

Baualters typischen Feuchtebelastung nicht mehr möglich, denn diese Feuchte kann man selbst mit modernen Mitteln nicht vollständig entfernen. Auch energetische Aspekte spielten bei der Modernisierung eine wichtige Rolle. Heizung und Warmwasser werden jetzt CO<sub>2</sub>-reduzierend über einen Fernwärmeanschluss gespeist und die neuen Fenster entsprechen den aktuellen Energieeffizienzanforderungen. Auch sämtliche Fußböden, Badezimmer, die Treppenhäuser sind auf den aktuellen Stand gebracht und in den Bädern und Küchen aktive Belüftungen eingebaut worden. Zwar sind die Wohnungen selbst barrierefrei gestaltet. Für die Wohnungszugänge war das aufgrund der historischen Treppenhäuser allerdings nicht umsetzbar. Weil diese wesentlich den Charakter des Hauses mit ausmachen, entschied sich die SWD, diese zu erhalten.

### Alte Häuser können Überraschungen bieten

Bei der praktischen Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen können selbst sorgfältig geplante Vorhaben bei Gebäuden aus dem späten 19. Jahrhundert unvorhergesehene Herausforderungen mit sich bringen. Im konkreten Fall des Hauses in der Flurstraße führten diese Überraschungen zu einer Verlängerung der Arbeiten um etwa ein halbes Jahr. Mikrorisse in den Fugen der Fassaden waren die Ursache, durch die Feuchtigkeit hätte eindringen können. Die Folge: Eine aufwändige manuelle Restaurierung der gesamten Fassadenverfugung war nötig. Dieser zusätzliche Aufwand ließ die Gesamtkosten des Projekts um etwa 350.000 € auf etwa 2 Mio. € ansteigen. Die Geschäftsleitung der SWD ist jedoch davon überzeugt, dass diese Zusatzkosten für die nun wieder in ihrem alten Glanz erstrahlende

## Flurstraße – historischer Hintergrund

Das Quartier in der Flurstraße aus dem Jahr 1895 gehört zu den frühen Projekten, die von der Aders'schen Wohnungsstiftung in der sogenannten Wilhelminischen Epoche umgesetzt wurden. Die Stiftung geht zurück auf eine Initiative von Ewald Oskar Aders (1831-1889), dem Sohn des Elberfelder Unternehmers Ewald Aders. Seine Berufslaufbahn führte ihn bis auf den Posten des Direktors des Landgerichts in Düsseldorf. Mit 1 Mio. Mark wurde die Hälfte seines hinterlassenen Vermögens nach seinem Tod als Aders'sche Wohnungsstiftung für den Bau von Arbeiterwohnungen verwendet. Das Ziel der Stiftung war es, „gute und gesunde Wohnungen für Familien des Arbeiterstandes“ zu schaffen. Die andere Hälfte des Vermögens wurde in eine Studienstiftung zur Förderung von begabten Kindern überführt.

In den 1980er Jahren wurde die Aders'sche Wohnungsstiftung aufgehoben und das Kapital und damit auch die Immobilien gingen in den Besitz der Stadt über. Die Häuser der Stiftung wurden in der Folge von der SWD verwaltet. Seit 2016 ist das Wohnungsunternehmen Eigentümerin der Immobilie in der Flurstraße.

Eine weitere Gebäudezeile der alten Arbeiterwohnungsiedlung der Stiftung aus dem Baujahr 1909 hatte die SWD bereits in den Jahren 2014 bis 2018 als zukunftsfähigen Wohnraum erhalten. 79 Wohnungen in zehn miteinander verbundenen Häusern in der Hammer Dorfstraße 1-17 in Düsseldorf sind in dem Zeitraum kernsaniert und modernisiert worden. Dabei wurden zeitgemäße bezahlbare Wohnungen geschaffen und die Dachgeschosse ausgebaut.

Fassade vollständig gerechtfertigt sind. Im Februar 2023 sind die Mieterinnen und Mieter in die neuen Wohnungen eingezogen. Sie können sich nun über moderne Wohnungen in einem Haus mit eigenem Stil und Charakter freuen. Die das Gebäude umgebenden Grünflächen befinden sich derzeit in den Endzügen der Umgestaltung.



Helle Wohnküchen mit Balkonzugang bilden den zentralen Raum der neuen Wohnungen



Barrierefreiheit war bei der Modernisierung ein wichtiger Punkt – ließ sich wegen der historischen Bedeutung des Gebäudes aber nicht überall umsetzen

# Produkte

## Wärmepumpenheizkörper ermöglicht Heizen und Kühlen



In Kombination mit einem optional bestellbaren Thermostatkopf ist der Heizkörper auch für die trockene Kühlung nutzbar

Nicht nur zum Heizen, sondern auch zum Kühlen eingesetzt werden kann der Wärmepumpenheizkörper X-Flair von Kermi in Kombination mit einer Wärmepumpe. Mit seiner Technologie ist der Heizkörper, bei niedrigen Vorlauftemperaturen ideal für den Betrieb mit modernen Wärmeenergieerzeugern im Niedertemperaturbereich. Ausgestattet ist er mit einem speziellen Thermostat. Sowohl im Neubau als auch bei Sanierungsobjekten ist er verwendbar. Die Montage ist dank Vorkonfektionierung einfach. Die Flachheizkörper sind in vielen Baugrößen und Modellvarianten erhältlich. Im Vergleich zum klassischen Flachheizkörper bringt der neue Heizkörper nach Herstellerangaben bis zu 45% mehr Leistung bei gleicher Größe.

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

## Immomio bietet neues Modul für Genossenschaften an

Ein neues Software-Modul speziell für Wohnungsgenossenschaften bietet die Hamburger Immomio GmbH an. So ist über die Plattform des Dienstleisters nun eine automatische Mitgliedererkennung mit Dublettenprüfmechanik möglich. Dabei gleicht die Software die Bewerberbeziehungsweise Interessentendaten mit den Daten aus importierten Mitgliederlisten ab. Die Mietinteressentenlisten können nach relevanten Vergabekriterien wie Eintrittsdatum, Mitgliedsnummer, Wartezeit sowie dem Mitgliedsstatus sortiert und gefiltert werden.

Auch ein Genossenschaftsanteilsrechner, um die Anteile und das Eintrittsgeld der Mitglieder automatisiert zu berechnen, ist Teil des neuen Moduls.

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

## Fliesenflächen klimaschonend planen und realisieren

Beim Stichwort „Klimaschonend bauen und sanieren“ denken viele Bauherren und Planende zunächst an Wärmepumpen und Gebäudedämmung. Doch auch in Innenräumen lässt sich durch geeignete Baustoffe ohne Mehraufwand viel CO<sub>2</sub> einsparen. Der Hersteller Saint-Gobain Weber hat daran geforscht, wie der Zementanteil im Verlegemörtel reduziert werden kann. Das Ergebnis sind die zementreduzierten Fliesenverlegeprodukte der BlueComfort-Familie. 98% des Zements werden bei diesen Produkten durch ein mineralisches, hydraulisch abbindendes Bindemittel ersetzt und so wird bei der Herstellung bis zu 80% CO<sub>2</sub> eingespart. Zudem bietet der Kleber nach Herstellerangaben noch eine gesteigerte Ergiebigkeit und hat verbesserte Verarbeitungseigenschaften.

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

## Neue Schnittstelle für Hybridsystem bei Gasheizungen

Alle neu verbauten Heizanlagen sollen künftig zu 65% regenerative Energien verwenden. In vielen Fällen ist dabei die beste Lösung ein Hybridsystem mit Wärmepumpe. Doch nicht jeder Immobilienbesitzer kann seine Heizung so schnell nachrüsten, wie er gerne möchte. Deshalb hat der Hersteller Brötje eine Schnittstelle entwickelt, die neue Gas-Brennwertkessel einfach, schnell und kostengünstig hybridfähig macht und so auf die Integration einer Wärmepumpe vorbereitet. Mit dem Kit 65 beschränkt sich die spätere Anbindung einer Wärmepumpe oder anderen Hybridsystem-Komponenten auf wenige Handgriffe, da Regelung und Hydraulik bereits vorhanden sind.



Hydraulik und Regelung eines Gas-Brennwertkessels werden durch ein Kit bereit für die spätere Anbindung einer Wärmepumpe

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

# HAUFE AXERA

Die Cloud ERP-Lösung, die  
Ihre Arbeit leichter macht

## axera link:

Reibungsloser  
Datenaustausch durch  
offene Schnittstelle



## Weil leichter besser ist.

Haufe axera ist die webbasierte und intuitive ERP-Software, auf der sich alle wichtigen Vorgänge des wohnungswirtschaftlichen Unternehmens zentral und sicher erledigen lassen. Automatisieren & optimieren Sie Ihre Prozesse mobil und in Echtzeit und steigern Sie die Effizienz & Produktivität im Handumdrehen.

Haufe axera zeichnet sich durch eine besonders übersichtliche und leicht verständliche Benutzeroberfläche aus und bietet eine offene Schnittstelle für die nahtlose Anbindung von Partnerlösungen.

Jetzt entdecken: [realestate.haufe.de/axera](https://realestate.haufe.de/axera)

**HAUFE.** REAL ESTATE

# Markt und Management



Ab 1. Januar ein Dreier-Team (v. l.): Jörn von der Lieth, Lena Karohs und Dorit Brauns

## Die Evangelischen Wohnungsunternehmen in Berlin erweitern ihr Führungsteam

Die evangelischen Wohnungsunternehmen in Berlin erweitern ihr Führungsteam. Die bisherigen Geschäftsführungsorgane der Alexandra-Stiftung und der Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) Dorit Brauns und Jörn von der Lieth werden ab dem 1. Januar 2024 mit Lena Karohs ergänzt. Die bisherige Prokuristin wird insbesondere die digitale und nachhaltige Weiterentwicklung des Unternehmens verantworten.

## Vorstandswechsel bei der Gewobag

Malte Bädelt wird ab 1. Januar 2024 seine Tätigkeit als COO/Vorstand für das operative Geschäft der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin aufnehmen und damit die Nachfolge von Snezana Michaelis antreten.

Sie war im Vorstand der Gewobag die erste Frau überhaupt – nun wechselt Michaelis zur städtischen SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg. Malte Bädelt verantwortet bereits seit 2020 den Bereich Personal und Organisation der Gewobag. Außerdem ist er seit September 2023 Geschäftsführer der Gewobag VB. Er führt die Gewobag nun zusammen mit Markus Terboven, der seit 2008 als CFO/kaufmännischer Vorstand das Unternehmen leitet.



Malte Bädelt



Tim Schreiber

## Tim Schreiber verstärkt Vorstand der BBG

Tim Schreiber verstärkt seit dem 1. Oktober den Vorstand der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG). Im Vorstandsteam der BBG – gemeinsam mit Karin Stemmer und Alexander Faul – wird er Lösungen für die besonderen aktuellen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft finden. Schreiber folgt auf Hans-Joachim Jäger, der bereits Ende Juli 2023 nach 23 Jahren als technischer Vorstand aus der BBG ausschied.



Führte, laut Jury, in diesem Jahr die nachhaltige Transformation in ihrer Branche an: die NHW

## Deutscher Nachhaltigkeitspreis für die NHW – als erstes Unternehmen zweimal ausgezeichnet

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat den Deutschen Nachhaltigkeitspreis für Unternehmen (DNP) in den Kategorien Immobilienwirtschaft und Bauträger gewonnen.

Die NHW ist das erste Unternehmen, das in zwei Kategorien ausgezeichnet wurde. Die Jury begründete die Auszeichnung neben den Anstrengungen im Klimaschutz auch mit dem gesellschaftlichen Beitrag, dem Fokus auf bezahlbares Wohnen und dem darüber hinausgehenden sozialen Engagement im Rahmen von „Housing for Future“ oder den Hochschulpreisen.

Dr. Thomas Hain (im Bild), leitender Geschäftsführer der NHW, nahm den Preis gemeinsam mit NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal entgegen. Der DNP wird von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis ausgeteilt und in 2023 bereits zum 16. Mal verliehen. Der DNP prämiiert wegweisende Beiträge zur Transformation in eine nachhaltige Zukunft.



