

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

74. Jahrgang

07 / 2021

Elektronischer  
Zutritt: Vorteile  
für Wohnungs-  
unternehmen

Seite 32

## Thema des Monats

**08**

Energetische Stadtsanierung:  
Anne Katrin Bohle im Interview

**52**

DW-Zukunftspreis  
der Immobilienwirtschaft

**36**

Wohnraum für 8 €: Massiv-  
holzbauten in Hamburg





# SCHON GEWUSST?

**SAT-TV** und **Glasfaser** sind in  
Kombination **einfach perfekt!**



**GEWUSST WIE.**

**MIT ASTRA.**

Eine Komplettlösung aus optischer SAT-ZF-Verteilung und superschnellem Glasfaser-Internet bietet alles, um Wohngebäude fit für die Anforderungen des Gigabitzeitalters zu machen.



EDITORIAL

# Wenn Visionen von Erfolg gekrönt sind



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin

„Und der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021 geht an ...“ Neugierige blättern jetzt direkt auf Seite 52. Wenn Sie sich noch etwas gedulden, erfahren Sie hier aber schon, dass der Preis am 10. Juni in drei Kategorien verliehen wurde. Dieses Jahr stand er unter dem Motto „Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?“ Zum 18. Mal zeigten damit die teilnehmenden Unternehmen ihre Innovationskraft beispielhaft für die gesamte Branche. Dafür herzlichen Dank an das Engagement aller Teilnehmer und ein herzlicher Glückwunsch aus der DW-Redaktion an die Gewinner. Vor allem freut es mich, dass die Größe eines Unternehmens nicht ausschlaggebend für eine erfolgreiche Teilnahme am DW-Zukunftspreis ist. Das sollte allen Wohnungsunternehmen Mut machen und Anreiz bieten, in den kommenden Jahren vielleicht selbst mitzumachen! Denn so viel kann ich schon verraten: Auch wir haben uns zusammen mit unseren Partnern viele Gedanken gemacht, wie wir den Preis in die Zukunft führen können. Die ersten Ergebnisse präsentieren wir Ihnen in hoffentlich wenigen Wochen, auf alle Fälle rechtzeitig zum Start der neuen Bewerbungsphase für 2022.

Nicht nur im übertragenen, auch im wörtlichen Sinne haben wir uns in dieser Ausgabe den „Türöffnern“ angenommen. Hier bietet die Digitalisierung neue Möglichkeiten fernab vom Schlüsselbund. Wenn Sie sich von den Vorteilen elektronischer Zutrittsysteme überzeugen möchten, lesen Sie ab Seite 22.

Viele Inspirationen wünscht Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



Entwurf: GRAFF GmbH



» Heute schon  
an morgen denken im  
Zeitalter von Klimaschutz,  
demografischem Wandel,  
Digitalisierung – unsere  
Projekte passen sich den  
Veränderungen des  
Lebens an!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

52



10



Für Wohnungsunternehmen kann es sinnvoll sein, als städtischer Auftragnehmer selbst das Quartiersmanagement zu übernehmen. Ein Beispiel aus Espelkamp

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **„Wir müssen und wollen mehr für den Klimaschutz tun“**  
Interview mit Staatssekretärin Anne Katrin Bohle
- 10 **Quartiere selber machen!**  
Wohnungswirtschaft als Akteur des Quartiersmanagements
- 14 **Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?**  
Überforderte Nachbarschaften verhindern

## BAUEN UND TECHNIK

- 18 **Meldungen**
- 22 **Das Ende der proprietären Systeme**  
Warum die Digitalisierung nur gemeinsam gelingen kann
- 28 **Aus alt mach smart**  
Mitarbeiterwohnraum mit Smarthome-Technologie
- 32 **Der Schlüssel kann weg**  
Vorteile elektronischer Zutrittslösungen für Wohnungsunternehmen
- 36 **Bezahlbarer Wohnraum in Massivholz-Bauweise**  
8 €-Häuser in Neugraben-Fischbek
- 40 **Ergänzendes Bauen mit hohen Ansprüchen**  
Moderne Bodenbeläge
- 44 **Digitalisierte Bauabläufe sind höchst effizient**  
Daten sammeln am Bau
- 47 **Produkte**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 48 **Meldungen**
- 52 **Wie macht man Immobilien zukunftssicher?**  
18. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
- 54 **Zukunftspreis mit Zukunftsmotto**  
18. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
- 58 **Testlabor für das Wohnen im digitalen Umfeld**  
18. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft





## THEMA DES MONATS

### **TDM** DW-Zukunftspreis 2021

„Wie macht man Immobilien zukunfts-sicher?“ Dieses Motto des 18. DW-Zukunfts-preises der Immobilienwirtschaft versprach viele spannende Einreichungen. Preisträger wie Projekte zeigen denn auch die Innova-tionskraft der Wohnungswirtschaft in aller Breite. Über glückliche Preisträger, zukunfts-gerichtete Lösungen, stolze Auslober und großen Mehrwert für die Branche.

- 62 Energieautarkes Bauen ist die Zukunft**  
18. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
- 66 Ausweg aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma**  
18. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
- 70 Rahmenbedingungen für die Klimawende schaffen**  
Initiative Wohnen.2050
- 72 Virtuelle Generalversammlungen von Wohnungsgenossenschaften**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 76 Spannende Talks und interessante Gäste**  
1. Haufe Summit Real Estate in Hamburg
- 78 Stellenmarkt**

### URTEILE

- 85 Mietrecht**
- 86 WEG-Recht**
- 88 Letzte Seite, Impressum**

# 22



Bei Wohnungsunternehmen wie Herstellern wächst die Erkenntnis, dass gute Lösungen nur gemeinsam zu entwickeln sind. Ein Beispiel aus Mannheim



## BAD- UND STRANG-MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

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



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung mit bodengleicher Dusche

### Ihre Vorteile:

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



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

# Stadt und Quartier



## Auf die Rutsche, fertig, los!

Im Wohngebiet rund um die Lübbenauer Robert-Koch-Straße leben wieder mehr kleine Kinder. Man habe entsprechend reagiert und Kletter- und Spielgerüste errichtet, erklärt Gabriela Jurk, Leiterin Bewirtschaftung und Marketing bei der WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH: Auch die kleinen Maßnahmen seien wichtig, um die Wohnzufriedenheit zu erhöhen, so WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs.



## Drei-Kronen-Hof soll Tuttlinger Innenstadt aufwerten

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH hat die Baugenehmigung für ihre Projektentwicklung **Drei-Kronen-Hof erhalten**. Die Stadt Tuttlingen hatte einen Investoren- und Architektenwettbewerb für das ehemalige Union-Areal ausgelobt, aus dem die Wohnbau mit dem Architekturbüro KTP Ostfildern siegreich hervorging. Zuvor hatten sich internationale Projektentwickler am Standort versucht. Ziel der Wohnbau sei es, ein Quartier zu errichten, in welchem gewohnt und gearbeitet wird, das hohe Aufenthaltsqualitäten und eine Erlebniswelt biete, die es in Tuttlingen so noch nicht gegeben habe. Ein attraktiver Städtebau und eine hochwertige Architektur mit guten Grundrissen gehörten dazu, so Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess. Drei Baukörper unterschiedlicher Höhe bilden ein Ensemble um einen attraktiven städtischen Wohnhof für 48 Wohneinheiten. Geschäfte und Restaurants beleben die Erdgeschosszone. Die Fertigstellung ist bis Ende 2023 geplant.



## Sorge um den Bestand. Zehn Strategien für die Architektur

Olaf Bahner/Matthias Böttger/Laura Holzberg (Hg.)  
ISBN 978-3-86859-659-5,  
Jovis Verlag 2020

Der neue Imperativ für das Bauen lautet angesichts der Klimakrise „Erhalte den Bestand!“ Das ist die Position des Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA. Priorität komme dem Erhalt und dem Weiterbauen des Bestehenden zu und nicht dessen leichtfertigen Abriss, so BDA-Präsidentin Susanne Wartzek zum Ausstellungsprojekt „Sorge um den Bestand“, zu dem eine begleitende Publikation erschienen ist. Zehn Architekten-Teams beschreiben Strategien und Haltungen im Sorgetragen für den Gebäude- und Wohnungsbestand. Sie plädieren für ein achtsames Erhalten, Reparieren und Weiterdenken.



## Außenraumgestaltung im Wohnquartier

Die Wohnungsgesellschaft Pirna mbH hat in Pirna-Sonnenstein neben dem „Birnenhof“ und dem „Blütenhof“ auch dem „Birkenhof“ einen eigenen Charakter gegeben.



# Gemeinsam Zukunft denken

Flexibilität, innovatives Mindset und Kreativität:

Wir denken die Wohnungswirtschaft weiter und gestalten mit Ihnen smarte Lösungen, die es ermöglichen, bezahlbares Wohnen zukunftsfähig zu machen.

**Think forward**

[drklein-wowi.de](https://drklein-wowi.de)

IT-Lösungen · Digitalisierung · Versicherung · Finanzierung

**DR. KLEIN WOWI**

# 30

**Mio. € investiert die Berliner Gesobau AG bis 2023 in die Modernisierung ihrer in die Jahre gekommenen Außenbereiche, Spielplätze und Grünanlagen in der Großsiedlung Märkisches Viertel.**

## Planungswettbewerb der Volkswohnung entschieden

Die Entscheidung im Planungswettbewerb für den Neubau des Sozialdiakonischen Zentrums (SDZ) Bilfinger Straße in Karlsruhe-Durlach ist gefallen. Für die Weiterentwicklung des Stadtteils Lohn-Lissen in Karlsruhe-Durlach haben sich die Evangelische Kirche Karlsruhe, der Verein für Pflege und Betreuung Paul Gerhardt und die Volkswohnung GmbH zusammengeschlossen und errichten auf den Grundstücken der Evangelischen Kirche das SDZ, das ganzheitliche, zielgruppen- und trägerübergreifende Angebote für Kinder, Familien, Alte und Pflegebedürftige bereitstellt. Vor dem Hintergrund des sensiblen Umgangs mit bestehenden Flächenressourcen erfolgt eine Neuentwicklung des Gebiets, um vor Ort verschiedene notwendige soziale Nutzungen sowie weitere Wohnangebote und neue Freiraumqualitäten zu schaffen. Der bisherige Bestand der Volkswohnung umschließt das zukünftige Sozialdiakonische Zentrum in städtebaulicher und räumlicher Weise.



Die Realisierung des Projektes sei ein großer Schritt bei der Entwicklung eines neuen, Quartierszentrums im Stadtteil Lohn-Lissen



## Autofreies Howoge-Quartier am Rathauspark fertiggestellt

Das neue Howoge-Quartier mit einer Kita und 387 Wohnungen an der Frankfurter Allee in Berlin-Lichtenberg ist mit der Übergabe des 64 m hohen Büroturms Ende Mai komplett. 172 Wohnungen werden als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet. Der 18-geschossige Büroturm am Stefan-Heym-Platz 1 soll ein städtebauliches Zeichen setzen – und künftig die Howoge-Unternehmenszentrale beherbergen. Der Platz samt seinem bekannten Fischereibrunnen wurde im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens mit mehr als 100 Anwohnern neu geplant und durch die Bebauung neu gefasst. Das Quartier vereinte verschiedene Nutzungen und schaffe damit einen Mehrwert für den gesamten Kiez, so die Howoge: Grund und Boden seien knapp und teuer. Quartiere kompakt und in die Höhe zu bauen sei daher auch notwendig und sinnvoll, um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.



## Kleinstadtakademie für innovative Ansätze

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) stärkt mit der Kleinstadtakademie im Rahmen der Initiative „Kleinstädte in Deutschland“ kleine Städte und Gemeinden. Vier Modellvorhaben wurden ausgewählt. Sie können mit insgesamt rund 1,4 Mio. € gefördert werden. Die Bündelung von Programmen soll Kleinstädte dabei unterstützen, Herausforderungen der Stadtentwicklung besser zu bewältigen. Die Modellprojekte unter anderem zur „Entwicklung kleinstädtischer Transformationspfade“ oder zu einem „Bündnis für Wohnen im ländlichen Raum“, in denen mindestens vier Kleinstädte zusammenarbeiten, entwickeln Methoden und Instrumente sowie Beratungs- und Vernetzungsangebote zur Stadtentwicklung mit einem besonderen Fokus auf die Bedarfe und Wünsche von Kleinstädten.

## Erneuertes Wohnquartier bietet Mietergärten, viel Grün und Serviceangebote

Im Süden von Halle/Saale wird der „Kreuzerhof“ umfangreich saniert und aufgewertet. Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) gestaltet dabei auch das Wohnumfeld neu. In den kommenden zwei Jahren soll der Hof „zum schönsten Wohnquartier“ der Waldstadt Silberhöhe werden, so die HWG. Vor allem die Mietergärten in dem rund 7.000 m<sup>2</sup> großen Innenhof seien ein besonderes Merkmal in dieser Lage.