## Veränderungen im Vorstand der Hamburger Eisenbahnbauverein Harburg eG

Zum 1. Januar 2024 wurden Heike Mönning und Christian Sachse in den Vorstand der Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) bestellt. Sachse ist bereits seit 2010 beim EBV tätig. Alexandra Chrobok wird nach 15 Jahren im Vorstand künftig als Handlungsbevollmächtigte und Leiterin Rechnungswesen tätig sein. Joachim Bode wird Ende September 2024 aus dem Vorstand ausscheiden und sich in den Ruhestand verabschieden.



Heike Mönning



Christian Sachse



Das Brandenburger Hof Gespräch mit Thomas Tuma, Tim-Oliver Müller, Sandra Weeser, Axel Gedaschko, DW-Chefredakteurin Iris Jachertz, Volker Leers, Jochen Klösches (v.l.)

## Das Brandenburger Hof Gespräch 2023 als L'Immo-Podcast

„Was wir jetzt bräuchten, ist Großmut“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko an die Entscheidungsträger aus der Politik gerichtet. Beim Brandenburger Hof Gespräch 2023 diskutierte er Ende November mit seinen Gästen über Hindernisse und Chancen beim Wohnungsneubau. Moderator Thomas Tuma, Mitglied der Chefredaktion des Magazins Focus, moderierte die Runde, an der neben Gedaschko Mit-Gastgeber Jochen Klösches, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank, Volker Leers, Verbandspräsident vdw Saar e. V. und Sprecher der Geschäftsführung der SBT Immobilien Gruppe, Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie sowie Sandra Weeser, MdB, Vorsitzende des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen teilnahmen. Sie gaben Einblicke in die Zinspolitik, in Gesetzgebung und Fördermittel, sprachen über die Auswirkungen der Schuldenbremse auf den Wohnungsneubau oder was der Fall des René Benko für die Branche bedeutet. Fazit: Jetzt sei noch die Chance, das Allerschlimmste zu verhindern. Denn es gebe Menschen, die bräuchten händeringend Wohnungen.

Die Diskussion in voller Länge gibt es zum Nachhören in zwei Folgen als L'Immo-Podcast vom 4. und 11. Dezember 2023 unter [www.podcast.haufe.de/immobilienwirtschaft](http://www.podcast.haufe.de/immobilienwirtschaft).

## Wechsel in der Geschäftsführung des KWS

Markus Jakob, langjähriger Geschäftsführer des Katholischen Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH (KWS), verließ das Unternehmen und ist nun bereits seit 1. Oktober für das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bamberg tätig. Das KWS wird seit Oktober 2023 nur noch von Maximilian Meiler als Alleingeschäftsführer vertreten. Florian Maier, langjähriger Mitarbeiter im Betrieb, wird zum technischen Prokuristen bestellt und zukünftig die Neubau- und Instandhaltungstätigkeiten sowie den Geschäftsbereich der wirtschaftlichen Baubetreuung mitverantworten.



## Cable Tube - Brandschutzboxen für elektrische Leitungen und Kabel

Gesamter Querschnitt ist 100 % belegbar



### Ihre Vorteile:

- ✓ Leichte Anwendung in der Errichtung von einfachen Einzelabschottungen in Kernlochbohrungen
- ✓ Geeignet für Abschottungen in Holzwänden
- ✓ Sehr gute Eignung für die Planung mit BIM



„IMMOBILIENPROFIS OHNE GRENZEN“

# Housing for Future schafft Wohnraum in Namibia

25 Familien in Namibias Hauptstadt Windhoek wohnen nicht mehr im Slum, sondern in modernen Einfamilienhäusern zur Miete. Errichtet worden sind diese durch die Initiative Housing for Future. Über deren Selbstverständnis und Rolle im Bereich der Entwicklungszusammenarbeit.

Von Christian Hunziker



**F**ür Stefan Bürger, den Vorsitzenden der Geschäftsführung der GWH Immobilien Holding GmbH in Frankfurt am Main, war es nach eigenen Worten „ein sehr emotionales Erlebnis“, als er am 23. März 2023 an der feierlichen Übergabe der ersten 25 von Housing for Future finanzierten Häuser in Namibia teilnahm. „Die Menschen waren derart berührt, dass sie ihr eigenes Haus beziehen durften!“, erinnert sich Bürger, der auch Geschäftsführer der Housing for Future gGmbH ist.

Insgesamt sollen auf einem rund 5.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Stadtrand der namibischen Hauptstadt Windhoek mit Spenden der deutschen Wohnungswirtschaft hundert solcher Häuser mit jeweils zwei bis drei Schlafzimmern sowie 55 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Potenzielle Mieterinnen und Mieter sind nicht die Ärmsten der Armen, sondern Menschen, die zwar über ein geregeltes Einkommen verfügen, aber trotzdem in schwierigen Wohnverhältnissen hausen. Denn der Kauf einer Wohnimmobilie ist für die meisten Menschen in Namibia unerschwinglich. Auf der anderen Seite existiert kein regulärer Mietwohnungsmarkt, wie Bürger berichtet. „Deshalb wohnen sogar Menschen mit gutem Job in einer Wellblechhütte im Slum.“

Auch Tobias Mwetuindea, ein 35-jähriger Mitarbeiter des örtlichen Bauunternehmens Quartz Construction, war vor kurzem noch in einer sol-

chen informellen Siedlung zuhause. Er gehört zu den glücklichen Mietern, die den Zuschlag für eines der Häuser erhalten haben. Zunächst ist er alleine eingezogen; nach Ende des Schuljahres werden ihm seine Frau und seine beiden Söhne, die noch in einem anderen Teil der Stadt wohnen, folgen.

Wie aber kam es zu der gemeinnützigen GmbH, die 2019 von der GWH und der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) gegründet wurde? „Ich kam auf die Idee, als ich im Fernsehen einen Bericht über die Arbeit von Ärzte ohne Grenzen sah“, erzählt Bürger. „Ich sagte mir: Auch wir sollten unsere berufliche Expertise exportieren – gewissermaßen als Immobilienprofis ohne Grenzen.“ In Gesprächen mit Dr. Thomas Hain, dem Geschäftsführer der NHW, und mit Albert ten Brinke, dem Chef des niederländischen Projektentwicklers Ten Brinke Group B.V., habe sich dann das Konzept konkretisiert, das Prinzip der sozialen Wohnungswirtschaft nach Afrika zu exportieren. Als weiterer Unterstützer gesellte sich die Industria Wohnen GmbH hinzu, ein zur Hamburger Becken-Gruppe gehörender Anbieter von Wohnimmobilienfonds für institutionelle Investoren. Spenden für das Projekt in Namibia kamen außerdem unter anderem von der Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH und der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH.

## DESWOS sieht unterschiedliche Ansätze

Allerdings existiert bereits seit 1969 mit der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) ein von der deut-



**Christian Hunziker**  
freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN



Sicherheitsaspekte werden berücksichtigt, indem das 5.332 m<sup>2</sup> große Grundstück von einer Mauer und einem gesicherten Tor umgeben ist. Damit das Quartier autofrei ist, gibt es für Pkw einen gesonderten Parkbereich



In dieser Wellblechhütte wohnte der Bauarbeiter Tobias Mwetuindea vor seinem Umzug in das Wohnviertel von Housing for Future



Stefan Bürger (Mitte), Geschäftsführer von Housing for Future, zusammen mit weiteren Beteiligten bei der feierlichen Übergabe der ersten 25 Häuser

schen Wohnungswirtschaft getragener Verein, der bedürftige Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika beim Bau von Wohnraum und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz unterstützt. Braucht es also wirklich eine neue Organisation? Und steht diese womöglich in Konkurrenz zur DESWOS?

Nein, beteuern beide Seiten. Vielmehr handle es sich um eine Partnerschaft, sagt Stefan Bürger und verweist darauf, dass auf der Webseite der DESWOS zu Spenden für Housing for Future aufgerufen wurde, während umgekehrt sein Unternehmen, die GWH, an die DESWOS spendet. Allerdings sei das Projekt in Namibia mit einem Investitionsvolumen von knapp 2 Mio. € allein für den ersten Bauabschnitt zu groß gewesen, um es unter dem Dach der DESWOS zu realisieren. „Für die DESWOS hätte das ein erhebliches Klumpenrisiko bedeutet“, erklärt Bürger. „Außerdem arbeitet die Organisation immer mit lokalen Akteuren zusammen, während wir die lokale Struktur für unser Projekt erst einmal aufbauen mussten.“

Astrid Meinicke von der Abteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der DESWOS ihrerseits weist darauf hin, dass die Zielgruppen primär Menschen unterhalb der Armutsgrenze in Ländern des globalen Südens seien, also Bevölkerungsgruppen, die in prekären Verhältnissen leben. „Für sie und mit ihnen fördern wir in organisierter Eigeninitiative einfachen, menschenwürdigen Wohnraum, Zugang zu gemeinschaftlicher Wasserversorgung, Gesundheit sowie zu schulischer und beruflicher Bildung.“ Housing für Future errichte hingegen schlüsselfertige Häuser mit Toilette, Bad, fließendem Wasser, >



Auch Außenanlagen mit einem Spielplatz für die Kinder gehören zum Konzept von Housing for Future

Strom und Einbauküche für Menschen mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen. Das Projekt in Namibia sei deshalb eine „Ergänzung“ zu den Zielen der DESWOS. „Für die zukünftigen Projekte“, betont Meinicke, „wünschen wir Housing for Future natürlich weiterhin viel Erfolg.“

### Kein Zuhause für Niedrigstverdiener

Tatsächlich richtet sich die Initiative von Housing for Future nicht an die Ärmsten der Armen. Für ein Haus wird eine monatliche Miete von umgerechnet rund 250 € fällig. Für die Auswahl der Mieter gelten dabei mehrere Kriterien, wie Stefan Bürger erklärt: „Die Mieter müssen aus einem Slum kommen und über ein Einkommen verfügen, das einerseits die Be-

zahlung der Miete ermöglicht, andererseits nicht zu hoch ist. Bevorzugt werden Familien mit vielen Kindern oder Angehörigen mit einer Behinderung.“ Außerdem müssten die Kandidaten in die Gemeinschaft passen und eine berufliche Perspektive haben, also nicht zum Beispiel als Wanderarbeiter nur für begrenzte Zeit in Windhoek leben.

Was aber passiert, wenn ein Mieter arbeitslos wird? Muss er dann ausziehen? Nein, versichert Bürger: Für solche Fälle werde ein Fonds angespart, der sich aus dem Mietüberschuss speise. Von den 250 € monatliche Miete werden demnach rund 200 € für die laufenden Kosten benötigt, während die verbleibenden 50 € in den Bau neuer Häuser investiert werden oder eben der Unterstützung von Mietern dienen, welche die Miete nicht aus eigener Kraft bezahlen können. Außerdem sucht Housing for Future Hauspaten,

die in solchen Fällen die Miete ganz oder teilweise übernehmen.

Bei der Vergabe der (natürlich sehr begehrten) Häuser gelten andere Regeln, als man sie in Deutschland anwenden würde. Bürger spricht von einem „handverlesenen Auswahlprozess, der mit aufsuchender Sozialarbeit verbunden ist“. Dabei schlugen örtliche Autoritäten wie die informelle Bürgermeisterin des benachbarten Slums, der Pfarrer und die beauftragten Bauunternehmen passende Familien vor. Verantwortliche von Housing for Future sprachen dann mit diesen und suchten sie in ihrer alten Wohnung auf.

Zu beachten waren dabei auch Punkte, die aus deutscher Perspektive exotisch klingen: So mussten



Realisiert wurde die Wohnanlage mit Spenden deutscher Wohnungsunternehmen



Mieter Tobias Mwetuindea vor seinem neuen Haus. Alle Gebäude bieten im Außenbereich Freiflächen zur privaten Nutzung



light+building

3. – 8.3.2024  
Frankfurt am Main

die Interessenten akzeptieren, dass im neuen Quartier keine Tiere gehalten werden dürfen. Vor allem aber gilt es laut Bürger, „bei der Auswahl der Mieter auch die Stammesthematik zu beachten, da einzelne Stämme miteinander in Konflikt stehen“.

### Zwei Gesellschaften vor Ort gegründet

Für Namibia als Standort des ersten Projekts von Housing for Future spricht laut Geschäftsführer Bürger, dass das Land eine hohe Rechtssicherheit aufweist, über ein zuverlässiges Grundbuch verfügt, eine niedrige Kriminalitätsrate hat und wenig korrupt ist. Trotzdem standen die Verantwortlichen vor der Aufgabe, eine transparente und rechtssichere Struktur aufzubauen. Dafür gründete die deutsche gGmbH in Namibia zwei Gesellschaften: eine Property Company für die Immobilien und eine Operation Company für die Bewirtschaftung. Die Spenden fließen dabei an die Property Company. Für die Bauarbeiten wurden zwei lokale Firmen gebunden. Während die zur Unternehmensgruppe Ten Brinke gehörende Quartz Construction in konventioneller Massivbauweise arbeitet, verwendet das Unternehmen Polycare Polymerbetonsteine, die aus Wüstensand hergestellt werden.

Die Baukosten betragen pro Haus rund 50.000 €. Mit dem jetzt fertiggestellten ersten Bauabschnitt ist das Projekt noch nicht abgeschlossen. Wann die Bauarbeiten für weitere Häuser beginnen, hängt laut Stefan Bürger vom Spendenaufkommen ab. Housing for Future bemüht sich außerdem um Fördermittel der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) und der KfW-Entwicklungsbank. Projekte außerhalb von Namibia sind nach jetzigem Stand nicht geplant. —

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



Jedes der 25 Häuser verfügt über eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten

## Gamechanger für den Gebäudebetrieb!

**Intelligente Technologien und effiziente Lösungen machen es möglich.**  
Entdecken Sie wegweisende Innovationen für nachhaltige und sichere Gebäude.

Weltleitmesse für Licht und Gebäudetechnik

FACILITY  
MANAGEMENT  
BY  
TECHNOLOGY

Jetzt schnell  
Ticket sichern!



messe frankfurt

WOHNTRENDS 2040

# Zwischen Klimawandel und digitaler Arbeitswelt

Alle fünf Jahre untersuchen Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW, welche Trends sich auf das Wohnen auswirken und welche Vorstellungen die Mieter in Deutschland haben. Nach der Analyse der Gegenwart (DW 08/2023, S. 56 ff.) folgt jetzt der Blick in die Zukunft.

Von Torsten Bölting

**M**ehr als 2.000 Mieterinnen und Mieter wurden für die „Wohntrends 2040“ befragt. Zum Zeitpunkt der Befragung lebten sie im Schnitt seit 11,8 Jahren in ihrer Wohnung. Die durchschnittliche

Wohnungsgröße betrug 76 m<sup>2</sup>. Die Nettokaltmiete lag bei 7,90 €/m<sup>2</sup> im Monat, die Wohnkosten insgesamt bei 10,46 €/m<sup>2</sup>.

## Klimakrise am Küchentisch

Der Klimawandel war in den 1970er Jahren ein Thema für Nerds, in den 1980ern praktisch gar keins und ging in den 1990ern zwischen Technoparty, Wiedervereinigung und Wirtschaftskrise unter. Seit den 2000ern durchlaufen wir ein neues „Zeitalter der Krise“<sup>41</sup> – bestimmt vor allem von diversen Finanz- und Wirtschaftskrisen. Doch für die 20er Jahre dieses Jahrtausends zeichnet sich angesichts zunehmender Klima- und Wetterkapriolen die Klimakrise als bestimmendes Merkmal ab. Die Waldbrände in Deutschland 2018 und 2019, der Temperaturrekord von 41,2 °C (Juli 2019, Duisburg) oder Tornados in Paderborn (2022) und Bamberg (2023) – alle diese Dinge passierten „vor der Haustür“. Die versinkenden Malediven ließen sich über Jahre gut ignorieren, das überschwemmte Ahrtal 2021 nicht mehr: Das Thema ist am Küchentisch angekommen.



**Torsten Bölting**  
Geschäftsführer  
InWIS  
BOCHUM

Gleichzeitig wurde der Gashahn zuge dreht, die beruhigend als „Brückentechnologie“ verkaufte Strategie fiel aus und angesichts des Krieges in der Ukraine ist auch längerfristig nicht mit billigem Gas aus Russland zu rechnen. Wohl oder übel: Die Menschen mussten akzeptieren, dass sie beim Kampf mit dem Klima wohl den Kürzeren ziehen und es zudem auch noch ziemlich teuer werden könnte, das Schlimmste zu verhindern. Das führt zu einem Umdenken bei den Mieterinnen und Mietern. 61 % halten mittlerweile „Klimaneutralität“ für die wichtigste Herausforderung der Menschheit, nur 14 % stimmen dem (gar) nicht zu. 62 % ist ein „energiebewusstes“ Verhalten wichtig. 39 % der Mieter – weitere 37 % jedenfalls zum Teil – verzichten gar auf Konsum, um das Klima zu schützen (oder behaupten das zumindest: Immerhin 31 % gehen auch davon aus, trotz Klimakrise so weiterleben zu können wie bislang).

Es ist nur zu gut nachvollziehbar, dass die Mieterinnen und Mieter hohe (und steigende!) Erwartungen an die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen haben, etwas fürs Klima zu tun – und zwar unabhängig von Alter oder Zielgruppe: 61 % erwarten, dass der Vermietende sich dem Thema widmet, nur 10 % halten das für (völlig) unwichtig.

Das spricht für ein hohes Interesse an energieeffizienten Gebäuden. Das Thema äußert sich aber auch an vielen anderen Stellen in der Analyse. Balkkraftwerke (fast 60 % haben Interesse), Mieterstrom (64 %) und sogar Windenergieanlagen (51 %)

stehen bei den Mieterinnen und Mietern hoch im Kurs. Gleiches gilt für „ökologisches Wohnen“, das 41 % für interessant halten (gegenüber 21 % bei der Befragung 2018). Viele kombinieren den Wunsch nach einem klimaneutralen Wohnen mit der Notwendigkeit, (Energie-) Kosten einzusparen.

**Möglichkeiten machen mobil!**

Schokoriegel helfen nur in der Werbung, mobil zu bleiben. Der plötzliche Energieschub in Form von reichlich Kohlehydraten ist auch nicht das Problem, das Mieterinnen und Mieter haben. Mobilität ist ihnen wichtig, um am Leben und an der Gesellschaft teilhaben zu können, andererseits aufwendig (und teuer) – insbesondere, wenn sie klimaneutral sein soll. Über Jahrzehnte prägte der Wunsch nach einem Stellplatz viele Diskussionen im Quartier insbesondere in Siedlungen, die noch vor der „autogerechten“ Stadt entstanden waren. In vielen Genossenschaften ist seit Jahren der Kampf um die begrenzten Stellplätze mit großer Leidenschaft ausgetragen worden – argwöhnisch wurde auf den Fortzug von Mitgliedern spekuliert, um eine der begehrten Garagen zu bekommen. Doch heute wird ebenso häufig um die notwendigen Quadratmeter für das Lastenrad oder den Anschluss für das E-Bike gerungen. Mobilität verändert sich, die Menschen werden multimodal.

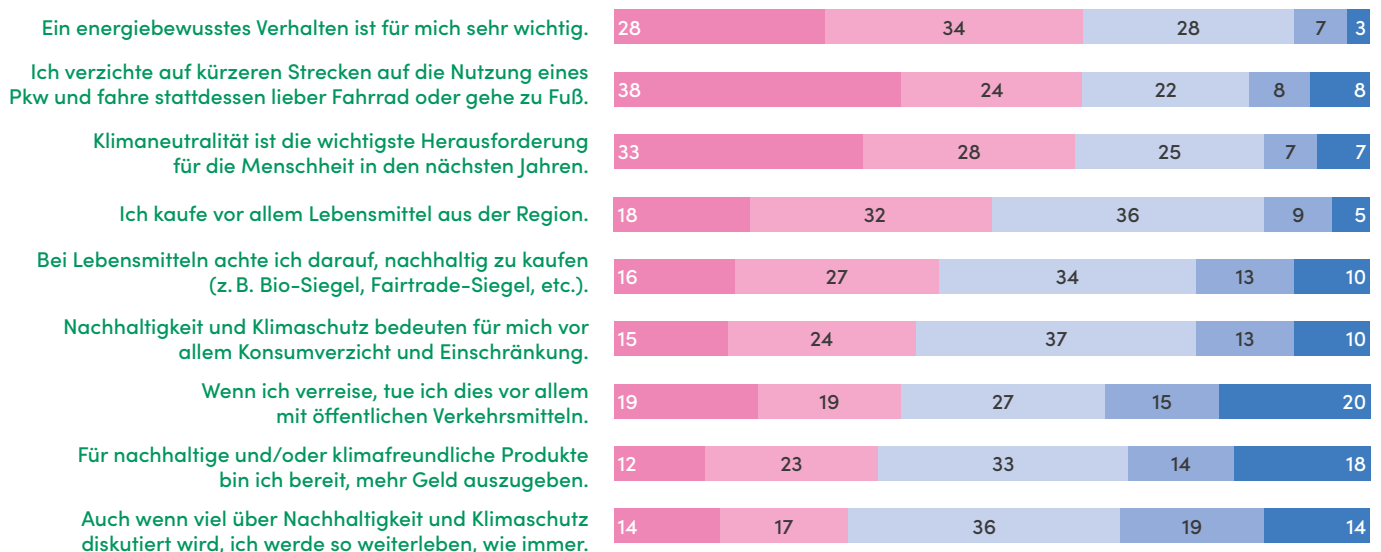
Gut 41 % der Mieter werden binnen 24 Monaten e-mobil sein – jedenfalls auf zwei Rädern. Über 30 %

steigen (auch) in das E-Auto. Kein Mensch möchte ein E-Bike in den Keller schleppen, niemand will es draußen an der Laterne anketten. Mehr als 10 % der Mieter kalkulieren mit einem (eigenen) E-Lastenrad, mehr als 20 % hätten Interesse daran, es sich mit anderen zu teilen. Das trägt dann erst recht niemand mehr in den Keller. Gewartet werden muss es auch und außerdem bedarf es einer Regelung, wie man darauf zugreifen kann. Das 9-€-Ticket hat auch den hartnäckigsten Automobilisten deutlich gemacht, dass Busse nicht nur Hindernisse im fließenden Verkehr sind, sondern tatsächlich von „normalen“ Menschen (also zum Beispiel ihnen selbst) genutzt werden könnten. Die gestiegenen Nutzerzahlen der „Öffis“ trotz mittlerweile 49€ teurerem Ticket und anhaltender Dysfunktionalität der Bahn zeigen, dass den Menschen offenbar wirklich etwas daran liegt. „Wie komme ich hin, wie komme ich weg?“ – diese Frage zu beantworten, können Wohnungsanbieter nicht mehr dem Verkehrsverbund überlassen. Menschen erwarten dazu Antworten und Angebote vor ihrer Haustür.