# Think forward

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

- IT-Lösungen
- Digitalisierung
- Versicherung
- Finanzierung



INTERVIEW MIT STAATSEKRETÄRIN ANNE KATRIN BOHLE

# „Wir müssen und wollen mehr für den Klimaschutz tun“



Der Bund hat Anfang April die Förderbedingungen der KfW-Programme zur energetischen Stadtsanierung erweitert und neue Themenfelder ergänzt. In den Programmen KfW 432 und KfW 201/202 erhöhen sich unter anderem Zuschüsse und verbessern sich Kreditkonditionen.

Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), erläutert die neuen Förderbedingungen und was das Besondere an dem neuen Ansatz des Klimaschutzes und der Steigerung der Energieeffizienz auf Quartiersebene ist.

**Frau Bohle, die Förderung zur energetischen Stadtsanierung wird neu aufgestellt. Was hat zu der Erweiterung der bisherigen Ansätze geführt?**

Wir müssen und wollen mehr für den Klimaschutz tun. Viele Kommunen hatten den Wunsch geäußert, umfassend im Quartier tätig werden zu kön-

nen, ohne deswegen mehrere Anträge stellen zu müssen. Dem kommen wir mit der Ausweitung der Fördertatbestände entgegen. Wir fördern jetzt ein flexibles Rundum-Paket: neben der Versorgungsstruktur im Quartier auch Maßnahmen der Sektorkopplung und Digitalisierung sowie zur Anpassung der Quartiere an den Klimawandel. In den vergangenen Jahren ist außerdem das Thema Mobilität für eine klimafreundliche und integrierte Quartiersentwicklung immer wichtiger geworden. Wir haben daher das Thema „nachhaltige Mobilität im Quartier“ zu einem Pflichtthema bei unseren Konzepten gemacht. Die neuen Programme bietet sogar noch mehr: Damit Klimaschutzpotenziale im Quartier besser genutzt und Quartierskonzepte schneller umgesetzt werden können, bieten wir seit dem 1. April 2021 als zusätzlichen Anreiz höhere Tilgungszuschüsse von bis zu 40 % im Kreditprogramm auf Basis eines KfW-432-Konzeptes.

Das Programm hat aber auch einen sozialen Ansatz – es soll unter anderem auch dazu beitragen, dass Mieten bezahlbar bleiben und dass die Menschen gerne in ihren Nachbarschaften leben. Das gelingt nur mit effizienten, langfristig geplanten Investitionen in die Gebäudesanierung und die Quartiersinfrastruktur.

Mir liegt außerdem der Punkt „Engagement im Quartier“ am Herzen: Viele Menschen haben durch Corona ihre direkte Umgebung neu entdeckt. Ich hoffe, dass wir mit unserem Programm diesen Impuls nutzen können. Wir wollen die Menschen dazu bewegen, sich noch mehr in ihrem Wohnumfeld zu engagieren. Wir fördern deshalb mehr Engagement im Quartier – für einen sozial verträglichen Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Dabei sollen ganz bewusst verschiedene Aspekte eines Quartiers betrachtet werden. Dazu gehören neben sozialen und demografischen Fragen auch Fragen der Baukultur.

**Warum können nur kommunale Körperschaften und nicht Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften direkt die Fördermittel beantragen?**



Tatsächlich können ausschließlich Kommunen die Mittel für Zuschüsse direkt bei der KfW beantragen: Denn nur, wenn die Quartiersaktivitäten eng mit den kommunalen Entscheidungsprozessen verankert sind, kann eine erfolgreiche, zeitnahe Umsetzung stattfinden. Dafür braucht es kommu-

## „Die Kommunen können den Zuschnitt ihrer Förderquartiere frei wählen und einzelne Förderbausteine frei kombinieren.“

Anne Katrin Bohle

nale Praktiker, die sich in den entsprechenden Abläufen auskennen. Ist diese Verknüpfung nicht gegeben, besteht die Gefahr, dass viel Frust bei den beteiligten Bürgern entsteht.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass unsere Förderung einfach und flexibel bleiben soll. Die Förderung von Wohnungsunternehmen würde zu weiteren rechtlichen Anforderungen, Dokumentationsaufwand und Haftungsrisiken durch das europäische Beihilferecht führen. Dies gilt nicht für die Kreditförderung für Investitionen im Quartier (KfW 202), die schon jetzt auch Unternehmen offensteht.

Wohnungsunternehmen können aber auch die Zuschussförderung nutzen, wenn sie den Antrag über die Kommune an die KfW leiten. Das kommt gar nicht so selten vor: Bislang wird in jedem sechsten Fall von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

**Inwieweit halten Sie den ganzheitlichen Ansatz der energetischen Stadtsanierung erweiterbar auf andere politische Programme und Prozesse?**

Der Quartiersansatz hatte sich schon in der Städtebauförderung bewährt, bevor wir ihn 2011 bei der energetischen Stadtsanierung aufgegriffen haben. Hier kommt aber noch etwas

hinzu: Die Kommunen können den Zuschnitt ihrer Förderquartiere frei wählen und einzelne Förderbausteine frei kombinieren. Wir bieten den Kommunen hier eine große Flexibilität. Und diese Flexibilität gilt seit dem 1. April 2021 eben nicht nur für Klimaschutzmaßnahmen, sondern auch für Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Wir stärken den Quartiersansatz aber auch mit dem am 1. November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG): Zum einen ermöglicht das GEG Vereinbarungen von Bauherren und Gebäudeeigentümern, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, über eine gemeinsame Versorgung ihrer Gebäude mit Wärme oder gegebenenfalls Kälte sowie über die gemeinsame Erfüllung von Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien. Zudem wird über eine befristete Innovationsklausel bis Ende 2025 eine weitere Quartierslösung im Gebäudebestand zugelassen. Hierdurch wird es im Einzelfall ermöglicht, bei der Sanierung von bestehenden Gebäuden die Einhaltung der energetischen Anforderungen über eine gemeinsame Erfüllung im Quartier, also eine Gesamtbilanzierung mehrerer Gebäude, sicherzustellen.

**Ist – nach dem jüngsten Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz – mit weiteren Fördermitteln oder erweiterten Programmen zu rechnen, um zusätzliche Klimaschutzanstrengungen zu ermöglichen?**

Die Bundesregierung hat auf das Urteil schnell reagiert und eine Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes bereits am 12. Mai 2021 im Kabinett beschlossen. Demgemäß müssen wir unsere Anstrengungen beim Klimaschutz im Gebäudesektor bis 2030 nochmals erhöhen. Bis 2045 will Deutschland außerdem treibhausgasneutral werden. Wir setzen uns dafür ein, dass vor allem bei Sozialwohnungen die energetische Sanierung und der energieeffiziente Neubau stärker als bislang gefördert werden. Dazu wollen wir bewährte Programme stärken und dadurch auch ein Stück Planungssicherheit für – private und kommunale – Investoren schaffen.

## Energetische Stadtsanierung: neue Regelungen seit dem 1. April 2021

Mit den Programmen KfW-Zuschuss 432, KfW-Kredit 201/202 werden neben ganzheitlichen Versorgungskonzepten nun auch die Themenfelder grüne Infrastruktur, Wassersensibilität, Digitalisierung und klimafreundliche Mobilität gefördert.

Die Zuschussförderung (KfW 432) für integrierte Konzepte und Sanierungsmanagement beträgt jetzt 75%. Kommunen müssen seit dem 1. April 2021 nur noch 5% kommunalen Eigenanteil nachweisen. Sachmittelzuschüsse, die zum Beispiel für digitale Bürgerbeteiligungsangebote genutzt werden können, wurden von 10 auf 20% erhöht.

Im Bereich der zinsverbilligten Förderkredite (KfW-Programme 201/202) liegen die Tilgungszuschüsse bei bis zu 20% für klimaschutzrelevante Infrastrukturmaßnahmen. Die Tilgungszuschüsse für Investitionen auf Grundlage eines KfW-432-Konzeptes liegen bei bis zu 40%.

### Förderzahlen:

Seit dem Programmstart am 15. November 2011 bis einschließlich zum 30. April 2021 wurden 2.172 Förderzusagen erteilt. Davon entfielen 523 Zusagen mit einem Darlehensvolumen von 1,23 Mrd. € auf die Quartiersversorgung, also die investive Förderung in den Bereichen Wasserver-/Abwasserentsorgung und Wärme-/Kälteversorgung. In der nicht-investiven Förderung wurden in diesem Zeitraum 1.188 integrierte Sanierungskonzepte und 394 Sanierungsmanagements mit Zuschüssen von insgesamt rund 108 Mio. € gefördert.

Weitere Informationen: [www.energetische-stadtsanierung.info](http://www.energetische-stadtsanierung.info);  
[www.kfw.de/432](http://www.kfw.de/432); [www.kfw.de/201](http://www.kfw.de/201); [www.kfw.de/202](http://www.kfw.de/202)

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger. —

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS AKTEUR DES QUARTIERSMANAGEMENTS

# Quartiere selber machen!

Für die Wohnungswirtschaft hat das Quartier eine große Relevanz. Neben quartiersbezogenen Modernisierungsstrategien, ausgefeilten Nahwärmenetzen und schmucken Neubauquartieren ist die Wohnungswirtschaft in eine Domäne der sozialen Arbeit eingestiegen und fungiert als Quartiersmanagerin. Ein Beispiel aus Espelkamp.

Von Prof. Dr. Torsten Bölting

**F**rische Farbe wird auf Dauer nicht reichen.“ Diese Erkenntnis teilte Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, mit den städtischen Verantwortlichen beim Blick auf das Zentrum des kleinen Städtchens in

Ostwestfalen. Dabei war Farbe das Element, womit die Aufbaugemeinschaft vor einigen Jahren schon in aller Munde war. Landauf, landab bewunderten viele Fachleute nicht nur aus der Wohnungswirtschaft den Mut, mit dem die Espelkamper ein in die Jahre gekommenes Wohnquartier aus der frühen Nachkriegszeit buchstäblich in neuem Glanz erstrahlen ließen. Mit dem Farbkonzept im sogenannten „Burano-Quartier“ begann etwas, das sich bis heute fortsetzt: die umfassende Erneuerung und Weiterentwicklung des Espelkamper Stadtzentrums.

Für solche Erneuerungsschübe hält Deutschland mit dem Besonderen Städtebaurecht ein umfassendes rechtliches und förderrechtliches Instrumentarium bereit, das mit dem Programm „Soziale Stadt“ auch in Espelkamp zum Einsatz kam. Wesentliche Merkmale der Stadterneuerungsprogramme sind das breit gefächerte Themenspektrum und der ebenso vielfältige Instrumentenkasten. Es handelt sich um integrierte Ansätze, es geht dabei nie „nur“ um die Gestaltung oder technische Verbesserung von Gebäuden oder „nur“ um die soziale Arbeit für besonders bedürftige

Gruppen oder „nur“ um die Stärkung lokaler Ökonomie. All diese Dinge sind für sich genommen schon schwierig und wichtig, aber wenn Maßnahmen langfristig und nachhaltig Wirkung zeigen sollen, müssen die Themen zusammengedacht werden.

## Integrierte Konzepte

In den 1980er Jahren stellten Architekten und Stadtplaner fest, dass weder die rabiaten Flächensanierungen in den deutschen Gründerzeitquartieren der 1970er und 1980er Jahre noch die brutalistischen Neubauexperimente, die mancherorts darauf folgten, wirklich erfolgreich waren. Nicht zuletzt in Berlin entstanden so – zum Beispiel am Kottbuser Tor – innerhalb weniger Jahre neue Komplexe, die später mitunter zu sogenannten Problemquartieren wurden. In dieser Zeit begann der Wandel zur behutsamen Stadterneuerung mit integrierten Konzepten. Ein wichtiger Erfolgsfaktor solcher Entwicklungsprozesse war und ist die enge Einbindung der Bürger. Sie sollten nicht mehr länger die Folgen städtebaulicher Visionen einfach ertragen müssen, sondern sie selbst mitgestalten. Damit dies gelingt und alle Akteure im Quartier zusammenarbeiten können, entstand nach und nach das Berufsbild Quartiersmanagement.<sup>1</sup>

Traditionell war dieses „Management“ weniger eine Domäne klassischer Manager aus der (Wohnungs-) Wirtschaft, sondern von Experten der sozialräumlichen Stadtentwicklung und Stadtplanung. Raumplaner, Stadtplaner und Sozialarbeiter adap-



**Prof. Dr. Torsten Bölting**

Geschäftsführer  
InWIS Forschung &  
Beratung GmbH  
BOCHUM





Die Aufbaugesellschaft Espelkamp tut viel, um die Nachbarschaften im Burano-Viertel sozial zu stabilisieren und mit unterschiedlichen Maßnahmen zu fördern – so unter anderem mit einem speziellen Farbkonzept sowie mit Lastenrädern, die sich Bewohner beim Quartiersmanagement leihen können

tierten, entwickelten und erprobten eine Vielzahl von Instrumenten zur Analyse von Quartieren sowie zur Einbindung und Beteiligung von Bewohnern. Sie verfassten auch integrierte Stadt(teil)entwicklungskonzepte, die (zumindest in den geförderten Programmgebieten des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“) zur Richtschnur der Entwicklungen wurden. Schließlich sorgten sie als Intermediäre oder als Quartiersmanager üblicherweise im Auftrag der Kommunen dafür, dass die entsprechenden Entwicklungen auch angestoßen und umgesetzt werden – jedenfalls so weit wie die Fördermittel trugen.



Marie Steinhauer und Marlo Pfau, die das Quartiersmanagement in Espelkamp gemeinsam aufgebaut haben, vor dem Vor-Ort-Büro: Hier gibt es Informationen, mal einen Kaffee oder ein Lastenrad zum Ausleihen

### Die Rolle der Wohnungswirtschaft

„Am Ende sind wir es doch, die den engen Kontakt zu den Bewohnern haben und wesentliche Veränderungen im Quartier steuern können“, erläutert Schmidt die Bedeutung der Wohnungswirtschaft in diesem Zusammenhang. „Warum sollten wir dann nicht auch das Quartiersmanagement machen?“ Gesagt, getan. Das Stadtzentrum von Espelkamp zeigte in den 2000er Jahren viele Herausforderungen, wie man sie auch aus großstädtischen Stadterneuerungsgebieten kennt. Die Integration von Zuwanderern sowie soziale und kulturelle Disparitäten bestimmten den Alltag. Hinzu kam der etwas überkommene Charme der Stadt, deren heutiges Erscheinungsbild noch immer wesentlich von ihrer Entstehungszeit in den 1950er Jahren stammt. Die komplexe Problemlage hängt auch mit der speziellen Geschichte Espelkamps als „Flüchtlingsstadt“ zusammen; seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs sind immer wieder große Gruppen von Zugewanderten in die Stadt am Mittellandkanal gezogen. Für diese Zuwanderer vor allem hat das am Ort größte Wohnungsunternehmen, die Aufbaugesellschaft Espelkamp, zahlreiche Wohnungen gebaut und hält sie bis heute im Bestand.

Neben der Modernisierung von Beständen und dem ergänzenden Neubau von zeitgemäßen Wohnformen engagierte sich das Unternehmen von Anfang an stark in anderen Feldern der Stadterneuerung. So lag es nahe, dass sich das Unternehmen auf die Ausschreibung des Quartiersmanagements durch die Stadt Espelkamp beworben und auch den Zuschlag >



erhalten hat. „Das war keine Selbstverständlichkeit“, erklärt Schmidt. „Wir mussten uns durchaus gegen starke Konkurrenz durchsetzen. Aber mit unserem kooperativen Ansatz und mit unserer genauen Kenntnis der Verhältnisse haben wir überzeugt.“

Die Aufbaugemeinschaft hatte sich zur Verstärkung das Team von InWIS Forschung & Beratung an Bord geholt, um das Quartiersmanagement fachgerecht durchführen zu können. „Wir haben gesagt: wir kennen die Leute, ihr die Methoden“, erläutert Schmidt die Vorgehensweise. Denn auf der Hand liegt: „Wir kennen im Programmgebiet jedes Gebäude und jeden Baum. Viele davon gehören uns sogar.“ Das erleichtert mitunter die Umsetzung von Beschlüssen und Anregungen aus dem Quartiersmanagement, weil nicht erst mühsam andere Akteure überzeugt werden müssen, damit überhaupt etwas passiert. Stattdessen konnten Maßnahmen rasch umgesetzt werden und die sichtbaren Erfolge führten schnell zur (gewünschten) Nachahmung.

### Starker Akteur

Das Vorgehen sei in Espelkamp weithin begrüßt worden, erklärt Schmidt. Ohnehin kannten viele Akteure die Aufbaugemeinschaft als in der Stadtentwicklung engagiertes Unternehmen. Ein „Durchregieren“ etwa habe niemand befürchtet. Und stattgefunden hat es auch nicht. „Man muss sich als wohnungswirtschaftliches Unternehmen im Quartiersmanagement

schon auf einen Perspektivwechsel einlassen“, betont Schmidt. „Doch viele Ziele und Maßnahmen, die von Seiten der Bürger und Akteure formuliert wurden, decken sich im Prinzip auch mit unseren Vorstellungen.“

Ein weiterer Vorteil zeige sich in der Vorgehensweise, erklären Marlo Pfau von der Aufbaugemeinschaft und Marie Steinhauer von InWIS, die bis Ende 2020 das Quartiersmanagement begleitet haben:



**„Wohnungsunternehmen sollten den Mut haben, selbst als Auftragnehmer des Quartiersmanagements tätig zu werden.“**

Hans-Jörg Schmidt

„Anderswo wird lange über die Verstetigung von Quartiersarbeit nachgedacht. Wir machen das einfach.“ Nach dem Auslaufen der Bund-Länder-Förderung engagieren sich Stadt und Wohnungsunternehmen weiter im Quartier: Das Quartiersmanagement und die Präsenz im Quartier wird es – wenn auch in etwas veränderter Form – auch zukünftig geben. Die InWIS-Quartiersmanagerin ist dann allerdings nicht mehr dabei, sie konzentriert sich jetzt auf neue Herausforderungen und unterstützt im Auftrag des Bochumer Büros andere Wohnungsunternehmen und Kommunen bei der Quartiersarbeit.

Sie sieht das aber nicht als Problem: „Es ging uns darum, das Quartiersmanagement in der ‚heißen Phase‘ gemeinsam anzuschieben und umzusetzen sowie Prozesse zu verstetigen. Dabei können Wohnungsunternehmen oft Unterstützung brauchen. Doch die dauerhafte Quartiersarbeit ist für viele Wohnungsunternehmen heute eine Selbstverständlichkeit, bei der externe Unterstützung nur im Einzelfall notwendig ist“, sagt Steinhauer.

Hans-Jörg Schmidt ist sich jedenfalls sicher: „Wohnungsunternehmen sollten durchaus den Mut haben, selbst als Auftragnehmer des Quartiersmanagements tätig zu werden. Es geht doch letztlich auch um die Gestaltung der Zukunft der eigenen Wohngebiete und des eigenen Unternehmens.“



Was sich auf dem Dorfplatz zeigt, stellt das Wesen erfolgreicher Quartiersarbeit dar: Viele Akteure vernetzen und aus den gemeinsamen Aktivitäten ein stabilisierendes Netzwerk weben

<sup>1</sup> Zu den Aufgaben von Quartiersmanagern siehe zum Beispiel Alisch (1998/2013): Stadtteilmanagement. Voraussetzungen und Chancen für die soziale Stadt. Leske+Budrich, Opladen



**Miele**



## KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: [projekte@miele.de](mailto:projekte@miele.de)

**Miele. Immer Besser.**

## ÜBERFORDERTE NACHBARSCHAFTEN VERHINDERN

# Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?

Die aktuelle Studie „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. untersucht die soziale Lage sowie die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur in den Berliner Großsiedlungen und weist auf Handlungsbedarf bei der Belegungspolitik hin.

Von Dr. Bernd Hunger

**M**it rund 450.000 Wohnungen sind die großen Wohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre ein bedeutendes, unverzichtbares Segment des Berliner Wohnungsmarkts. Weit über 800.000

Menschen, fast ein Viertel der Berliner Bevölkerung, leben in den über 50 Siedlungen, zu denen große Wohnstädte wie Marzahn oder Gropiusstadt ebenso gehören wie Siedlungen unterschiedlicher Größe im Ost- wie im Westteil der Stadt.

Die Großsiedlungen übernehmen immer größere Aufgaben für die Gesamtstadt, sowohl in baulicher als auch in sozialer Hinsicht: Sie schultern erstens Integrationsleistungen, die anderen Quartieren zugutekommen. Und ihre Flächen werden zweitens für ergänzenden Wohnungsbau stärker genutzt als die anderer Quartierstypen. Eine (doppelte) Belastung, die sich deutlich von den kaum zehn Jahre zurückliegenden Zeiten entspannter Wohnungsnachfrage und geringer Zuwanderung abhebt.

## Rückblick: Wie überforderte Nachbarschaften vermieden werden

Behutsame Modernisierung und intensive Betreuung, gepaart mit sensibler Belegungspolitik haben bewirkt, dass die Mehrzahl der großen Wohnsiedlungen in einem baulich guten Zustand ist und der soziale



**Dr. Bernd Hunger**

Vorsitzender  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e.V.  
BERLIN

Frieden in den Nachbarschaften gewahrt blieb. Das ist das Ergebnis jahrzehntelanger Anstrengungen der Stadt, der Wohnungswirtschaft und vieler anderer Akteure bei der Erneuerung des Bestandes und der Betreuung der Nachbarschaften.

Nicht zuletzt war es die vom GdW beauftragte Studie „Überforderte Nachbarschaften“ aus dem Jahr 1998, die auf die Bedeutung der Wohnraumvergabe und die Relevanz sozialer Unterstützung für die Stabilität großer Quartiere hinwies. Seitdem engagieren sich die vom Programm „Soziale Stadt“ geförderten Akteure des Quartiersmanagements im Zusammenspiel mit der komplexer gewordenen Nachbarschaftsarbeit der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen für sozial stabile Quartiere.

## Eine Generation später: Hohes Tempo der sozialen Entmischung

Nahezu eine Generation später weist der Studientitel „Großsiedlungen am Scheideweg?“ darauf hin, dass die derzeitige soziale und städtebauliche Situation der großen Wohnquartiere keineswegs selbstverständlich ist. Nachdenklich machen insbesondere die Veränderungen in der Bewohnerstruktur. Sie weisen auf verstärkte soziale Segregationsprozesse hin, die zu überforderten Nachbarschaften führen können.

Denn die soziale Entmischung schreitet mit hohem Tempo voran. So sind unter anderem die Anteile von Haushalten mit Transferbezug (19 %) und von in Armut lebenden Kindern (44 %) in den Großsiedlungen doppelt so hoch wie in anderen Quartieren – und



sie sind größer geworden (siehe Abbildungen 1 und 2). Die Dynamik der Zuwanderung seit 2015 hat die Integrationsanforderungen in erheblichem Maße verstärkt, denn die Großsiedlungen sind in besonderem Maße zu Anknüpfquartieren geworden. Drei von vier Kindern und Jugendlichen in den Großsiedlungen im Westteil Berlins haben beispielsweise einen Migrationshintergrund (siehe Abbildung 3).

Die aus dem Berliner „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“<sup>41</sup> abgeleiteten Zahlen verdeutlichen: Die großen Quartiere schultern soziale Leistungen für die Stadt als Ganzes. Und diese Leistungen haben infolge der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zugenommen. Die Großsiedlungen entlasten damit andere Quartiere in stärkerem Maße als vor einigen Jahren. Erforderlich ist eine dieser Bedeutung entsprechende politische Aufmerksamkeit und Unterstützung.

Das Tempo des Wandels weist darauf hin, dass nicht nur benachteiligte Quartiere weiterhin Unterstützung brauchen, sondern auch die Nachbarschaften in stabilen Siedlungen mit präventiven Maßnahmen gestützt werden müssen. Das betrifft viele Großsiedlungen im Ostteil der Stadt, in denen sich die Bewohnerstruktur schneller verändert als im Durchschnitt aller Großsiedlungen.

### Die Pandemie als Konflikt-Katalysator?

Die Corona-Pandemie wirkt als zusätzlicher Katalysator potenzieller Konflikte. Zum einen wird in den großen Wohnsiedlungen beengter gewohnt als in vielen anderen Quartieren. Zum anderen leben hier mehr Menschen mit prekären Arbeitsverhältnissen und in unteren Einkommensgruppen, die in besonderem Maße von Arbeitslosigkeit bedroht sind, falls die Folgen der Pandemie auf den Arbeitsmarkt durchschlagen. Stadt, Wohnungsunternehmen und soziale Träger sind gut beraten, wenn sie die vom Bezug von Transferleistungen lebenden Menschen unterstützen und sich gleichzeitig stärker auf die Probleme jener Haushalte einstellen, die zuerst von Arbeitslosigkeit bedroht oder betroffen sind.

Der Bedarf dieser neuen Nachfragegruppen muss sich stärker in der Belegungspolitik widerspiegeln. Was bedeutet das für die Wohnraumvergabe der Berliner Wohnungsunternehmen?