**Auffe Maloche @home!**

Selbst bei uns im Ruhrgebiet arbeitet kein Mensch mehr unter Tage, „auf Arbeit“ ist heute bei vielen eben auch „zu Hause“. Doch während in den ersten Corona-Wochen das eifrige Tippen am klappri-gen Küchentisch noch irgendwie ganz cool war, >

**Einstellungen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit**

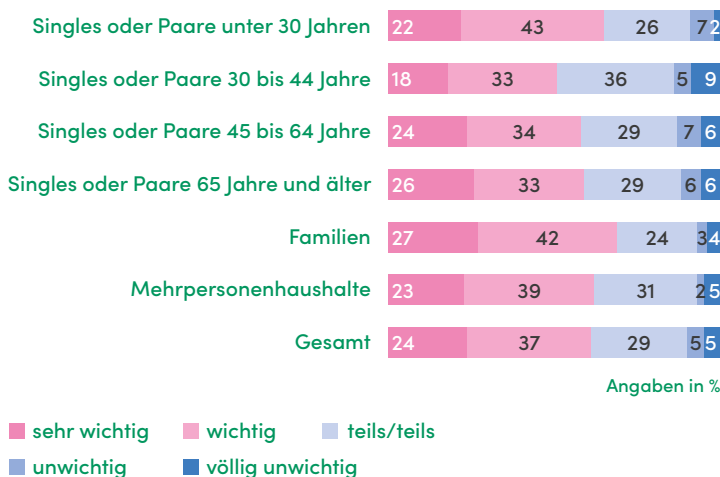


Angaben in %

■ stimme voll zu ■ stimme eher zu ■ teils/teils ■ stimme eher nicht zu ■ stimme gar nicht zu

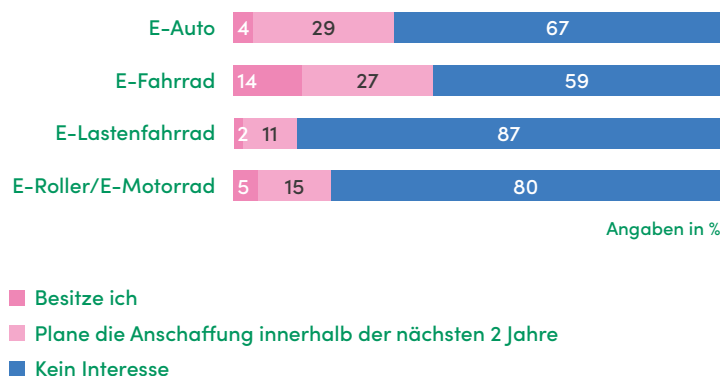
kannte bald jeder die Katze der Kollegin und bekam schon digitale Tierhaarallergien, wenn das Tierchen sich wieder mal der ESC-Taste näherte. Und während in den 1990ern ein Tennis-Ass noch begeistert feststellte, dass er „schon drin“ (im Internet) war, hieß es jetzt immer häufiger „Ich komm‘ nicht rein!“, wenn der Zugriff via VPN auf den SharePoint mal wieder streikte (weil eben nicht nur der Werk tätige, sondern auch die Kinder, der/die Partner/-in und irgendwelche Nachbarn, Tanten, Onkel ... dasselbe W-LAN nutzten). Das Ergebnis ist eine langsame

## Wie wichtig ist es Ihnen, dass sich Ihr Vermieter dem Thema Nachhaltigkeit widmet?



Quelle: InWIS/Anaylse & Konzepte Immoconsult

## Besitzen Sie Elektrofahrzeuge oder planen Sie die Anschaffung?



Quelle: InWIS/Anaylse & Konzepte Immoconsult

Internetverbindung, die das Arbeiten im Homeoffice erschwert. 63 % der Mieterinnen und Mieter setzen eine schnelle Internetverbindung mittlerweile als Standard voraus, weitere 20 % würden dafür einen Aufpreis akzeptieren. Nur noch 2 % halten das für Unsinn und stören sich an schnellem Internet (oder den Kosten dafür).

Stattdessen gilt jetzt: mobiles Arbeiten. Viele Firmen bieten es heute an, ein Viertel der Beschäftigten treibt es regelmäßig ins Homeoffice. Dabei ist zu berücksichtigen, dass längst nicht alle Beschäftigten das überhaupt nutzen können. Im Einzelhandel, im Bau- und Ausbaugewerbe oder im Gesundheitswesen liegt der Anteil an Beschäftigten, die mobil arbeiten, aus naheliegenden Gründen bei unter 10 %.

### Reduce to the max!

Während einerseits die Kostensensibilität der Mieterinnen und Mieter stark gestiegen ist und sie Wohnungsgröße und Ausstattungsqualität stärker hinterfragen, ergibt sich für viele Befragte ein anderer Trend: 16 % suchen für die Zukunft eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer, 12 % benötigen eine andere Raumaufteilung. Und wenn es in der Wohnung nicht geht, dann eben im Quartier: Das Interesse an Co-Working-Spaces und ähnlichen Gemeinschaftsräumen besteht heute bei 30 % der Mieterinnen und Mieter – gegenüber 15 % der letzten Befragung 2018.

### Einstöpseln und loswohnen!

Technische Ausstattungsmerkmale gewinnen insgesamt an Bedeutung. Das hängt nicht nur mit „New Work“ zusammen. Auch digitaler Komfort und Steuerungstechnik in der Wohnung werden gewünscht. Mehr als 50 % der Mieterinnen und Mieter nutzen Alexa und Co., haben sich aber mit dem Konzept des „Bring your own device“ arrangiert – nur 16 % setzen das in einer Wohnung voraus, weitere lediglich 8 % würden dafür sogar mehr zahlen. Insbesondere mit Blick auf die Senkung von Energiekosten durch smarte Messung und Steuerung sehen die Mieterinnen und Mieter Potenzial: 41 % halten das für Standard bei einer neuen Wohnung, weitere 13 % würden sogar mehr dafür zahlen.

Insgesamt zeigt sich hier ein Ansatz, der im klassischen Mietwohnungsbau allerdings noch nicht so verbreitet ist wie zum Beispiel im studentischen Wohnen: das „All-in“-Konzept. Energie, Mobilität, Internet: Alles könnte schon im Mietvertrag enthalten sein. Für Wohnungsunternehmen ist das ein schwieriges Thema, haben doch die Deregulierungsbestrebungen der vergangenen Jahrzehnte eher darauf gezielt, den Menschen Wahlfreiheit und mehr Mitsprache bei der Wahl von Energie- und Telekommunikationsdienstleistern zu bieten.

### Fazit

Energie sparen, Kosten vermeiden, Technik und Komfort ausbauen – das klingt nach hartnäckigen

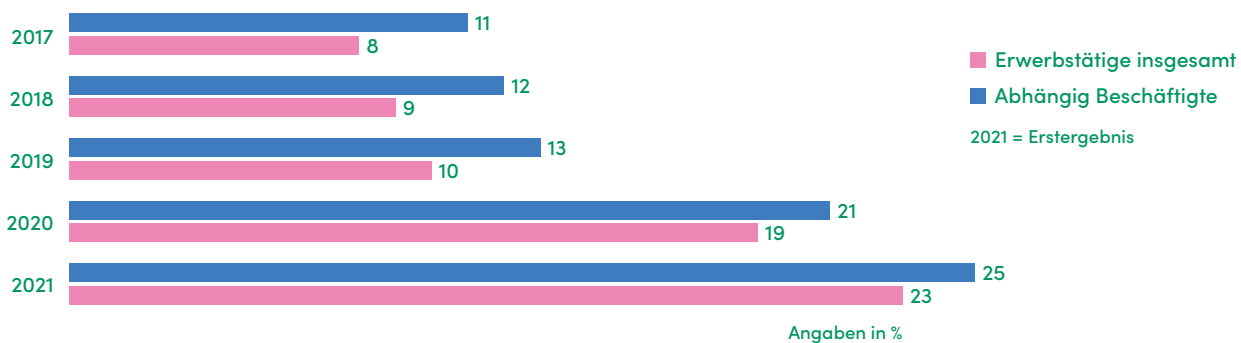


Widersprüchen. Doch hier zeigt sich nur, wie ambivalent die Zeiten für unsere Gesellschaft sind. Während einige in digitalen und mobilen Arbeits- und Fortbewegungswelten viele Chancen sehen, sehen andere sich vor allem mit hohen und steigenden Kosten konfrontiert. Für Wohnungsunternehmen gilt es, für die unterschiedlichen Gruppen adäquate Angebote bereitzuhalten: moderne Mobilitätskonzepte anbieten, ohne das Wohnen im Quartier für alle aufzugeben, digitales und mobiles Arbeiten im Quartier ermöglichen, ohne kleines und sparsames

Wohnen aufzugeben, et cetera. Daher heißt es wieder einmal: neue Themen, neue Handlungsfelder, aber auch neue Möglichkeiten und Geschäftsfelder kommen auf Wohnungsunternehmen zu.

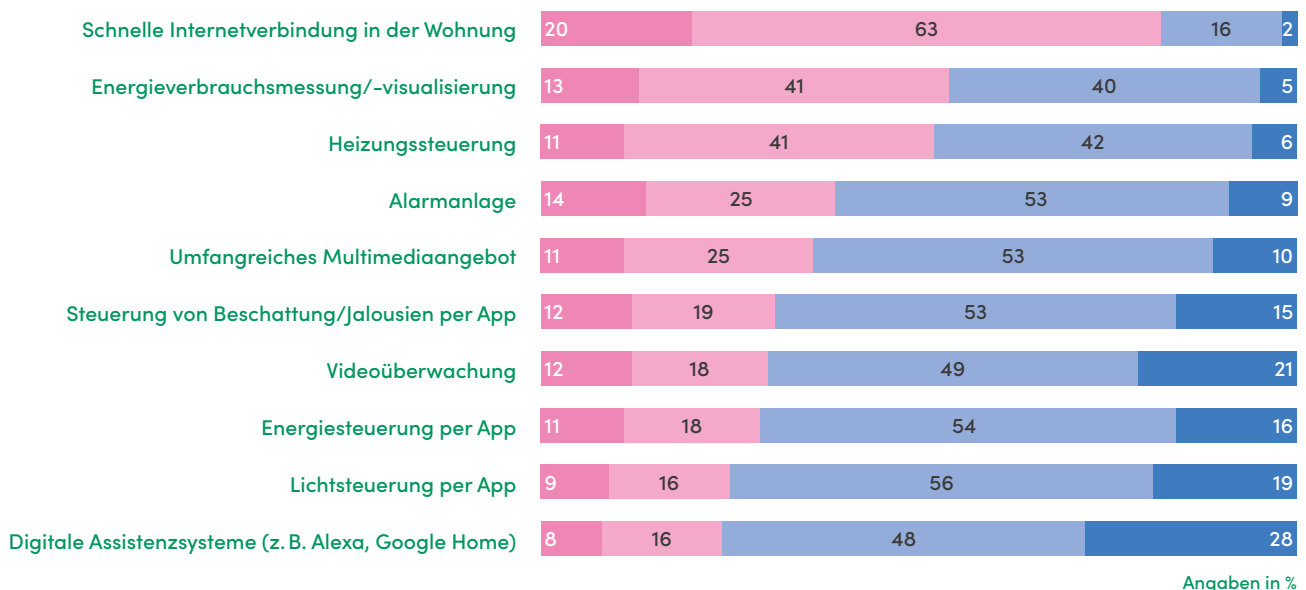
<sup>1</sup> Vgl. hierzu etwa Nölke, A.; May, Ch. (2013): Vergleichende Kapitalismusforschung im Zeitalter der Krise der Finanzialisierung: Vom internationalen zum intertemporalen Studium ökonomischer Institutionen. In: Zeitschrift für Außen- und Sicherheitspolitik. DOI: 10.1007/s12399-013-0369-5

### Anteil der Erwerbstätigen im Homeoffice



Quelle: Destatis 2023

### Welche Anforderungen stellen Sie an eine Wohnung?



■ Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen  
 ■ Das setze ich voraus, das ist für mich Standard ■ Das ist mir egal ■ Das würde mich stören

Quelle: InWIS/Analyse & Konzepte Immoconsult

## BESTANDSERNEUERUNG

# Per Simulation zur Klimastrategie

Als eine der ersten deutschen Städte rief Herford den Klimanotstand aus. Die WWS Herford setzt deshalb verstärkt auf die energetische Sanierung und Elektrifizierung ihres Bestands. Mithilfe einer Softwarelösung werden energetische Maßnahmen simuliert und eine Klimastrategie abgeleitet.

Von Dr. Waldemar Müller und Oliver Häcker



In der Bauvereinstraße 37-39 erfolgte 2020 die Modernisierung samt Wärmedämmung, Dach- und Fenstererneuerung

**A**ngaben der gemeinnützigen Stiftung Klimaneutralität zufolge konnten die Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich seit 1990 durch die Substitution von Kohle und Heizöl um 44 % gesenkt werden. Doch nach wie vor gehen rund 35 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland auf das Konto von Gebäuden.

Um die energetische Transformation zu beschleunigen, verabschiedete die Bundesregierung im Jahr 2020 das Klimaschutzgesetz. Dieses verlangt im Gebäudebereich Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Als Zwischenziel wird eine Treibhausgasminderung gegenüber 1990 um 65 % bis 2030 festgeschrieben. Die Immobilienwirtschaft braucht für die Umsetzung daher schnelle und effektive Klimastrategien. Die kommunale WWS Wohn- und Wirtschaftsservice Herford GmbH hat diese Aufgabe ganz oben auf ihre Agenda gesetzt.