### Belegungspolitik für stabile Nachbarschaften: soziale Entmischung dämpfen

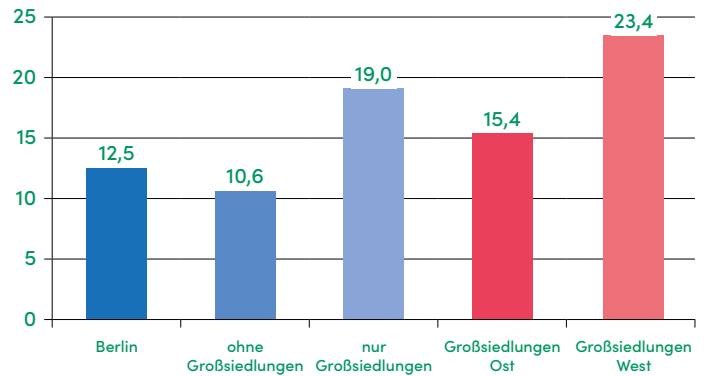
Ein Drittel aller Wohnungen in Berlins Großsiedlungen gehört den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Die Politik kann daher mit ihren Vorgaben zur Wohnraumvergabe die Sozialstruktur der Nachbarschaften erheblich beeinflussen.

Es ist politischer Konsens, dass sozial gemischte Quartiere angestrebt werden, in denen einkommensschwache und besonders bedürftige Haushalte mit den „breiten Schichten der Bevölkerung“ nachbarschaftlich zusammenleben. Die Hauptstadt ist stolz auf ihre „Berliner Mischung“. Dieses Ziel ist im Berli-

Abb. 1:

## Transferleistungsbezug

Anteil der Menschen mit Bezug von Leistungen nach SGB II / XII in %



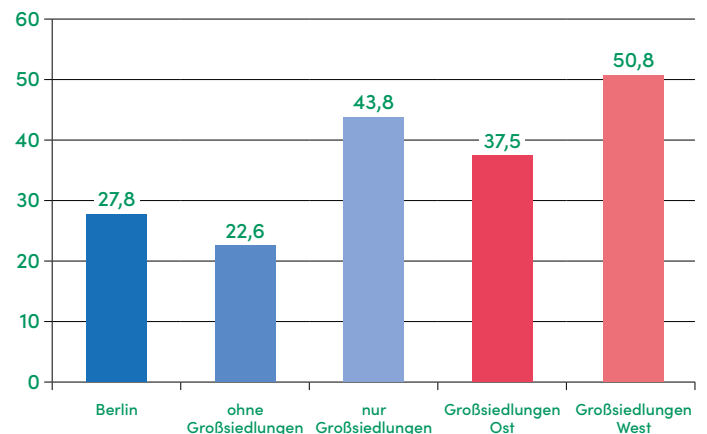
Der Anteil der Transferleistungen beziehenden Menschen ist in den Großsiedlungen mit 19% nahezu doppelt so hoch wie in Gebieten außerhalb der Großsiedlungskulisse. In den Großsiedlungen der westlichen Bezirke lebt fast jeder Vierte vom Bezug von Transferleistungen

Quelle der Daten: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019<sup>41</sup>; Umrechnung auf die räumliche Kulisse der Großsiedlungen im Rahmen der Studie

Abb. 2:

## Kinderarmut

Anteil der Kinder in Haushalten mit SGB-II-Transferbezug in %



Der Anteil der Kinder, die in Haushalten mit Transferbezug leben, ist in den Großsiedlungen fast doppelt so hoch wie in Gebieten außerhalb der Großsiedlungskulisse. In den Großsiedlungen der westlichen Stadtbezirke betrifft dies jedes zweite Kind

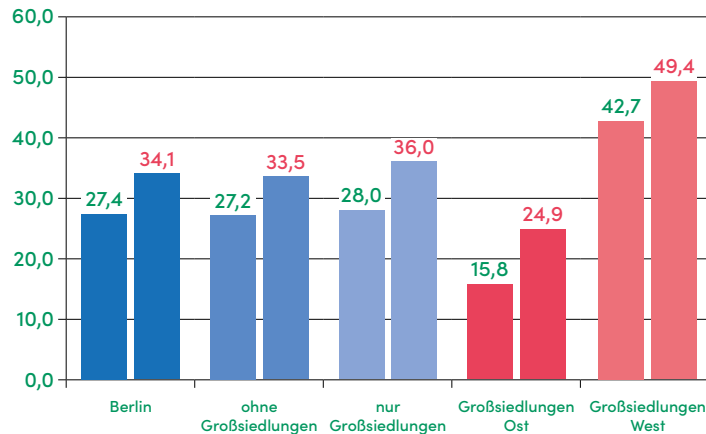
Quelle der Daten: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019<sup>41</sup>; Umrechnung auf die räumliche Kulisse der Großsiedlungen im Rahmen der Studie

ner Wohnraumversorgungsgesetz als Auftrag an die landeseigenen Wohnungsgesellschaften verankert. Die sozialstrukturellen Befunde weisen jedoch darauf hin, dass breite Schichten immer weniger erreicht werden. Woran liegt das? >

Abb. 3:

## Migrationshintergrund

Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2012 und 2018 in %



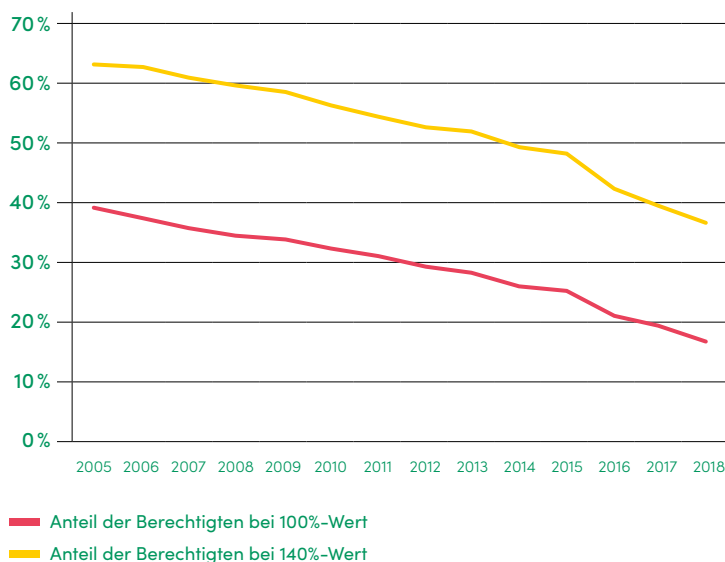
In den Großsiedlungen im westlichen Teil der Stadt liegt der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund bei knapp 50%. Bemerkenswert ist die Schnelligkeit der Veränderungen: Die größte Dynamik weisen die Siedlungen im Ostteil der Stadt auf

Quelle der Daten: Einwohnermeldestatistik zum 31.12.2012 beziehungsweise 31.12.2018 umgerechnet auf die räumliche Basis der Großsiedlungen

Abb. 4:

## Entwicklung der Einkommensgrenzen

Anteil der Berechtigten für einen Wohnberechtigungsschein in %



Der Kreis der WBS-Berechtigten verkleinert sich bei konstanten Einkommensgrenzen aufgrund der Entwicklung der Einkommen

Quelle der Daten: Berechnungen des Kompetenzzentrums Großsiedlungen auf Basis des Mikrozensus Berlin

Die Einkommensentwicklung verkleinert den Kreis der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten können. Während diese Gruppe in früheren Jahren einen erheblichen Anteil von berufstätigen Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen aufwies, wächst der Anteil von Haushalten, die von Transfereinkommen leben.

Die Einkommensgrenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG) haben sich seit der Beschlussfassung am 13. September 2001 nicht mehr geändert. Berlin hat die WBS-Grenze mit 140% des vom Bund vorgegebenen Wertes festgelegt und diese seit 20 Jahren nicht mehr angepasst. Das Ergebnis: Waren im Jahr 2005 noch 63 % der Haushalte WBS-berechtigt, so waren es 2019 nur noch 37 % (siehe Abbildung 4).

Könnte man 2005 zurecht davon sprechen, dass breite Schichten der Bevölkerung erreicht werden, so besteht heute ein Ungleichgewicht, durch das ein immer größerer Teil der „breiten Schichten“ nicht mehr WBS-berechtigt ist. Das betrifft vor allem jene Teile der arbeitenden Bevölkerung, die mit ihrem Einkommen nur knapp über der Fördergrenze liegen und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind – wie zum Beispiel Beschäftigte in den unteren Tarifgruppen des öffentlichen Dienstes, des Gesundheitswesens, des Betreuungsbereichs oder der privaten Wirtschaft. Benachteiligt sind somit Berufstätige, die dringend bezahlbaren Wohnraum suchen, aber selbst mit relativ schmalen Einkommen die Grenze der Förderberechtigung überschreiten. Das dürfte früher oder später zu Unmut führen.

### Wohnraumvergabe mit Sensibilität für die vorhandenen Nachbarschaften

Der Prozess sozialer Entmischung verstärkt sich, da die politisch vorgegebenen Belegungsquoten jährlich neu zu erfüllen sind: 63 % aller Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen an WBS-Inhaber vergeben werden. Dadurch werden nicht nur jene Quartiere weiter belastet, die ohnehin schon besondere Integrationsleistungen erbringen, sondern zunehmend auch Bestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Großsiedlungen mit sozial gemischten Nachbarschaften.

Eine Empfehlung lautet daher: Die Politik sollte bei ihren Vorgaben für die Wohnraumvergabe durch ihre kommunalen Unternehmen die Belastbarkeit der vorhandenen Nachbarschaften berücksichtigen. Und sie sollte durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum eine ausgewogene Balance gestalten zwischen der Wohnraumversorgung breiter Schichten und besonders bedürftiger Haushalte.

Zielführend sind Spielräume bei der Wohnraumvergabe, die das kleinteilige Eingehen auf die konkreten sozialen Anforderungen in den Nachbarschaften ermöglichen – bis hin zu Obergrenzen für Empfänger bestimmter Transferleistungen in jenen Quar- >



tieren, in denen die Nachbarschaften offenkundig überfordert sind oder werden.

Die Erfahrungen der vor Ort tätigen Mieterbetreuer der Wohnungsunternehmen sind für die Entscheidungen zur Wohnraumvergabe in der konkreten Nachbarschaft unverzichtbar. Welche Haushalte passen wo zusammen, wo nicht? Wo sind Grenzen der Belastbarkeit erreicht? Das sind sensible Fragen, die unter der selbstverständlichen Voraussetzung einer diskriminierungsfreien Wohnraumvergabe konkret zu beantworten sind. Nur so ist sichergestellt, dass die Fehler der oftmals „blinden“ Wohnraumvergabe der 1980er Jahre ohne Berücksichtigung der Menschen vor Ort nicht wiederholt werden.

### Neubau, Belegungsquoten und soziale Wohnraumversorgung

Eine Chance für soziale Mischung bietet der Wohnungsneubau. In stärkerem Maße als in vergangenen Jahren bauen die landeseigenen Unternehmen innerhalb der Großsiedlungskulisse. Flexible, auf die Anforderungen des sozialen Zusammenhalts im jeweiligen Quartier ausgerichtete Belegungsquoten würden ermöglichen, mit attraktivem Neubau der vorhandenen Bewohnerschaft neue Wohnformen anzubieten, neue Bewohnergruppen anzusiedeln und die Nachbarschaften sozial zu stabilisieren. Viele mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnete Vorhaben liefern dafür übertragbare Anregungen.

Eine Besonderheit der meisten großen Wohnsiedlungen Berlins ist, dass sie ursprünglich ganzheitlich „in einem Guss“ geplant wurden – errichtet und bewirtschaftet von wenigen großen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften. Mittlerweile ist die Bauherrenschaft unter anderem durch die Privatisierungsaufgaben der 1990er Jahre und die Verkäufe der 2000er Jahre vielfältiger geworden. Die Strategie zur Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen kann langfristig nur nachhaltig sein, wenn Rahmenbedingungen für möglichst alle Eigentümergruppen vorhanden sind, wirtschaftlich erfolgreich und gleichzeitig sozial verantwortungsvoll zu handeln.

Notwendig sind Anreize, um alle vor Ort agierenden Wohnungsunternehmen zu motivieren, sich in stärkerem Maße an der sozialen Wohnraumversorgung zu beteiligen: unter anderem durch die Bereitstellung von Grundstücken nach Konzeptwettbewerben mit wirtschaftlich tragbaren Rahmen-

bedingungen, durch Zuschüsse für Neubauvorhaben mit Belegungsbindungen und durch den Bau von Eigentumswohnungen.

### Wirtschaftliche Tragbarkeit für Mieter und Vermieter

Knapp die Hälfte aller Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen befindet sich in Großsiedlungen. Diese Zahl verdeutlicht, dass die Zukunft der Bestände in den großen Wohnsiedlungen eine herausragende Rolle für den sozialpolitischen Erfolg wie für die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit der Unternehmen spielt.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der landeseigenen Wohnungsunternehmen lag Ende 2020 mit 6,22 €/m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Berliner Durchschnittsmiete. Absehbar ist, dass die Unternehmen eher früher als später aufgrund der in Berlin geltenden Mietpreisregelungen bei gleichzeitig notwendigen Investitionen zu steigenden Marktpreisen an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stoßen. Die Berichte der Wohnraumversorgung Berlin<sup>2</sup> über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Unternehmen dokumentieren das Ungleichgewicht zwischen Einnahme- und Ausgabeseite: Von 2018 zu 2019 haben sich die Eigenkapitalquote reduziert, die Verschuldung erhöht und der Gewinn verringert.

Diese Entwicklung ist nicht im Interesse der Menschen in den Großsiedlungen, die gutes und sicheres Wohnen in gepflegten Beständen erwarten. Sie kann auch nicht im Interesse der Gesamtstadt und der Stadtgesellschaft sein. Eine Verbesserung der Ertragsseite durch moderate, an der Zahlungsfähigkeit der Miethaushalte orientierte Spielräume bei den Mieten würde es ermöglichen, die politischen Ziele Berlins bei der sozialen Wohnraumversorgung zu erfüllen, die Bewohnerschaft nicht zu überfordern und mehr Flexibilität für anspruchsvolles Bauen und Bewirtschaften zurückzugewinnen.

### Resümee

Mit der aktuellen Studie des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. liegt erstmals eine fundierte empirische Analyse über die soziale Lage der gesamten Berliner Großsiedlungskulisse der 1960er bis 1980er Jahre vor, die angesichts der Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur auf Handlungsbedarf bei der Belegungspolitik hinweist.

Die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts haben sich als Orte bewährt, in denen Integration gelingt: Im internationalen Metropolenvergleich ist das ein hervorstechendes Merkmal Berlins. Alle Akteure sind gefordert, diese Erfolgsgeschichte weiterzuschreiben. Viele Befunde sind nicht berlinspezifisch, sondern auf andere Städte übertragbar. —



#### Studie „Großsiedlungen am Scheideweg?“

Die Studie kann von der Homepage des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. heruntergeladen oder bestellt werden: [www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)

<sup>1</sup> [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/download/2019/MSS\\_Fortschreibung2019\\_Langfassung.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2019/MSS_Fortschreibung2019_Langfassung.pdf)

<sup>2</sup> Wohnraumversorgung Berlin: Bericht über die wirtschaftliche Lage der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2019. Dezember 2020

# Bauen und Technik



v. l.: Dominik Steffan (MWB), Dr. Hendrik Dönnebrink (Medl), Sven Glocker (SWB) und Volker Weißhuhn (Geschäftsführer eMHergie GmbH)

## MWB und SWB gründen Energiegesellschaft

Die Gründung der Energiegesellschaft eMHergie GmbH soll den Mietern in Mülheim an der Ruhr Zugang zu mehr günstigem Strom aus nachhaltigen Quellen ermöglichen. Hierzu haben sich der Energiedienstleister Medl GmbH, das kommunale Wohnungsunternehmen SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH (SWB) sowie die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) zusammengetan.



## Schönheitsreparaturen, Instandsetzung, Rückbau

Langenberg/Zehelein,  
433 Seiten, 69,- €, ISBN 978-3-406-75505-7, Verlag C.H. Beck

Das Werk behandelt jeglichen Aufwand, der zur Erhaltung eines Mietobjekts notwendig ist, von der Kleinreparatur bis zu grundlegenden Instandsetzungen – aus der Praxis für die Praxis.

# 650

Mio. €

haben die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften in Niedersachsen im Jahr 2020 in den Wohnungsneubau investiert, so der vdw Niedersachsen Bremen.

## Vonovia baut in Holzmodulbauweise in Berlin

Auf der Baustelle Amendestraße/Ecke Herbststraße in Berlin-Reinickendorf stellt die Vonovia SE derzeit 66 Holzmodule für 60 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit auf. Die Fertigstellung ist für Q3/2021 geplant.



## Neubau und Umnutzung auf ehemaligem Industriegelände

Im baden-württembergischen Ort Steinen errichtet die Kommunale Wohnbaugesellschaft mbH Steinen eine neue Wohnanlage in serieller Bauweise auf einer ehemaligen Gewerbebrache. Vorher standen auf dem Gelände die Fabrikgebäude der Mechanischen Spinnerei und Weberei Steinen, die zuletzt weitgehend ungenutzt blieben. Auf einem Teilstück des rund 4 ha großen Grundstücks entstehen drei Mehrfamilienhäuser. Das noch bestehende Verwaltungsgebäude sowie das Trafohäuschen werden saniert, modernisiert und für Mehrgenerationenwohnen beziehungsweise für eine Kinderarztpraxis genutzt.

## Mieterstrom für die Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt

In der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt-Sachsenhausen hat die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) durch die Aufstockung von 14 Gebäuden 82 neue, bezahlbare Wohnungen errichtet. Die Aufstockung erfolgte mit vorgefertigten Raummodulen der Firma Liwood in Holzmassivbauweise. Auf den rund 5.000 m<sup>2</sup> überbauter Dachfläche installiert der Energieversorger Mainova insgesamt mehr als 1.400 Photovoltaik-Module, um den Mietern günstigen Mieterstrom zur Verfügung stellen zu können. Das ergibt 34 einzelne Anlagen mit einer Leistung von je knapp 500 kWp. Nach ihrer Fertigstellung soll die Gesamtanlage 445.000 kWh Ökostrom produzieren und somit jährlich rund 250 t CO<sub>2</sub> einsparen.



v.l.: Peter Feldmann (OB Frankfurt/Main), Christian Czerny (Liwood), Monika Fontaine-Kretschmer (NHW) und Diana Rauhut (Mainova)

## Wohnungen für Krankenhauspersonal

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) unterstützt das Robert-Bosch-Krankenhaus in Stuttgart bei der Wohnraumversorgung seines Pflegepersonals. Aufgrund hoher

Mieten ist es für Unternehmen oft schwierig, Mitarbeiter zu finden, die in der Stadt wohnen können. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart soll dem Krankenhaus helfen, vor allem Mitarbeitern mit mittlerem Einkommen ein Wohnungsangebot machen zu können. „Wir freuen uns sehr, dass wir das Robert-Bosch-Krankenhaus unterstützen können, letztendlich tragen wir damit auch ein wenig zur Erhaltung der gesundheitlichen Versorgung aller bei“, so die LBG-Vorstandsmitglieder Antje Durach und Josef Vogel.

Den Schlüssel erfinden  
wir nicht neu -  
wir schaffen ihn ab!





Holzhybrid-Häuser der  
Stadtbau Würzburg

## Holzhybrid- Häuser in der Zellerau

Innerhalb von nur 14 Monaten hat die Stadtbau Würzburg 24 Wohnungen in Holzhybrid-Bauweise in der Frankfurter Straße 74/76 fertiggestellt. Der Mix aus je acht Aderth-, Drei- und Vierzimerwohnungen sowie die Grundrisse der Häuser sprechen eine breite Bewohnerschaft an. Alle Wohnungen sind barrierefrei und im Energiestandard KfW 55 gebaut, Fernwärme sorgt für die ökologisch nachhaltige Beheizung der Räume. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone beziehungsweise Terrassen und sind zu 100% vom Land Bayern EOF-gefördert.

## Umfangreiche Sanierung in Neuperlach

Die Münchner Gewofag Holding GmbH hat die Sanierung einer Anlage mit 139 Wohnungen am Karl-Marx-Ring 28-42 in Neuperlach abgeschlossen. Die acht zusammenhängenden Häuser stammen aus dem Jahr 1971 und waren 2016 von der Wohnungsgesellschaft übernommen worden. Die in zwei Bauabschnitten durchgeführten Maßnahmen reichen von der Betonsanierung der Gebäudestützen über eine Fassadensanierung bis hin zur Dacherneuerung. Außerdem wurden die Treppenhäuser saniert, die Hausdurch- und -eingänge neu gestaltet, die Gegensprechanlagen erneuert sowie die Fenster und Sanitärinstallationen instandgesetzt. Zusätzliche Maßnahmen beinhalteten unter anderem die Umstellung der Heizanlage auf indirekten Fernwärmebetrieb, den Einbau zentraler Wohnraumabluftanlagen und die Erneuerung der Aufzüge. Die Sanierung zieht keine Mieterhöhung nach sich.



## 62 Wohnungen für die Adlershorst Baugenossen- schaft in Hamburg

Am Tarpenbeker Ufer in Hamburg übernimmt die Adlershorst Baugenossenschaft eG einen fünfgeschossigen Baukörper mit 62 Mietwohnungen und einer Bruttogeschossfläche von 5.500 m<sup>2</sup> schlüsselfertig von der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH.

## Netzausbau für 2.500 Wohnungen in Berlin

Die Erste Marzahner Wohnungsgenossenschaft eG hat die Zusammenarbeit mit dem Netzversorger Tele Columbus verlängert. Die neue Vereinbarung sieht ab dem Jahreswechsel 2022 eine leistungsfähigere Netzanbindung der Liegenschaften, ein erweitertes TV-Angebot bereits im Basispaket sowie eine zukunftssichere Glasfaser-Option für die Wohnungen vor.

# Digitale Schließlösung ohne Batterien & Kabel? iLOQ bietet eine flexible Lösung

Beim Thema Zugangsmanagement sehen sich Betreiber von Wohnanlagen einem enormen Verwaltungsaufwand ausgesetzt. iLOQ Key Account Manager Sebastian Schanda erklärt, wie eine digitale Schließlösung Abhilfe schafft – und das ganz ohne Batterien und Kabel.



Kosteneffizient, sicher und nachhaltig: der digitale iLOQ Schlüssel eröffnet vielseitige Möglichkeiten

## Herr Schanda, das Thema Zugangsmanagement wird zunehmend komplexer. Wie ist der Stand in der Wohnungswirtschaft?

Die meisten Wohnungsunternehmen nutzen aktuell noch mechanische Schließanlagen. Diese sind zwar günstig in der Anschaffung, bergen aber viele Stolpersteine für eine moderne und effiziente Nutzung. So gibt es Probleme mit dem Schlüsselmanagement bei Leerstand oder Renovierungen, bei Wartezeiten für einen Ersatzschlüssel oder der Vergabe von weiteren Zugangsrechten – und natürlich die Unsicherheit von altmodischen Schlüsseln und Zylindern mit möglicherweise abgelaufenem Patentschutz. Schließlich wollen Mieter sicher sein, dass die Vormieter nicht auf einen Überraschungsbesuch vorbeikommen. Der Verwalter wiederum muss bei Leerstand oder Renovierung den Zutritt zum Haus und zur Wohnung flexibel und schnell gestalten können.

## Die Alternative wäre ein elektronisches Schließsystem. Aber ist das Handling nicht umständlich?

Sicherlich löst ein modernes, digitales Schließsystem all die oben genannten Probleme. Aber es gibt auch Vorbehalte: Verstehen die Mieter den Umgang mit RFID Chips und Transpondern? Kann man von Mietern verlangen, regelmäßig den Batteriestand zu prüfen und die Batterien selbst zu tauschen? Was passiert mit dem Batterie-

müll? Den großen Vorteil von elektronischen Schließanlagen machen oftmals das umständliche Handling und der teure Wartungsaufwand zunichte. Deshalb gehen wir bei iLOQ einen anderen Weg und bieten eine innovative, flexible Lösung, die eine gewohnte Handhabung ermöglicht, frei programmierbar ist und sogar ganz auf Batterien und Kabel verzichtet.

## iLOQ bietet also das Beste aus beiden Welten. Wie geht das?

Der digitale iLOQ Schlüssel unterscheidet sich optisch und im Handling nicht von einem herkömmlichen Schlüssel. Die benötigte Energie wird nur durch den Schlüsseleinschub generiert. Das bedeutet: Das Schließsystem ist immer funktionsfähig und lästiges Batteriewechseln entfällt. Gleichzeitig werden Kosten, Aufwand und Batteriemüll eingespart. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit also eine ideale Lösung.

## iLOQ Deutschland GmbH

Am Seestern 4  
40547 Düsseldorf  
0211 - 971 77 480  
germany@iLOQ.com  
www.iloq.de

**iLOQ**  
Making life accessible

WARUM DIE DIGITALISIERUNG NUR GEMEINSAM GELINGEN KANN

# Das Ende der proprietären Systeme

Wohnungsunternehmen stehen vor einem grundlegenden Wandel. Ihr Wirkungsbereich reicht künftig weit über die Wohnraumvermietung hinaus. Sie werden zu Unternehmen, die viele Services rund ums Wohnen anbieten. Ein Beispiel aus Mannheim zeigt, was die Digitalisierung möglich macht.

Von Ursula Keller

**E**in Beispiel für das, was heute schon möglich ist, liefert die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Mit ihrem Main-Kinzig-Quartier im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt-Ost will sie nicht nur die starke Nachfrage nach

modernem und bezahlbarem Wohnraum bedienen. Sie möchte auch die Chancen der Digitalisierung für die Bewirtschaftung der Immobilien heben sowie für ihre Mieter neue, nutzenbringende Services im Quartier erproben und einsetzen.