### Ziele festlegen

„Um die hohen Anforderungen der Gesetzgebung zu erfüllen und passende Maßnahmen in die Wege zu leiten, möchten wir eine Software nutzen, die uns möglichst wirtschaftliche Lösungswege zur Erreichung vorgegebener Klimaziele aufzeigen soll“, sagt der Abteilungsleiter Technisches Immobilienmanagement und Prokurist der WWS Herford, Morten Stiller. Anhand dieser Software wolle man die Planken für eine zukunftstaugliche Klimastrategie legen: Erst den Bestand mit allen Energiedaten aufnehmen, dann die Möglichkeiten prüfen, Techniken und Budget herausarbeiten und durchtesten, das sei der Plan, erklärt er.

Mit dem Tool Mevivo-Eco der Wowiconsult GmbH wurde ein solches gefunden. Das Programm liefert eine verlässliche Emissions-Benchmark und zeigt energetische Schwachstellen einzelner Gebäude auf. Mithilfe individueller und gebäudespezifischer Klima-Roadmaps lassen sich schließlich Dekarbonisierungsmaßnahmen entwickeln. Sämtliche gesetzlichen Regelungen sind im Programm berücksichtigt und werden stetig aktualisiert.

### Individuelle Lösungen finden

Das Gebäudeportfolio bei der WWS ist speziell: Die meisten der 3.800 Wohneinheiten wurden in den



**Dr. Waldemar Müller**

Geschäftsführender  
Gesellschafter  
Wowiconsult GmbH  
MÜHLHAUSEN IM TÄLE



**Oliver Häcker**

Geschäftsführender  
Gesellschafter  
Wowiconsult GmbH  
MÜHLHAUSEN IM TÄLE



In der Ulmenstraße 5 realisierte die WWS 2021 ein Energiesprong-Pilotprojekt, um Net-Zero-Standard zu erreichen. Die benötigte Energie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom sollte durch das Gebäude selbst erzeugt werden. Durch die Ertüchtigung der Gebäudehülle, PV-Ausstattung, Infrarotheizung und elektrische Wasserheizung wurde der Bedarf um fast 90 % gesenkt

1950er und 1960er Jahren errichtet. Nur wenige in den 1990ern. „Wir haben momentan keine Neubautätigkeiten, sondern setzen seit 2010 in erster Linie auf die Bestandsertüchtigung“, erläutert Stiller. Eine einheitliche Klimastrategie kann es allerdings aufgrund der Diversität der Liegenschaften nicht geben. Man plane daher individuelle Maßnahmen und Quartierslösungen.

Bereits vor mehr als zehn Jahren habe man angefangen, die Gebäudehüllen zu optimieren und dabei Fenster, Fassaden und Dächer zu modernisieren. Als Nächstes setze man auf alternative Energietechniken bei der Wärme- und Warmwasserversorgung.

### Daten sind das A und O

„Für eine nachhaltige Klimastrategie ist vor allem zuverlässiges und vollständiges Datenmaterial nötig“, betont der stellvertretende Abteilungsleiter Technisches Immobilienmanagement der WWS, Mischa Praise. Die WWS nutze für ihre Stammdaten bereits seit 2017 die Gebäudemanagement-Software Mevivo. „Damit haben wir sämtliche wichtigen Gebäudedaten vorliegen und können anhand des neuen Tools Mevivo-Eco auch Energieverbräuche >

und Emissionswerte ermitteln“, so der Verantwortliche für die Gebäudetechnik weiter.

Die Datenerfassung für den WWS-Bestand ist bereits abgeschlossen und in Bilanzen dargestellt. Im Moment ist man noch dabei, diese Daten zu validieren. „Die eigene Bestandskenntnis muss unbedingt in die Auswertung eingebracht werden. Ein kritischer Blick auf die Ergebnisse ist äußerst wichtig“, betont auch die Beauftragte für das Nachhaltigkeitsmanagement in der technischen Abteilung der WWS, Maike Westerholt. Ergänzend dazu gelte es in Consultingterminen mit dem IT-Unternehmen Datenabweichungen zu besprechen und abzugleichen. „Dieser Prozess ist auch für die Weiterentwicklung der Software von Nutzen“, argumentiert die Expertin.

### Daten liefern Entscheidungsgrundlage für Sanierungen

Nachdem alle Daten erfasst und überprüft sind, können Verbräuche und Emissionen auf Basis verschiedener technischer Voraussetzungen ermittelt und unterschiedliche Varianten durchgespielt werden. Vollautomatische Klima-Roadmaps lassen sich für einzelne Gebäude, Straßenzüge oder ganze Quartiere erstellen: Die Software errechnet auf Basis maximaler Energieverbräuche oder Budgetlimits, welche Sanierungsmöglichkeiten es gibt und welche sich lohnen.

„Zuerst wollen wir die großen Ausreißer herausfiltern“, erläutert Westerholt. „Wir müssen die Gebäude mit dem größten Energieverbrauch beziehungsweise CO<sub>2</sub>-Fußabdruck finden und schauen, ob und wie wir sie am besten und wirtschaftlichsten ertüchtigen können.“ Dabei, erläutert sie, ginge es um folgende Fragen:

- Welche Gebäude sind am sanierungsbedürftigsten?

## Schritte zur Klimastrategie der WWS

1. Dateneinspeisung der Verbrauchsdaten
2. Bilanzierung der Verbräuche und Emissionen und Darstellung des Bestands
3. Schaffung valider Datensätze (Anpassungen und Korrekturen)
4. Implementierung neuer Daten auf Grundlage der validen Datensätze
5. Consulting: Herausarbeitung weiterer Optimierungsmöglichkeiten
6. Pilotprojekte zum Austesten von Energietechnik
7. Klima-Roadmaps bezüglich Emissionen
8. Klima-Roadmaps bezüglich Wirtschaftlichkeit
9. Strategieentwicklung und Reporting

- Welche Technik macht bei welchem Bestand am meisten Sinn?
- Was lässt die Bebauung zu?
- Was ist wirtschaftlich und was nicht?

### Neue Techniklösungen ausprobieren

Es gibt bereits erste Pilotgebäude, die als Versuchsobjekte für neue Technologien bei der WWS genutzt werden. So etwa wird in manchen Liegenschaften geprüft, ob eine Infrartheizung eine Alternative zu den mehr als 300 Elektrodeckenheizungen im Bestand sein könnte. Verschiedene Tests werden derzeit auch mit Luftwärmepumpen gefahren.

„Wenn unsere Pilotprojekte positiv verlaufen, erstellen wir gebäudespezifische oder quartierspezifische Klima-Roadmaps. Dann planen wir weiter und rollen neue Technologien aus“, resümiert der WWS-Gebäudetechnikfachmann Prause. „Unser langfristiges Klimaziel lautet: Weg vom Gas und hin zur Elektrifizierung.“

### Kommunikation ist wichtig

Essenziell sei auch die Kommunikation mit den Mietern. Schließlich müsse man die Erfolge energetischer Ertüchtigungen aufzeigen. Eine sanierte Fassade oder eine modernisierte Gebäudehülle verlange ein verändertes Heiz- und Lüftungsverhalten. „Das muss den Leuten erklärt werden“, sagt er. Eine Reporting-Funktion der Software eigne sich hierfür bestens, denn so könnten Verbrauchszahlen und Entwicklungen übersichtlich dargestellt werden. Zudem brauche es einen offenen und vertieften Austausch zwischen den Wohnungsunternehmen, betont er. Man könne gegenseitig sehr viel voneinander lernen.

Eines sei sicher: Um die vielen Daten zu verwalten, zu aktualisieren, zu validieren und anschließend mithilfe einer Software verschiedene Varianten durchzuspielen, wird einiges an Personalkapazitäten benötigt. „Man muss unbedingt den nötigen personellen Freiraum dafür schaffen“, empfiehlt WWS-Abteilungsleiter Stiller. Auch Technologieoffenheit sei ein wichtiger Faktor zur Erreichung der gesetzlichen oder auch eigenen Klimaziele.



Mithilfe der Software Mevivo-Eco lassen sich Verbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen berechnen und gebäudespezifische Klima-Roadmaps erstellen

# Passt.

## Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



**Softwarevergleich.de**

Ihr Software-Anbieter-Anbieter

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Bilanzielle Behandlung von Klimainvestitionen

Der IDW ERS IFA 1 n.F. beschreibt, wann Erhaltungs- oder Herstellungskosten bei Gebäuden vorliegen. Was der neue Standard für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutet.

Von Ingeborg Esser

**S**eit September 2023 liegt die Entwurfsfassung des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) ERS IFA 1 n.F. zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz vor. Sie stellt eine Fortentwicklung

der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB) in Bezug auf die bilanzielle Behandlung von Klimainvestitionen im Gebäudebereich dar. Eine freiwillige Anwendung ist bereits im Jahresabschluss 2023 möglich.

## Bedarf für die Weiterentwicklung des IFA 1

Die Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand bei Gebäuden orientiert sich seit Jahrzehnten auch handelsrechtlich sehr stark an den Grundsätzen der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Danach liegt eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung, die zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten führt, vor, wenn die Maßnahmen zu einem Standardsprung in drei zentralen Ausstattungsbereichen des Gebäudes führen. Die damals definierten, für die Gebäudequalität maßgeblichen, zentralen Ausstattungsbereiche eines Gebäudes adressierten Klimaschutzinvestitionen insgesamt nicht.

Dies hat sich zwischenzeitlich vollständig verändert. Sowohl auf europäischer Ebene – dort wurde



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

in den Trilog-Verhandlungen im Dezember 2023 ein Kompromiss für die Europäische Gebäuderichtlinie EPBD gefunden – als auch auf nationaler Ebene prägen Klimainvestitionen die Investitionstätigkeit im Gebäudebestand für die nächsten Jahrzehnte, erfordert doch das deutsche Klimaschutzgesetz einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045.

Das war der Hauptbeweggrund des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses des IDW (IFA), sich mit einer Fortschreibung des IDW RS IFA 1 zu beschäftigen, der im Bereich der handelsrechtlichen Rechnungslegung als GoB einzuordnen ist.

Die Neufassung des IFA 1 wird erst nach der jetzt laufenden Konsultationsphase abschließend beschlossen (voraussichtlich Frühjahr 2024) und ist auf Abschlüsse für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2024 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern die Regelungen vollständig beachtet werden.<sup>1</sup> Dies gilt auch bereits für die jetzt veröffentlichte Entwurfsfassung.

## Änderungen bei der Behandlung von Photovoltaikanlagen

Bisher waren Aufdach-Photovoltaikanlagen als abnutzbare Vermögensgegenstände unter „Technische Anlagen und Maschinen“ zu aktivieren. Diese Sichtweise wird geändert. Abgestellt wird jetzt auf den einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude. Wenn Einbaupflichten bestehen, dann werden diese Photovoltaikanlagen zu festen Gebäudebestandteilen und die Investition stellt

eine Erweiterung des Gebäudes dar. Gleiches gilt, wenn der erzeugte Photovoltaikstrom ausschließlich oder fast ausschließlich im Gebäude genutzt wird. Das kann als Allgemeinstrom, als Strom zum Betrieb von Wärmepumpen oder auch als Strom, der den Nutzern des Gebäudes (Mieterstrom oder Strom aus der gemeinschaftlichen Nutzung von Anlagen) zur Verfügung gestellt wird, der Fall sein.<sup>2</sup>

**Verbesserung der Gebäudequalität**

Eine wesentliche Verbesserung eines Gebäudes, die aktivierungspflichtige Herstellungskosten nach sich zieht, liegt vor, wenn die Nutzungsdauer des Gebäudes deutlich verlängert oder die Gebäudequalität wesentlich verbessert wird. Beides muss über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen.<sup>3</sup>

Die Bewertung erfolgt gegenüber dem ursprünglichen Zustand. Ursprünglicher Zustand im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB ist der Zustand bei Aufnahme des Gebäudes in das Vermögen, also in der Regel der Zustand zum Zeitpunkt der Herstellung oder Anschaffung. Sind seitdem aber aktivierungspflichtige

nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten entstanden, dann ist der Zustand nach Aktivierung dieser der (neue) ursprüngliche Zustand, an dem die wesentliche Verbesserung zu bewerten ist.<sup>4</sup>

Das heißt also, dass der ursprüngliche Zustand des Gebäudes bei gleicher Ausstattung variieren kann, je nachdem, ob die durchgeführten Maßnahmen in der Vergangenheit aktiviert wurden oder als Erhaltungsaufwand sofort aufwandswirksam waren.