Früh reifte bei der GBG die Erkenntnis, dass es zwar schon erste technische Anwendungen gibt, die für Wohnungsunternehmen einsetzbar sind, dass sich aber auch eine Reihe anderer interessanter Lösungen in der Entwicklung befinden und nach dem gemeinsamen Engagement von Wohnungswirtschaft und herstellender Industrie verlangen: Nur zusammen können Lösungen und Produkte entwickelt werden, die erstens standardisiert genug sind, um die Kosten im Rahmen zu halten, die zweitens einfach installiert werden können und die drittens intelligent und offen genug sind, dass sie den individuellen Zielen und Gegebenheiten eines Gebäudes angepasst werden können.

## Digitales Pilotprojekt im Quartier

„Wir wollen unseren Mietern mehr bieten als Wohnraum. Wir verstehen uns als Service-Unternehmen,

das sich im ständigen Dialog mit seinen Mietern befindet“, umreißt Arnela Haurdic die Idee. Sie leitet die Abteilung Software und Datenservices bei der GBG. Das neue Main-Kinzig-Quartier nutzt das kommunale Wohnungsunternehmen auch, um die Akzeptanz neuer digitaler Dienstleistungen zu testen.

Das Quartier umfasst 92 Wohnungen in sieben Häusern. Unterirdisch werden die Gebäude über eine Tiefgarage verbunden. Die 92 Stellplätze sollen die Parkraumsituation entlasten. Alle Wohneinheiten sind barrierearm, zwölf davon sogar barrierefrei. Die GBG setzt auf eine hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Dreifach-Verglasung sowie auf ein flächendeckendes WLAN im Quartier. Wichtiger Bestandteil – und ein Wegweiser für zukünftige Digitalisierungsentscheidungen – ist eine moderne Video-Türkommunikationsanlage.

Diese moderne Elcom-Türkommunikation von Hager – Anbieter von Lösungen und Dienstleistungen für elektrotechnische Installationen – ist in eine digitale Klingel- und Briefkastenanlage integriert. Jeder Hauseingang des neuen Gebäudekomplexes zwischen Kinzig- und Mainstraße ist damit ausgestattet – und jedes Schloss im Quartier sowie die Briefkästen können mit einem digitalen Schlüssel bedient werden. Auch eine zentral im Neubaukomplex gelegene Paketkastenanlage der Firma Renz mit insgesamt 49 Fächern ist eingebunden. Durch die von Hager und Renz eigens entwickelte Schnittstelle Elcom-Paketbox-Interface sind die Briefkästen sowie die Paketanlage mit der 2-Draht-Türkommunikati-



**Ursula Keller**

Geschäftsfeld-  
entwicklung  
Wohnungswirtschaft  
Hager Vertriebsgesell-  
schaft mbH & Co. KG  
BLIESKASTEL



onstechnik beziehungsweise mit den Innenstationen der Elcom-Türkommunikation verknüpft. Über das Touch-Display in der Renz-Anlage können sie angewählt werden kann. Und auch in den Eingangsbereichen sind die Briefkästen mit dem Elcom-Paketbox-Interface ausgestattet und bilden die Schnittstellen zu den Elcom-Innenstationen in den Wohnungen. Eine zusätzliche Außenstation der Türkommunikation ist somit nicht notwendig.

Auch für den Einbau in Altbauten ist die 2-Draht-Technik der Elcom-Türkommunikation ebenfalls geeignet, da in nahezu allen Gebäuden überwiegend die Basis-Elektroinstallation bereits vorhanden ist.

### **Neue Services und Automatisierung von Prozessen**

Die Bewohner steuern die Paketbox über die GBG-eigene Mieter-App. Über die App können sie auch sehen, wer bei ihnen gerade klingelt. Per App können

die Mieter zudem ihre letzte Nebenkostenabrechnung abrufen oder einen Schaden melden, der dann digital an den zuständigen Facility-Manager weitergeleitet beziehungsweise zusammen mit den entsprechenden Fotos direkt ans Handwerksunternehmen geschickt wird. Über die App kann der beauftragte Handwerker dann wiederum dem Mieter einen Terminvorschlag zur Reparatur zusenden. Idealerweise wird anschließend die Reparatur durchgeführt und vom Mieter – per App – bestätigt, ohne dass ein Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens aktiv geworden wäre.

Und damit wird der vielleicht größte Vorteil der Digitalisierung für die Wohnungsunternehmen deutlich: die Automatisierung von Prozessen.

### **Wer Service bieten will, muss die Wünsche kennen**

Ein weiterer Effekt der Digitalisierung ist die Generierung von Daten und Informationen. Diese >



Wie modern ein Wohnensemble ist, zeigt sich auch an den gebotenen Dienstleistungen. Die Bewohner der 92 GBG-Wohnungen im Main-Kinzig-Quartier können unter anderem auf digitale Services zurückgreifen

Daten bilden – anonymisiert ausgewertet – eine Basis dafür, Services punktgenau anbieten zu können. „Wer weiß, wie oft große Boxen der Paketstation nachgefragt werden, kann die Anlage im nächsten Objekt entsprechend dimensionieren“, verdeutlicht Markus Abegg den Nutzen für Wohnungsunternehmen. Er verantwortet den Bereich IT und Services bei der GBG und ist Mitglied der Geschäftsführung des Tochterunternehmens Servicehaus Mannheim GmbH, das Abrechnungs- und Multimediadienste anbietet: Wisse man, dass die Paketbox häufig für Lebensmittellieferungen genutzt werde, könne man darüber nachdenken, zusätzlich integrierte Kühleinheiten anzubieten, erklärt er. Solche Erkenntnisse aus der Datenanalyse liefern Hinweise auf Mieterbedürfnisse und schaffen eine Entscheidungsbasis für neue Engagements.

### Digitalisierung eröffnet neue Geschäftsfelder

Neue Engagements und Services können helfen, die Lücke zwischen der staatlichen Reglementierung der Mieten und den steigenden Bau- und Instandhaltungskosten zu schließen, sowie dazu beitragen, das Wohnen preiswert auszugestalten. Die Optionen reichen von Elektromobil-Ladestationen, an denen der Strom von der Gebäude-eigenen Photovoltaikanlage getankt werden kann, dem flexibleren Bereitstellen von WLAN und Datennetzen bis zur Kooperation mit Lieferdiensten und Wäsche-Services.

Die Voraussetzung dafür ist, dass die digitale Infrastruktur diesen Anforderungen gerecht wird. Diese müsse frühzeitig mitgeplant werden, damit

die digitalen Ziele nicht scheitern. „Ideal wäre es, wenn schon zu Beginn der Planungsphase IT-Fachleute in ein Bauprojekt mit einbezogen würden. Sie sorgen dafür, dass die digitale Infrastruktur auch den künftigen Anforderungen der digital gestützten Service-Perspektive gewachsen ist“, empfiehlt Markus Abegg. Abegg zielt damit nicht nur auf Neubauten ab, sondern auch auf die Planung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch und gerade in Zeiten der Vollvermietung sei es wichtig, eine



Digital vernetzte Produkte und Lösungen für Gebäude erleichtern Wohnungsunternehmen die Bewirtschaftung

zukunftsfähige Gebäudestruktur zu schaffen, mit der auch schwierigere Zeiten erfolgreich gemeistert werden können, so der IT-Spezialist.

Diese Überzeugung wirkt sich auch auf das Main-Kinzig-Quartier aus, an dem Arnela Haurdic und Markus Abegg von Anfang an maßgeblich mitgearbeitet haben. „Uns war es sehr wichtig Prozesse zu Ende zu denken und dabei sowohl für die Mieter als auch für die Mitarbeiter die Medienbrüche zu reduzieren oder komplett zu vermeiden“, ergänzt Arnela Haurdic. Die Basis für alle künftigen digitalen Lösungen ist ein flächendeckendes Internet im Quartier. Die Briefkastenanlage, das digitale schwarze Brett oder der Funkmast brauchen ein stabiles Netz für den Echtzeit-Datenaustausch oder für die Fernwartung.

Der Mieter kann alle angebotenen Dienstleistungen in seiner Mieter-App ansehen, bestellen und verwalten. So wird man im Main-Kinzig Quartier beispielsweise über eine Push-Benachrichtigung in seiner Mieter-App informiert, dass ein neues Paket eingelegt worden ist. Die Mieter können über die App bequem eine PIN für Freunde erstellen oder das Paket selbst mit ihrem digitalen Schlüssel abholen. Der Schlüssel ermöglicht den Bewohnern, sich im ganzen Quartier bequem zu bewegen, Türen, Paketfächer oder den Briefkasten zu öffnen.

### Mitarbeiter mitnehmen und Chancen nutzen

Künftig wird es immer wichtiger werden, nicht nur Insel-Lösungen zu vermeiden, sondern möglichst alle einzelnen Lösungen mit dem eingesetzten ERP-



Die Paketbox-Anlage ist über eigens entwickelte offene Schnittstellen mit der Türkommunikation verknüpft. Per App können Mieter auf beide Funktionen zugreifen



System zu verbinden – weshalb auch für das Pilotprojekt Main-Kinzig-Quartier eine diesbezügliche Anbindung des Produkts Paketkastenanlage entwickelt wurde.

Zwar stößt die Digitalisierung auch in Wohnungsunternehmen mitunter auf Mitarbeiter mit Berührungängsten, doch die sich in der konkreten Praxis bewährenden Lösungen überzeugen sie schnell. Diese positive Grundhaltung möchte die GBG auch mit neuen Projekten hochhalten. So beschäftigt man sich in den kommenden Monaten mit einer Sensorik, die die Müllabholung erfasst, sowie mit der Auswertung der Daten. Weitere Pilotprojekte einer smarten Bewirtschaftung – zum Beispiel hinsichtlich der Parkplätze und Grünflächenflächen – sind zwar konzeptionell angelegt worden, werden zunächst aber noch nicht erprobt. Mit dem Main-Kinzig-Quartier ist jedoch ein Quartier entstanden, das nun fortlaufend für Forschungs- und Entwicklungsaufgaben zur Verfügung steht.

Die Digitalisierung wird sich in weiteren Unternehmensbereichen und Handlungsfeldern fortsetzen, sind sich Markus Abegg und Arnela Haurdic einig. „Die Digitalisierung von Gebäuden ist ein Mega-Trend. Die Transformation von IT in die Liegenschaften und das Einfügen von Basis-Technologie in digitale Strukturen sind die großen Aufgaben, die Wohnungsunternehmen in der nächsten Zeit zu bewältigen haben“, betont Abegg.

### Rolle der herstellenden Industrie

Die Voraussetzung für eine großflächige und umfassende Digitalisierung sind offene Systeme. „Wer sich Insel-Lösungen schafft oder sie da, wo sie ihre Berechtigung haben, nicht zumindest vernetzen



Eine zukunftsfähige technische Gebäudeinfrastruktur basiert unter anderem darauf, dass Hersteller Schnittstellen schaffen

kann, der ist schnell allein“, sagt Abegg. Digitalisierungsprojekte stellen meist eine Innovation dar und funktionieren nur als 100%iges Gemeinschaftsprojekt. Denn die Schlüssel dazu liegen in den Schnittstellen. Um diese zu entwickeln, müssen die Hersteller verschiedener Branchen gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen Lösungen schaffen, die ihre Produkte miteinander verbinden. Die Paketbox für das Main-Kinzig-Quartier ist eines dieser Gemeinschaftsprojekte. Sie entstand bei Hager und Renz in Zusammenarbeit mit der GBG. Entwickelt wurde die entsprechende Schnittstelle bei Hager. Dort nennt man solche Schnittstellen Interfaces – und das meint man auch so: intelligente Verbindungen, die dem Partner zugewandt sind, bereit zu kommunizieren. —

Weitere Informationen: [hager.de/wohnungswirtschaft](http://hager.de/wohnungswirtschaft)

# SERIELL BAUEN

Mit der ALHO  
MODULBAUWEISE

## MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

**Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür.** Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Serielles und modulares Bauen“ des GdW.

**Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.**  
[www.alho.com](http://www.alho.com)



**PARTNER**  
Rahmenvertrag  
serielles und  
modulares  
Bauen





GBG MANNHEIM MIT ARNELA HAURDIC UND MARKUS ABEGG

# „Unser Ziel ist es, dass die Produkte nach außen wie eine ganzheitliche Lösung ohne Medienbrüche wirken“



Arnela Haurdic und Markus Abegg von der GBG Mannheim erläutern die Bedeutung digitaler Lösungen für Eigentümer und Nutzer von Immobilien.

Die Wirtschaftsinformatikerin Arnela Haurdic leitet die Abteilung Software und Datenservices in der GBG-Tochtergesellschaft ServiceHaus und beschäftigt sich mit der Entwicklung von Software im SAP-Umfeld und der Analyse und Modellierung von Daten. Sie hat das Main-Kinzig-Quartier bei der GBG von Anfang an begleitet. Markus Abegg verantwortet bei der GBG den Bereich IT und Services und ist Mitglied der ServiceHaus-Geschäftsführung.

**Frau Haurdic, Herr Abegg, das neue Main-Kinzig-Quartier ist ein Innovations-Projekt der GBG Mannheim. Es**

**steht unter dem Motto „Wohnen mit Services“. Was ist das Besondere an dieser Wohnanlage?**

ABEGG: Das Quartier bietet nicht nur stark nachgefragten modernen Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung. Es ist ein digitales Quartier, bei dem Menschen, Dienstleistungen und Gebäude vernetzt sind. Bereits in einem frühen Stadium des Projekts haben wir festgestellt, dass eine flächendeckende IP-Infrastruktur eine wesentliche Voraussetzung für Digitalisierungsprojekte ist. Das heißt, unsere Gebäude sind auch durch ein Glasfasernetz verbunden und verfügen somit über ein sogenanntes Campus-LAN und -WLAN. Das Besondere ist, dass dieses Quartier dadurch dauerhaft für die Erprobung neuer Technologien und Sensoriken sowie neuer Services fungieren wird. Es dient uns als Wegweiser für künftige Digitalisierungsentscheidungen.

**Was erwarten Sie von diesem Projekt? Stärkere Mieterbindung? Neue Geschäftsmodelle? Neue Kommunikationswege zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern, zum Beispiel per Mieter-App?**

HAURDIC: Im Fokus steht immer der Mieter mit seinen Anforderungen an das Wohnen und Leben – was sich im sogenannten Lebensphasenmodell der GBG abbildet. Wir wollen verstehen, wie er lebt und wie sich seine Bedürf-

**„Das Quartier wird Wegweiser für künftige Digitalisierungsentscheidungen sein.“**

Markus Abegg

nisse mit der Zeit verändern, um zielgerichtet darauf reagieren zu können.

Natürlich ist dafür heute in technischer Hinsicht ein digitales Medium

essenziell und ein sehr guter Kommunikationskanal als Grundlage effizienter Backend-Prozesse. Vielleicht ergeben sich dabei aus dem einen oder anderen innovativen Pilotprojekt oder aus den Erkenntnissen der Datenanalyse sogar neue interessante Geschäftsmodelle oder Prozessoptimierung im operativen Umfeld.

**Gibt es erste Erfahrungen? Wie sind die Reaktionen der Mieter?**

**ABEGG:** Wir stehen im regelmäßigen Austausch mit unseren Mietern und versuchen, Feedback direkt umsetzen. Unser Ziel ist es, dass die Produkte nach außen wie eine ganzheitliche Lösung ohne Medienbrüche wirken. Das erhöht die Akzeptanz. Die „Magie“ findet im Verborgenen statt. Es ist somit für den Endnutzer nicht offensichtlich, dass wir für die neuen Services Technologien unterschiedlicher Hersteller einsetzen. Dieses Empfinden von Normalität in der Nutzung – also ein hohes Maß an Usability – haben wir bei den Produkten von Renz in Verbindung mit Hager Elcom beobachten können. Essenziell hierfür war die Kopplung mit unserem ERP-System und dem Frontend der Mieter-App. Manche Mieter haben richtig Spaß

Bewirtschaftung der Objekte. Durch eine zentrale Paketbox können wir Synergieeffekte nutzen und dem Mieter einen Rund-um-die-Uhr-Service

Produkte, wie die Paketkastenanlage testen. Wir freuen uns über die gute Zusammenarbeit mit beiden Unternehmen und die Möglichkeit, nun eine

## „Die digitale Briefkasten- und Klingelanlage ergänzt das moderne Sicherheitskonzept und bietet eine Prozess- und Kostenoptimierung in der Bewirtschaftung der Objekte.“

Arnela Haurdic

anbieten, zum Beispiel auch während der Covid-19-Einschränkungen. Auch das Tableau an der Paketkastenanlage ist über das Elcom-Interface ein Teil der Klingelanlage. Zudem sehen die Klingelschilder – und damit der Eingangsbereich – immer ordentlich aus. Durch die ERP-Verbindung sind sie ferner immer auch auf dem neuesten Stand.

Gleichzeitig verfolgen wir mit der Umsetzung solcher Projekte auch Ziele wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Der Kunden- und Objektbetreuer kann sich beispielsweise Fahrten zum Objekt, um Namensschilder zu wechseln, sparen und der Paketlieferant zusätzliche Leerfahrten vermeiden. So hilft

kompatible Gesamtlösung einsetzen zu können, bei der aus der Kombination zusätzlicher Mehrwert für unsere Kunden entsteht. Zudem können wir die komplette Verwaltung der Renz-Anlage und der Elcom-Video-Türkommunikation in einem Portal pflegen.

## „Die Entwicklung weg von proprietären Lösungen und hin zu standardisierten, offenen Schnittstellen freut uns.“

Markus Abegg

## „Aus Pilotprojekten und Erkenntnissen der Datenanalyse können neue Geschäftsmodelle oder Prozessoptimierungen im operativen Umfeld entstehen.“

Arnela Haurdic

daran, die Produkte über ihr Feedback mitzugestalten. Neudeutsch würde man sie wohl Prosumer nennen.

**Welchen Nutzen erwarten Sie als Wohnungsunternehmen von der digitalisierten intelligenten Brief- und Paketkastenanlage? Welchen Nutzen haben Ihre Mieter?**

**HAURDIC:** Wir haben festgestellt, dass besonders eine Video-Türkommunikation das Sicherheitsgefühl der Mieter in einem Wohngebäude erhöhen kann. Eine digitale Briefkasten- und Klingelanlage ergänzt das moderne Sicherheitskonzept optimal und bietet neben dem modernen Erscheinungsbild mit seinem programmierbaren Touchdisplay auch eine Prozess- und Kostenoptimierung in der

das Projekt auch, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

**Im Main-Kinzig-Quartier kommuniziert die intelligente Brief- und Paketkastenanlage mit der Türkommunikationsanlage digital. Für die Entwicklung der Schnittstelle, die beide verbindet, sind Sie an die Hersteller Hager und Renz direkt herangetreten. Was waren die Gründe hierfür?**

**HAURDIC:** Wir sind bereits seit Jahren von der störungssicheren und einfachen Technik der Elcom-Produkte überzeugt. Das System hat sich im Neubau und im Bestand bewährt und wird von unseren Mietern und Handwerkern gut angenommen. Auf der anderen Seite wollten wir neben bestehenden Produkten auch neue

Die Daten tauschen sich zwischen beiden Geräten aus. Damit verbessern wir also auch interne Prozesse.

**Wenn Sie in die Zukunft blicken: Was sind Ihre Anforderungen als Wohnungsunternehmen an die herstellende Industrie?**

**ABEGG:** Wir beobachten den Markt schon seit Jahren und stellen einen zunehmenden Wandel fest: eine Veränderung weg von proprietären Lösungen und hin zu offenen, standardisierten Schnittstellen. Diese positive Entwicklung freut uns. Die herstellende Industrie entwickelt tägliche gute und innovative Produkte, die wir als Immobilienunternehmen gerne zu Gesamtlösungen verbinden möchten. Wir können so dem Kunden innovative Produkte anbieten. Das funktioniert mit gemeinsamer Entwicklung und Verwertung. Und hierfür braucht es vor allem Offenheit.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Olaf Berger. —

MITARBEITERWOHNRAUM MIT SMARTHOME-TECHNOLOGIE

# Aus alt mach smart

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebau-gesellschaft mbH (SWSG) hat ein ehemaliges Schwesternwohnheim aufwendig modernisiert, mit Smarthome-Technologie ausgestattet und zeitgemäße Grundrisse geschaffen. Beschäftigte des Klinikums Stuttgart wohnen nun „smart“.

Von Lars Hoffmann und Christian End



Eine moderne Zugangs- und Türkommunikationslösung darf heute nicht mehr fehlen



**P**er Fingerscan die Wohnungstür öffnen, über das Smartphone die Heizung runterfahren und jederzeit den aktuellen Stand der verbrauchsabhängigen Nebenkosten im Blick behalten – seit Herbst 2020 ist das möglich. Für über 100 Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) ein Bestandsgebäude aufwändig umgebaut und energetisch modernisiert, mit innovativer Technik ausgestattet und zeitgemäße Grundrisse geschaffen.

Erstmals setzt das kommunale Wohnungsunternehmen Smarthome-Technologie in einem Wohngebäude ein. Klares Ziel des Pilotprojekts ist dabei, dass die Bewohner die Vorteile dieser Technologie nutzen können und gleichzeitig positive Effekte in Bezug auf die Bewirtschaftung des Gebäudes entstehen. Für das Vorhaben wählte die SWSG ein besonderes Gebäude aus: das ehemalige Schwesternwohnheim in der Senefelderstraße im Stuttgarter Westen. 106 Einzelzimmer mit gemeinsam genutzten Waschräumen fanden sich bis vor Kurzem in dem siebenstöckigen Gebäude. Durch die grundlegende Umnutzung sind 102 Mikroappartements und sieben Zweizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 16,5 bis 32,8 m<sup>2</sup> entstanden. Als Partner für die Digitalisierung wurde die Alonco GmbH aus Wangen im Allgäu beauftragt, deren schlüsselfertige Lösung die komplette Mess-, Steuer- und Regelungs- sowie die Gebäudetechnik, von der Planung, der Umsetzung bis zur Installation vor Ort, umfasst.

### Nachhaltig und zukunftsweisend

Anstatt das Gebäude aus den 1970er Jahren abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen, hat sich die SWSG für eine Umnutzung und damit einhergehende Modernisierung entschieden. Sowohl in der Gestaltung der Grundrisse als auch bei der Ausstattung und technischen Infrastruktur wurde darauf geachtet, die Immobilie für die Zukunft zu rüsten. Die Smarthome-Technologie erlaubt den Mietern zum einen eine individuelle Steuerung ihres Energieverbrauchs. Die Technologie unterstützt sie zum anderen aber auch, indem sie da, wo es möglich und sinnvoll ist, nachreguliert: So sind die Appartements beispielsweise mit Präsenzmeldern ausgestattet, die die Wohnung in



**Lars Hoffmann**  
Bereichsleiter  
Bestandsmanagement  
SWSG  
STUTTGART



Praktisch erweist sich auch die Lage des Gebäudes: Diese erlaubt den Mitarbeitern des Klinikums einen kurzen Arbeitsweg und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Für alle Bewohner, die das Fahrrad nutzen, stehen zudem im Untergeschoss des Gebäudes 200 Fahrradstellplätze bereit

den Stand-by-Modus setzen und Lichter ausschalten, wenn über einen längeren Zeitraum keine Anwesenheit registriert wird.

### Komfort, Sicherheit und Ressourcenschutz

Im Oktober 2020 bezogen die ersten Bewohner das grundlegend erneuerte Gebäude. Über ihr Smartphone können sie verschiedene Funktionen in ihrem Appartement steuern oder Steckdosen und Lichtschalter betätigen – auch von unterwegs. Die technischen Extras, durch die Energiekosten reduziert und Ressourcen geschont werden können, sind ein Vorteil für die Beschäftigten des Klinikums, die häufig im Schichtbetrieb arbeiten. So kann beispielsweise

kurz vor Dienstende die Heizung im Appartement auf die gewünschte Stufe eingestellt werden oder die Jalousie an einem heißen Sommertag jederzeit für Beschattung sorgen. Und über die digitalen Zähler, sogenannte Smart Meter, haben sie gleichermaßen die Möglichkeit, die laufenden Kosten jederzeit einzusehen.

Auch in puncto Sicherheit bietet die Smarthome-Technologie Vorteile. Beispielsweise ist an der Eingangstür eine Videosprechanlage installiert und das gesamte Gebäude mit vernetzten Rauch-

warmmeldern ausgestattet, die dafür sorgen, dass in einem Brandfall die Bewohner nicht nur durch einen Signalton gewarnt werden, sondern auch die >



**Christian End**  
Leiter Kundencenter  
SWSG  
STUTTGART



Die Appartements sind knapp 17 bis 33 m<sup>2</sup> groß und verfügen über Einbauschränk, Küchenzeile und Badezimmer – der Clou ist die Smarhtome-Ausstattung

Lichter in den Appartements angehen und Rollläden nach oben fahren.

Zudem ist eine intelligente Paketstation im Eingangsbereich integriert: Paketdienstleister können über die Paketboxen Sendungen sowohl zustellen als auch abholen. Die Mieter erhalten über ihr Smartphone eine Benachrichtigung über eingegangene Pakete. Auch eine eigene Waschmaschine muss nicht angeschafft werden, denn im Untergeschoss des Gebäudes stehen Maschinen bereit, die per App gebucht werden können.