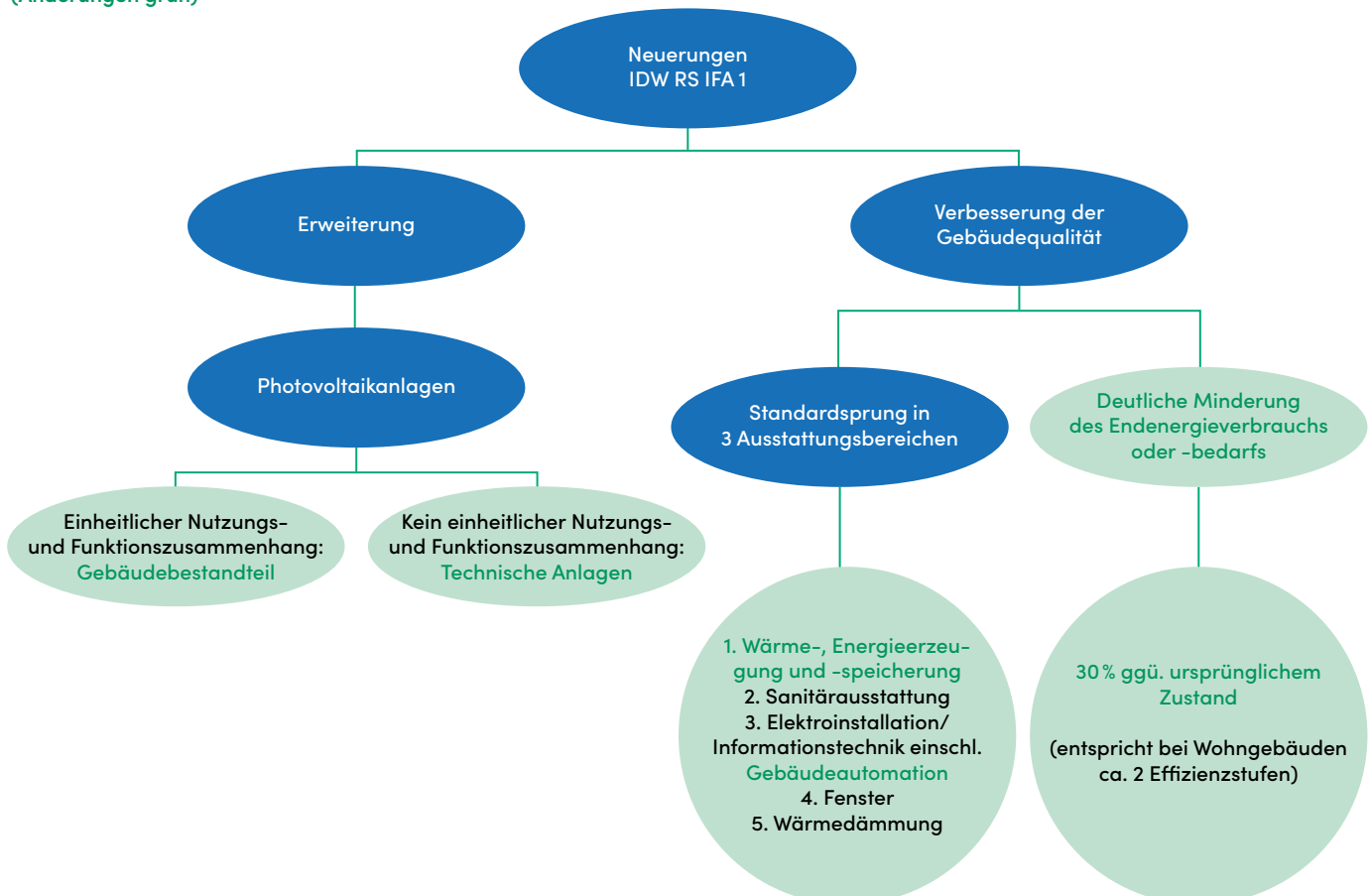
Wie bereits dargestellt, wird die Verbesserung der Gebäudequalität grundsätzlich am Standardsprung in drei zentralen Ausstattungsbereichen beurteilt. Der BFH definierte dazu als zentrale Ausstattungsbereiche: Heizung, Sanitärausstattung, Elektroinstallation und Fenster.

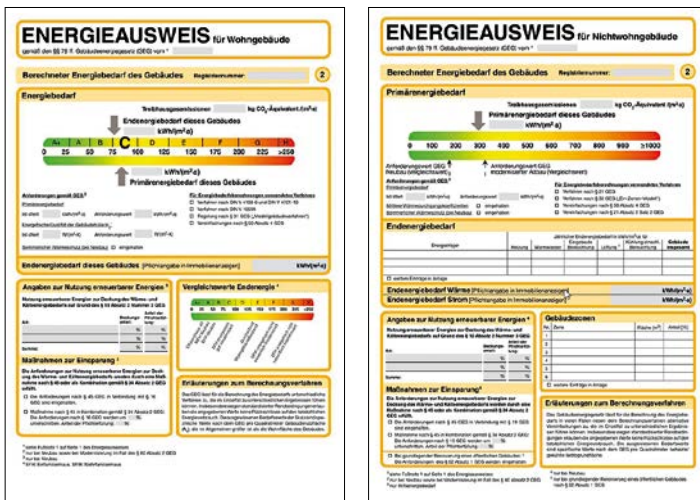
Der IFA hatte die Kriterien bei der Erarbeitung des IDW RS IFA 1 2013 bereits ergänzt: Zusätzlich zu den Elektroinstallationen wurde die Informationstechnik aufgenommen und generell auch die Wärmedämmung als eigenständiges Ausstattungsmerkmal.

Im Zuge der jetzt veröffentlichten Aktualisierung wurden weitere Anpassungen der zentralen Ausstattungsbereiche des Gebäudes vorgenommen. Dabei >

**Vorgesehene Änderungen des IFA 1**

(Änderungen grün)





Muster für Energiebedarfsausweise

wurde aufgrund des sich ändernden Stellenwerts und der sich verändernden Systeme insbesondere im Bereich der Heizung Anpassungsbedarf gesehen. Das Ausstattungsmerkmal Heizung wurde erweitert auf Maßnahmen zur Wärme- und Energieversorgung sowie -speicherung.<sup>5</sup>

Darüber hinaus hat man den Bedarf gesehen, das Ausstattungsmerkmal Elektroinstallation und Informationstechnik um die Gebäudeautomation zu ergänzen, die in Bezug auf eine effiziente Gebäudesteuerung beziehungsweise einen effizienten Gebäudebetrieb sowie in Bezug auf Komfort und Sicherheit eine zunehmende Rolle spielt.<sup>6</sup>

### Neu: Klimainvestitionen

Um den besonderen Stellenwert von Klimainvestitionen im Gebäudebereich angemessen zu würdigen, wird ein neuer Passus im Bereich der Gebäudequalität aufgenommen. Gleichwertig zum Standardsprung in mindestens drei zentralen Ausstattungs Bereichen des Gebäudes soll eine deutliche Minderung des Endenergieverbrauchs oder -bedarfs des Gebäudes sein.

Die Heranziehung dieser beiden Beurteilungsgrößen leitet sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wie auch der Europäischen Gebäuderichtlinie ab. Beide Begriffe sind klar definiert, in der DIN V 18599-1<sup>7</sup> beziehungsweise dem GEG. Als Endenergiebedarf wird die Energiemenge bezeichnet, welche für Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Kühlung (bei Nichtwohngebäuden darüber hinaus für eingebaute Beleuchtung) zur Verfügung gestellt werden muss. Endenergieverbrauch ist der witterungsbereinigte Verbrauch der entsprechenden Energiemengen. Für die Ermittlung des Endenergiebedarfs beziehungsweise des Endenergieverbrauchs für den Energieausweis gilt ein eindeutiges Verfahren.

Jedenfalls dann, wenn der Endenergiebedarf oder -verbrauch eines Gebäudes durch bauliche Maßnah-

men um mindestens 30 % gegenüber dem ursprünglichen Zustand (siehe oben) gesenkt wird, kann sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude von einer wesentlichen Verbesserung ausgegangen werden. Das heißt aber nicht, dass nicht auch bei einer geringeren Senkung eine wesentliche Verbesserung vorliegen kann.

Das 30 %-Kriterium orientiert sich an den Effizienzklassen von Wohngebäuden. Hier ist es in der Regel erforderlich, die Endenergie des Gebäudes um 30 % zu senken, um eine Verbesserung um zwei Effizienzklassen zu bewirken.

### Verteilung von Baumaßnahmen über mehrere Jahre

Baumaßnahmen, die insgesamt zu einer Aktivierung führen, können auch planmäßig über mehrere Jahre verteilt werden. Dabei bestimmt die Art der (Gesamt-)Maßnahme den zu berücksichtigenden Planungszeitraum.<sup>8</sup> Die Planung muss vor Beginn der Maßnahmen, die zusammengefasst werden sollen, allerdings vorliegen und dokumentiert sein.

Klar ist, dass über eine solche Planung im Vorfeld der baulichen Maßnahmen auch in gewissem Umfang gesteuert werden kann, ob der entstehende Aufwand Erhaltungsaufwand oder aktivierungspflichtige nachträgliche Herstellungskosten darstellt. Das betrifft sowohl Maßnahmen, die zu einem Standardsprung in drei zentralen Ausstattungs Bereichen führen, als auch Klimainvestitionen, die zusammen eine wesentliche Einsparung von Endenergie bewirken. Dies ist auch deshalb relevant, weil die handels- und steuerrechtliche Behandlung den Anforderungen gleichlaufend ist.

### Fazit

Der IDW RS IFA 1 hat in der immobilienwirtschaftlichen Praxis eine große Bedeutung, da die Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand in der Handelsbilanz bei allen Modernisierungsmaßnahmen relevant ist. Die vorgesehene Fortschreibung fokussiert vor allem auf die in der Zukunft besonders relevanten Klimainvestitionen, die erforderlich sind, um den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes in Bezug auf einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 gerecht zu werden.

<sup>1</sup> IDW ERS IFA 1 n.F. „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“, Tz. 1, IDW LIFE 10/2023, S. 949 ff. bzw. abrufbar über die Website des IDW <https://www.idw.de/idw/idw-verlautbarungen/idw-ers-ifa-1-n-f.html>

<sup>2</sup> IDW ERS IFA 1 n.F., Tz. 6a

<sup>3</sup> IDW ERS IFA 1 n.F., Tz. 10

<sup>4</sup> IDW ERS IFA 1 n.F., Tz. 7 und 8

<sup>5</sup> IDW ERS IFA 1 n.F., Tz. 13

<sup>6</sup> IDW ERS IFA 1 n.F., Tz. 13

<sup>7</sup> DIN V 18599-1:2018-09 „Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung“

<sup>8</sup> IDW ERS IFA 1 n.F., Tz. 18



HAUFE.



# REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast  
für die Immobilienbranche.



**L'Immo**

Der Podcast für die  
Immobilienwirtschaft

Powered by

**IMMOBILIEN  
WIRTSCHAFT**

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

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

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

## BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**Bautechniker (m/w/d) für die Wohnungs- und Gebäudeinstandsetzung**  
Volkswohnung GmbH  
Karlsruhe  
[Job-ID 043684944](#)

**Hauptamtliches Vorstandmitglied (w/m/d)**  
Gartenstadt Hamburg eG  
Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg  
[Job-ID 043289360](#)

**Alleingeschäftsführung (m/w/d)**  
GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH über ifp | Executive Search.  
Management Diagnostik.  
Oldenburg  
[Job-ID 043324559](#)

**Sachbearbeiter (m/w/d) für die Bestandsbewirtschaftung**  
Wohnbau eG  
Essen  
[Job-ID 043560515](#)

**Ingenieurinnen/Ingenieure (m/w/d) (FH-Diplom/Bachelor) der Fachrichtung Bauingenieurwesen**  
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV)  
Nürnberg  
[Job-ID 043894453](#)

**Immobilienkaufmann/Property Manager (m/w/d) im Objektmanagement**  
BioCampus Cologne Grundbesitz GmbH & Co. KG  
Köln  
[Job-ID 041144754](#)

**Vermessungsingenieur\*in (m/w/d)**  
Landratsamt Göppingen  
Geislingen  
[Job-ID 043893579](#)

**Architekt (m/w/d) Teamleitung Sachgebiet Bauprojekte**  
Stadt Leinfelden-Echterdingen  
Leinfelden-Echterdingen  
[Job-ID 043893563](#)

**Bauleiter (m/w/d) – Region Ost**  
POLYTAN GmbH  
Berlin, Brandenburg  
[Job-ID 043126275](#)

**Projektleiter (m/w/d) Verkauf (Gewerbe- und Industriebau)**  
GOLDBECK Nordost GmbH  
Schwerin, Rostock  
[Job-ID 043123928](#)

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

### Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am 11. Januar 2024

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

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



**Ihre Ansprechpartnerin:**  
**Eva Hofmann**  
Tel. 0931 2791-558  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

**Bekanntmachung**

Herr Tobias Richter wurde zum 15.10.2023 zum Geschäftsführer bestellt.

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

**HAUFE.de/Immobilien**



**Jede Woche die aktuellsten  
Informationen 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

## WACHSEN SIE MIT UNS: WERDEN SIE HAUPT-AMTLICHER VORSTAND BEI DER WG JESSEN eG

„Die Wohnungsgenossenschaft Jessen eG im Landkreis Wittenberg mit rund 600 Wohnungen strebt die nachhaltige Entwicklung ihres Bestands an. Neben dem Fokus auf Klimaschutz wollen wir den älteren Mitgliedern zusätzliche Serviceleistungen anbieten. Der wachsende Arbeitsumfang und eine mittelfristig bevorstehende Altersnachfolge erfordern die Position eines zweiten hauptamtlichen Vorstands.“

HANS KELLER · VORSITZENDER AUFSICHTSRAT

### WIR SUCHEN ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN ZEITPUNKT EINEN HAUPTAMTLICHEN VORSTAND m/w/d.

Sie verfügen über umfassende wohnungswirtschaftliche Kenntnisse und finden es spannend, Dinge neu zu denken? Dann sind Sie bei uns richtig. Die Unternehmensgröße erfordert Ihre Bereitschaft in wechselnden Aufgabengebieten eigenverantwortlich zu arbeiten. Fundierte Kompetenzen im Rechnungswesen sind notwendig, da Sie diesen Bereich auch leiten werden.

#### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis spätestens **31. Januar 2024** per E-Mail an den Aufsichtsratsvorsitzenden der WG Jessen eG, Herrn Hans Keller ([aufsichtsrat@wg-jessen-eg.de](mailto:aufsichtsrat@wg-jessen-eg.de)).

JETZT BEWERBEN  
[wg-jessen-eg.de](http://wg-jessen-eg.de)



Wohnungsgenossenschaft  
Jessen eG  
*Gut & Günstig  
Wohnen*

**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](http://www.stellenmarkt.haufe.de)



Wir sind eine mittelgroße WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT mit einem eigenen Bestand von über 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und 25 Mitarbeitenden. In den nunmehr über 100 Jahren unserer Unternehmensgeschichte haben wir unsere Heimatstadt, insbesondere im Kölner Norden, signifikant mitgeprägt. Neben der Bestandspflege und der energetischen Ertüchtigung unserer Gebäude beschäftigen wir uns auch mit der Erstellung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Neubauwohnungen für Jung und Alt.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n fachlich wie menschlich überzeugenden

## Architekt (m/w/d)

In dieser wichtigen Position arbeiten Sie in einem kleinen Team und mit dem Vorstand zusammen.

### Ihr Aufgabengebiet:

- Projektsteuerung und Projektmanagement als Bauherrenvertreter von anspruchsvollen und individuellen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen
- Auswahl und Beauftragung externer Architekten und Fachplaner
- Planung und Überwachung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Einbau von Photovoltaikanlagen
- Überwachung und Steuerung von Kosten, Terminen und Qualitäten
- Angebotseinholung, Verhandlungsgespräche mit Auftragnehmern und Vergabe sowie Abnahme von Bauleistungen

### Ihr Kompetenzprofil:

- erfolgreich abgeschlossenes Architekturstudium
- Berufserfahrung in allen Leistungsphasen der HOAI wünschenswert
- sicherer Umgang im Vertrags- und Baumanagement nach HOAI und VOB
- Erfahrung im Projektmanagement, idealerweise in der Projektleitung und in der fachlichen Führung der Projektbeteiligten
- Strukturierte, selbständige und zuverlässige Arbeitsweise sowie Kommunikations- und Teamfähigkeit
- Dienstleistungsorientiertes, engagiertes und sicheres Auftreten gegenüber Geschäftspartnern und unseren Mitgliedern
- Sehr gute Fähigkeiten im Umgang mit MS-Office
- Deutsch verhandlungssicher und Führerschein Klasse B

### Wir bieten:

- einen interessanten, vielseitigen und sicheren Arbeitsplatz in einem kleinen Team
- ein attraktives Umfeld und eine angenehme Arbeitsatmosphäre
- Leistungsgerechte Vergütung mit zusätzlichen sozialen Leistungen und Weiterbildungsmöglichkeiten
- flexible Arbeitszeiten und Homeoffice
- Dienstradleasing
- Teamevents, kostenfreie Getränke, frisches Obst, Kaffeespezialitäten

### Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

#### KÖLNER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG

- Vorstand -

Schlesischer Platz 1a, 50737 Köln

E-Mail: [moossen@koelner-wohnungsgenossenschaft.de](mailto:moossen@koelner-wohnungsgenossenschaft.de)





# Dein Raum für Karriere



Foto: ©Adobe Stock | pariketan

Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Salzgitter und nunmehr seit fast 100 Jahren erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Salzgitter, Peine und Umgebung tätig.

**Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir**

## **eine/n kaufmännische/n Leiter/in (m/w/d) für unsere beiden Gesellschaften**

die Wohnungsbaugesellschaft mbH Salzgitter mit rund 5.000 eigenen Wohnungen und deren 100%-iger Tochtergesellschaft, die WBV Wohnbau Betreuungs & Verwaltungs GmbH Salzgitter.

### **Ihre Aufgaben:**

- Fachliche und operative Leitung der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen,
- Sicherheit in der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen nach HGB,
- direkte Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung,
- Mitglied des Managementboards,
- Ansprechpartner für Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Banken,
- Klärung steuerlicher, rechtlicher und handelsrechtlicher Fragestellungen.

### **Ihr Profil:**

- Einschlägige Fach- und Führungserfahrung in relevanter Funktion mit ausgeprägter sozialer Kompetenz,
- abgeschlossenes Studium mit Schwerpunkt Finanz- und Rechnungswesen oder vergleichbare Ausbildung,
- Erfahrung in der Personalführung,
- sehr gute und sichere IT-Anwenderkenntnisse – idealerweise Erfahrung mit dem wohnungswirtschaftlichen Programm „Wodis“,
- strukturierte und genaue Arbeitsweise,
- hohes Verantwortungsbewusstsein, Eigeninitiative sowie absolute Zuverlässigkeit und Diskretion.

### **Unser Angebot:**

- 30 Tage Urlaub im Kalenderjahr
- leistungsgerechte Vergütung
- eine zusätzliche Altersversorgung
- qualifizierte Fort- und Weiterbildungen
- Zugehörigkeit zu einem wirtschaftlich stabilen Unternehmen
- ein angenehmes Arbeitsklima

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit bisheriger Tätigkeitsbeschreibung, Gehaltsvorstellungen und frühestmöglichem Eintrittstermin senden Sie bitte an die WBV Wohnbau Betreuungs und Verwaltungs GmbH Salzgitter, z. Hd. der Personalleiterin, Frau Gabriele Hürtler, Windmühlenbergstraße 9–11, 38259 Salzgitter oder in einem pdf an [huertler@wohnbau-salzgitter.de](mailto:huertler@wohnbau-salzgitter.de)



Der Bauverein Neustadt a. Rbge. eG ist eine Genossenschaft mit einer fast 100-jährigen Geschichte in der Region Hannover. Wir sind seit 1925 maßgeblich an der Wohnraumversorgung in der Stadt Neustadt a. Rbge. beteiligt, den wir in der Tradition des genossenschaftlichen Wohnens errichtet haben. Der Bestand umfasst 1.100 Wohnungen mit den entsprechenden Garagen und Stellplätzen. In unserem Fokus steht die Förderung unserer rund 1.600 Mitglieder durch eine sozial verantwortliche Wohnungspolitik mit den von uns vertretenen Werten. Insbesondere durch unsere Modernisierungs-

und Instandhaltungsaktivitäten in den letzten Jahren haben wir unseren Wohnungsbestand bereits zu einem erheblichen Teil in die Klimaneutralität geführt. Auch weiterhin wird in diesem Bereich ein Schwerpunkt unserer Aufgaben liegen. Soweit die Rahmenbedingungen es zulassen, ist auch in der Zukunft Neubautätigkeit geplant. Daneben haben wir ein 100-%iges Tochterunternehmen mit einem Bestand von rund 100 eigenen Wohnungen, welches neben der Verwaltung des eigenen Bestandes die Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung im Portfolio hat.

**Für die zukunftsorientierte Ausrichtung unseres Unternehmens suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein Kaufmännisches Vorstandsmitglied (w/m/d) in Vollzeit.**

**Aufgabenschwerpunkte:**

Zusammen mit dem weiteren Vorstandsmitglied leiten Sie partnerschaftlich die Genossenschaft und treffen die wesentlichen strategischen und operativen Entscheidungen gemeinsam.

Innerhalb des kaufmännischen Bereiches sind Sie verantwortlich für die Abwicklung und Überwachung des gesamten Finanz- und Rechnungswesens. Die Erstellung von Bilanzen ist für Sie ebenso selbstverständlich wie die Vorbereitung von Wirtschaftsplänen. Dazu gehört auch die Bearbeitung steuerrelevanter Fragen.

**Wir bieten:**

Leistungsgerechte Bezahlung in Anlehnung an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.  
Eine betriebliche Altersversorgung.  
Firmen-Pkw mit privater Nutzung.

**Qualifikation:**

Idealerweise auf der Grundlage eines betriebswirtschaftlichen Studiums oder einer immobilienpezifischen Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation, haben Sie bereits mehrjährige Berufs- und Führungserfahrungen in einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft gesammelt. Dabei sind Ihnen die Ziele genossenschaftlich organisierter Unternehmensführung bekannt. Zudem verfügen Sie über eine hohe soziale Kompetenz in der Gremienarbeit sowie der Personalführung und im Kontakt mit unseren Mietern. Sie sind mit modernen Führungsinstrumenten vertraut und arbeiten teamorientiert.

**Ansprechpartner:**

Sie sind an dieser auf die Zukunft ausgerichteten Aufgabe interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum **15. Februar 2024** an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Rechtsanwalt Ulrich Krautter, Lindenstr. 20., 31535 Neustadt a. Rbge.

**Für Fragen stehen Ihnen Herr Krautter oder der Vorstand Herr Lutz Nolte unter der Tel.-Nr. 05032 / 95 03 0 bzw. 05032 / 98 16 17 zur Verfügung.**

# Urteile

## MIETRECHT

- 69 Die Türnische und ihre Wohnfläche
- 69 **Untervermietung** bei einer **Einzimmerwohnung**
- 70 **Untervermietung** einer aus beruflichen Gründen genutzten **Nebenwohnung**
- 70 **Unwahre Tatsachenbehauptungen** als Kündigungsgrund

## WEG-RECHT

- 70 **Einstweilige Verfügung** gegen Abhaltung einer Eigentümerversammlung
- 71 **Beschluss über eine Baumaßnahme**, der eine Nutzungsvereinbarung entgegensteht
- 71 **Auslegung von Geboten und Verboten** als Aufforderung
- 71 Pflicht zur **Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung**



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Die Türnische und ihre Wohnfläche

### Aus dem Urteil

Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 Wohnflächenverordnung (WoFIV) bleiben bei der Ermittlung der zur Wohnung gehörenden Grundflächen die Grundflächen von Türnischen außer Betracht.

### Bedeutung für die Praxis

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der Begriff der Wohnfläche im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen und aufgrund der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Wohnflächenverordnung zu ermitteln, wenn nicht die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beimessen. Eine Türnische im Sinne der Wohnflächenverordnung ist eine Öffnung in einer begrenzenden Wand, die einen Durchgang durch diese ermöglicht. Hierbei kommt es nicht entscheidend darauf an, ob in die Wandöffnung eine Tür oder ein Türrahmen eingebaut ist, denn der Verordnungsgeber hat den Abzug der in § 3 Abs. 3 WoFIV aufgeführten Grundflächen bestimmter Raumeile bei der Wohnflächenberechnung im Hinblick auf deren geminderten Wohnwert vorgesehen. Hierfür ist es gleichgültig, ob die Wandöffnung von einem Türrahmen eingefasst ist oder durch eine Tür verschlossen werden kann. HO

BGH, Urteil vom 27.9.2023, VIII ZR 117/22  
BGB § 536 Abs. 1 S. 2; WoFIV § 3 Abs. 3 Nr. 3

## Untervermietung bei einer Einzimmerwohnung

### Aus dem Urteil

Eine Untervermietungserlaubnis ist mit dem Gesetzgeber nur dann zu verwehren, wenn der Mieter den gesamten Wohnraum an einen Dritten weitergeben möchte, denn in diesem Fall geht es dem Mieter nicht darum, sich den Wohnraum zu erhalten. Von einer Überlassung lediglich eines Teils des Wohnraums an einen Dritten ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt.

### Bedeutung für die Praxis

Davon ausgehend kann ein Anspruch des Mieters auf eine Untervermietungserlaubnis grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein. Vorliegend hatte der Mieter seine in der Wohnung verbleibenden persönlichen Gegenstände in einem Schrank und einer Kommode in einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters gelagert. Dieses genügte dem BGH, um anzunehmen, dass der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgegeben hatte. HO

BGH, Urteil vom 13.9.2023, VIII ZR 109/22  
BGB § 553 Abs. 1

## Untervermietung einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung

### Aus dem Urteil

Der Anspruch auf Gestattung der Untervermietung ist lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums einem Dritten überlässt. Von der Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte ist dabei regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es jedenfalls, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen.

### Bedeutung für die Praxis

Es ist nicht erforderlich, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibt. Nach der gesetzgeberischen Wertentscheidung gehen die berechtigten Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Sie haben nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. HO

## Unwahre Tatsachenbehauptungen als Kündigungsgrund

### Aus dem Urteil

Ob das Aufstellen bewusst unwahrer Tatsachenbehauptungen durch den Mieter innerhalb eines Rechtsstreits mit seinem Vermieter eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB rechtfertigende Pflichtverletzung darstellt, ist anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

### Bedeutung für die Praxis

Parteien dürfen in einem Gerichtsverfahren – ohne darauf gestützte straf- oder zivilrechtliche Nachteile befürchten zu müssen – regelmäßig alles vortragen, was sie zur Wahrung ihrer Rechte für erforderlich halten, selbst wenn hierdurch die Ehre des Prozessgegners berührt wird. Grundsätzlich nicht geschützt sind allerdings missbräuchliche Äußerungen, die in keinem inneren Zusammenhang mit dem verfolgten berechtigten Anliegen stehen oder wissentlich unwahre oder leichtfertig unhaltbare Behauptungen aufstellen. Dementsprechend kann etwa eine grundlose Strafanzeige gegen den Vermieter und ebenso wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige einen zur (fristlosen oder ordentlichen) Kündigung des Mietverhältnisses berechtigenden Umstand darstellen. Es gilt stets, eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung aller Umstände vorzunehmen. HO

## Einstweilige Verfügung gegen Abhaltung einer Eigentümerversammlung

### Aus dem Urteil

Dem einzelnen Wohnungseigentümer fehlt die Kompetenz, einen gemeinschaftlichen Belang allein und für sich gegenüber einem anderen Beteiligten – etwa dem Verwalter, dessen Bestellungszeit vor Kurzem abgelaufen ist – geltend zu machen beziehungsweise gerichtlich durchzusetzen (LG Frankfurt/Main, ZMR 2022, 494). Eine präventive Rechtmäßigkeitskontrolle durch Unterlassungsansprüche scheidet aus. Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht der notwendige Verfügungsanspruch, gerichtet auf Unterlassung der Durchführung der für den 5.9.2023, 15:00 Uhr, anberaumten Eigentümerversammlung, gegen die Verwalterin nicht zu.

Die Wohnungseigentümer sind darauf zu verweisen, etwaige auf der Versammlung gefasste Beschlüsse gegebenenfalls anzufechten. Weder die Einladung durch einen Nicht(mehr-)berechtigten noch die Unterschreitung der Einladungsfrist führen ohne Weiteres zur erfolgreichen Anfechtbarkeit etwaiger gefasster Beschlüsse (siehe BGH, ZWE 2021, 223, 224, Rn. 14 = ZMR 2021, 402).

### Bedeutung für die Praxis

Der Eigentümer kann etwaige Anfechtungs- und/oder Nichtigkeitsgründe erst nachträglich geltend machen (§ 44 Abs. 1 WEG). Außerdem muss er prüfen, ob zum Beispiel formelle Fehler sich überhaupt auf die Beschlussergebnisse auswirkten, wenngleich die Kausalitätsvermutung hierfür spricht. OR



## Beschluss über eine Baumaßnahme, der eine Nutzungsvereinbarung entgegensteht

### Aus dem Urteil

Ein Beschluss über eine Baumaßnahme, der einer Nutzungsvereinbarung entgegensteht, ist nicht nichtig. Ob die Eigentümer vor Jahren eine anderweitige Vereinbarung getroffen haben, wonach an der Stelle, an welcher jetzt die Gartenhütten errichtet werden sollen, Standorte für Müllplätze vereinbart worden sind, ist bei einem bestandskräftigen Bau-Beschluss ohne Bedeutung.

Es besteht Beschlusskompetenz, einem Eigentümer eine Zahlung zuzuwenden, um damit eine Beeinträchtigung durch einen Entzug der Nutzungsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums durch eine Baumaßnahme zu kompensieren (Ausgleich nach § 14 Abs. 3 WEG).

### Bedeutung für die Praxis

Der Abgrenzung von Anfechtbarkeit und eventueller Nichtigkeit kommt bei Versäumen der Anfechtungsfrist Bedeutung zu. So ist oft die Möglichkeit, qua Beschluss de facto eine Art Sondernutzungsrecht – für eine in der Wirkung ähnliche langfristige Vermietung besteht seit jeher Beschlusskompetenz – zu schaffen, doch möglich. Dem „Wegbeschließen“ des bisherigen Mülltonnenstandorts steht in der Regel auch nicht öffentliches Recht entgegen, wenn Alternativen auf dem Grundstück bestehen. OR

## Auslegung von Geboten und Verboten als Aufforderung

### Aus dem Urteil

Es ist den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09, ZMR 2010, 378 = NJW 2010, 3093 Rn. 10).

Im Rahmen einer gegen einen Aufforderungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage sind nur formelle Beschlussmängel zu prüfen. Ob ein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch besteht, ist in einem gegebenenfalls anzustrengenden Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren zu klären.

### Bedeutung für die Praxis

Die Auslegung eines beschlossenen Gebots oder Verbots im Beschluss als bloße „Aufforderung“ ist zwar jetzt plötzlich quasi geltungserhaltend nach Ansicht des BGH möglich, sollte aber nicht zu derartigen erst durch Auslegung zu rettenden Beschlusstexten verleiten. Die Gemeinschaft darf sich weiterhin nicht durch Beschlüsse und deren Bestandskraft Anspruchsgrundlagen selbst schaffen und sollte diesen Eindruck auch vermeiden. OR

## Pflicht zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung

### Aus dem Urteil

Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu der Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet und kann jeder Wohnungseigentümer eine solche verlangen; über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Abrechnung neu zu beschließen.

### Bedeutung für die Praxis

Diese hebt der BGH selbst hervor: Weil lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfällt, müssen bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden. Eine bereits erhobene Zahlungsklage kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen sind.

So wird gewährleistet, dass der durch eine erfolgreiche Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz nicht dadurch faktisch entwertet wird, dass sich die Mehrheit auf die Bestandskraft des bereits auf der Grundlage der falschen Jahresabrechnung gefassten Beschlusses beruft. OR

-6,9

## ZAHL DES MONATS

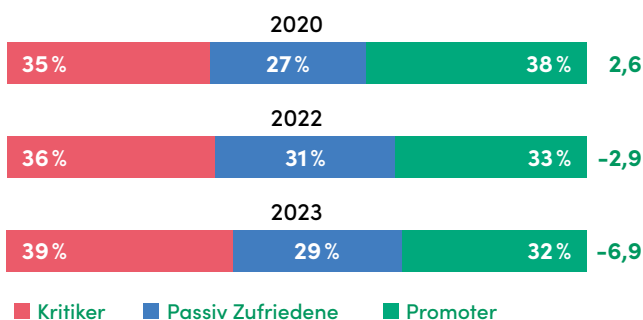
## Empfehlung des Hauses

83% der Mieterinnen und Mieter in Deutschland sind mit den Leistungen ihres Vermieters zufrieden, sehr zufrieden oder sogar vollkommen zufrieden. Dennoch sinkt die Weiterempfehlungsbereitschaft. Das zeigt der „Servicemonitor Wohnen“, eine bundesweite Mieterbefragung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immoconsult. Demnach liegt der Net-Promoter-Score, mit dem die Kundenzufriedenheit gemessen wird, **nur noch bei -6,9**. Das bedeutet: Es gibt 6,9% mehr Kritiker als Promotoren. Dies sind Menschen, die Freunden und Bekannten ihren Vermieter weiterempfehlen würden. 2022 hatte der Net-Promoter-Score bei -2,9 gelegen. 2020 überwogen mit 2,6% noch die Promotoren.

Am besten schnitten in der aktuellen Befragung die privaten Einzelvermieter mit einem Net-Promoter-Score von -1,5 ab. Auf Platz zwei folgen die Genossenschaften mit einem Wert von -2,6. Am geringsten ist die Weiterempfehlungsbereitschaft bei Mieterinnen und Mietern von Verwaltungsgesellschaften (-19,6) sowie von kommunalen Wohnungsunternehmen (-14).

## Weiterempfehlungsbereitschaft sinkt erneut

Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie Ihren Vermieter einem Freund oder Bekannten weiterempfehlen?



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2023, Analyse & Konzepte Immoconsult  
[www.analyse-konzepte.de/servicemonitorwohnen2023](http://www.analyse-konzepte.de/servicemonitorwohnen2023)

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Nikola Schellig



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, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

**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, Hallerstraße 76, 20146 Hamburg

**Geschäftsführung:** 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  
 Hallerstraße 76, 20146 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](http://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

Eva Hofmann, 0931-2791-558, stellenmarkt@haufe.de

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2024. [www.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.haufe.de)

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 169 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 14 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abbonementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2024).

**Erscheinungsweise:** monatlich

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

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



HAUFE.



# „BAUEN IST NICHT KOMPLIZIERT. WIR MACHEN ES NUR KOMPLIZIERT.“



**Jochen Klösger**  
Vorstandsvorsitzender, Aareal Bank

L'Immo vom 04.12.2023

Foto: Aareal Bank

**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 für die  
Immobilienwirtschaft

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



# WIR PUBLIZIEREN NACHHALTIG!

Informieren Sie sich hier:



Die Haufe Fachzeitschriften haben sich das Prinzip **Nachhaltigkeit** auf die Agenda geschrieben. Dabei sind ein nachhaltiger Alltag in der Redaktion, eine umweltschonende Produktion und ein ebenso nachhaltiger Versand der Zeitschriften selbstverständlich.



HAUFE.