### Vorteile in der Bewirtschaftung

In den Mikroappartements, die mit einer möblierten Küche, einem Einbauschränk und einem Badezimmer ausgestattet sind, leben überwiegend Beschäftigte des Klinikums, die sich in der Ausbildung befinden. So ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der angehenden Krankenpersonals zum Ende der Ausbildungszeit

## Wohnheime weisen höhere Fluktuationsraten auf als andere Mietshäuser – ein schlüsselloses Zugangssystem ist für die Bewirtschaftung von Vorteil.

eine neue Wohnung sucht oder aufgrund eines Arbeitgeberwechsels in eine andere Stadt zieht. Vor diesem Hintergrund wird bei Personalwohngebäuden von einer Fluktuationsrate von knapp 20 % pro Jahr ausgegangen. Lösungen, die einen schnellen und unkomplizierten Mieterwechsel ermöglichen, sind daher von besonderer Bedeutung. „Dafür wurde

ein schlüsselloses Zugangssystem eingesetzt, das wahlweise via RFID-Chip, über eine spezielle App oder per Fingerprint genutzt werden kann“, erklärt Armin Leonhardt, Geschäftsführer der Alonco GmbH. „Bei Verlust kann er zurückgesetzt werden, sodass keine Gefahr eines unbefugten Zugangs besteht.“ Bei Mieterwechseln werden die entsprechenden Wohnungen von der Verwaltung einfach per Klick auf den Werkzustand zurückgesetzt.

Smarhtome- und Smart-Building-Lösungen vereinfachen auch Bewirtschaftungsvorgänge: So können Rauchwarnmelder aus der Ferne gewartet oder Fehlfunktionen schneller verortet werden. Auch Wohnungsbesichtigungen können ohne die direkte Anwesenheit von SWSG-Mitarbeitern durchgeführt werden: Den Interessenten wird in einem bestimmten Zeitfenster Zugang zu einem bestimmten Appartement gewährt, wobei die Zugangskontrolle dann über die Videokamera am Eingang sowie über das Smartphone des SWSG-Mitarbeiters gesteuert wird.

### Projekt mit Zukunft

Aus Sicht der Bewirtschaftung sind die Kostenreduktion und die Energieeinsparung wesentliche Entscheidungskriterien für den Einsatz der Smarhtome-Technologie gewesen. Bestandteil sind die digitalen Zähler, die sowohl im Gebäude der Senefelderstraße



Viele Funktionen der Appartements lassen sich per Smartphone-App steuern. Sie stellen ein Angebot an die Mieter dar, das diese ganz nach ihren individuellen Bedürfnissen nutzen und einsetzen können

und künftig auch im gesamten SWSG-Bestand zum Einsatz kommen. Dadurch kann den Bewohnern zum einen Transparenz in Bezug auf ihre Verbräuche gewährt werden, zum anderen lassen sich damit stichtagsgenau Abrechnungen erstellen und bei Mieterwechseln Verbräuche abfragen.

Ziel des Projekts war es, eine Lösung zu finden, die für die Bewohner der 109 Apartments – vor allem angehende Krankenschwestern und -pfleger und zum Teil Ärzte – hohen Komfort bietet und gleichzeitig an individuelle Bedürfnisse angepasst werden kann. „Wir möchten unseren Mietern ein modernes, intuitiv steuerbares System bieten, das selbsterklärend ist und mit dem alle Mieter von Anfang an gut zurecht kommen können“, sagt Anja Szladovics, Referentin für Sonderimmobilien bei der SWSG. Ein zum Start des Projekts erfolgter Funktionstest der App mit Bewohnern ergab, dass ihre Bedienung überwiegend als sehr gut bewertet wurde. Und auch mit dem Einzug der ersten Mieter zeigte sich, dass die Smarthome-Applikationen gut angenommen werden.

In den kommenden Monaten werden die Funktionalitäten wie auch die Erfahrungen der Bewohner

und die Auswirkungen für die Bewirtschaftung durch die SWSG weiter evaluiert – schließlich ist das Projekt in der Senefelderstraße ein Pilotvorhaben, das die Chancen für einen zukünftig verstärkten Einsatz von smarten Gebäudetechniklösungen in ausgewählte Bauvorhaben auslotet.



Nicht nur die Steuerung verschiedener Funktionen ist komfortabel – auch eine Anmeldung bei Energieversorgern oder Internetanbietern ist nicht notwendig. Alles wird mit dem Einzug bereitgestellt

## SmartDOORS

# Eine Tür - alles drin!

Qualitätstüren der Marken **PRÜM**, **GARANT** und **Novoform** mit dem digitalen Schließsystem von **KIWI** - die SmartDOORS.

**KIWI**<sup>®</sup>  
OPENING DOORS

Inside



## VORTEILE ELEKTRONISCHER ZUTRITTLÖSUNGEN FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# Der Schlüssel kann weg

Schlüsselverluste, Wartezeit, im Zeitverlauf steigende Kosten und viel Arbeit – diese Bilder werden oft mit mechanischen Schließsystemen verbunden. Mit elektronischen Zutrittslösungen lässt sich ein Mehr an Sicherheit und Flexibilität sowie parallel mehr Effizienz und Komfort erreichen.

Von Marc Rentrop

**T**raditionell vertrauen Eigentümer von Wohnanlagen auf mechanische Schließsysteme. Diese bringen in der Praxis allerdings auch eine Reihe von Nachteilen mit sich, insbesondere an Gemeinschaftstüren. Das betrifft die Sicherheit, Flexibilität, Verwaltung, Kosten und die Integration mit Drittsystemen. In allen diesen Punkten weisen elektronische Zutrittslösungen deutliche Vorteile gegenüber mechanischen auf.

## Sicherheitsrisiko durch Schlüsselverluste

Das größte Sicherheitsproblem von mechanischen Anlagen sind Schlüsselverluste. Sobald ein Schlüssel abhandenkommt oder gestohlen wird, besteht ein ernst zu nehmendes Risiko, dass Personen eine Immobilie betreten, die eigentlich nicht hineindürften. Meist geschieht dies unbemerkt und ohne die Chance, den Zutritt nachzuvollziehen. Dieses Risiko besteht ab dem Zeitpunkt des Verlusts bis zum Austausch des betreffenden Zylinders. Falls der Mieter den Verlust nicht meldet – was wegen der Kosten und der aufwändigen Abwicklung über Versicherungen nicht unüblich ist –, kann dieser Zeitraum der Ungewissheit auch einmal länger andauern.

Elektronische Zutrittslösungen sind so konzipiert, dass sie das Risiko bei einem Schlüsselverlust minimieren. Dank der RFID-Technologie (kontakt-



**Marc Rentrop**  
Vertriebsleiter und  
Prokurist  
Salto Systems GmbH  
WUPPERTAL

loser Datenaustausch, Radio-Frequency-Identification) lassen sich RFID-Karten und -Schlüsselanhänger (Transponder) oder mobile Schlüssel umgehend in der Managementsoftware sperren und können dann zum Beispiel nicht mehr in einer Wohnanlage verwendet werden. Obendrein ist die Motivation, einen Verlust zu melden, deutlich höher. Denn erstens sind die Kosten für einen neuen Transponder gering und zweitens lassen sich die Zutrittsereignisse mit dem verlorenen oder gestohlenen Transponder nachvollziehen, sodass eine klare Zuordnung möglich ist.

Ein weiterer Aspekt ist die Reaktionszeit auf Schlüsselverluste. Während bei Mechanik nachbestellt werden muss und einige Wochen für die Lieferzeit verstreichen können, lassen sich RFID-Transponder auf Vorrat kaufen. Sie müssen dann nur noch kodiert und ausgegeben werden – was binnen weniger Minuten möglich ist.

## Flexibilität bei Nutzungsänderungen

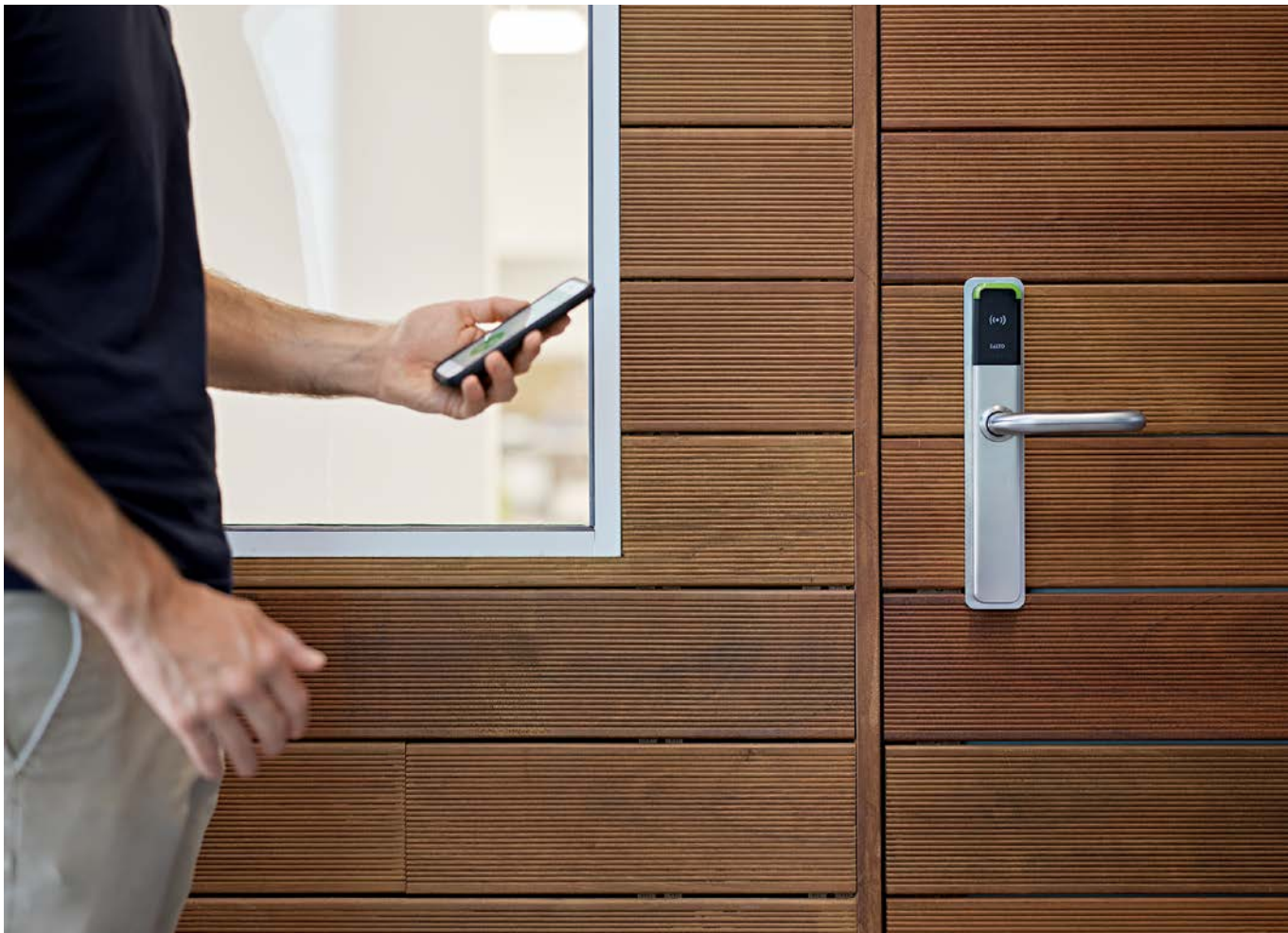
Schlüssel funktionieren immer nur an den Zylindern ihrer Schließgruppe. Ändert sich die Raumnutzung, wird das zum Problem. Denn entweder muss man die Zylinder tauschen oder neue Schlüssel ausgeben. Bei einzelnen Türen mag das beherrschbar sein, aber betrifft es mehrere Türen oder größere Liegenschaften, wird es rasch unübersichtlich – zumal, wenn es zuvor bereits Anpassungen im Schließplan gegeben hat. Bei modernen Appartementhäusern oder Gebäuden mit Cluster-Wohnungen ist eine Flexibilität sogar von

vornherein angedacht. Zudem zeigt die Praxis, dass die Dokumentation über die Zuordnung von Zylindern und Schlüsseln oft nicht vollständig ist. Nicht selten besteht dann kein Überblick darüber, welche Schlüssel an welchen Türen schließen und wer diese Schlüssel tatsächlich besitzt.

In der Managementsoftware von elektronischen Zutrittslösungen kommt so etwas nicht vor. Dort sind immer die aktuellen Zutrittsrechte für jeden Mieter, Mitarbeiter oder sonstige zugriffsberechtigte Personen hinterlegt. Entsprechend einfach können Administratoren die Zutrittsrechte zuweisen. Denn das erfolgt üblicherweise über die Auswahl einer neuen Zutrittsgruppe oder der neuen Türen mit wenigen Klicks – ohne an den Türen Modifikationen vornehmen zu müssen. Darüber hinaus lassen sich temporäre Freigaben viel flexibler und sicherer vergeben – zum Beispiel für Handwerker oder Servicekräfte. Denn einerseits können die Rechte zeitlich begrenzt werden, andererseits entsteht kein Sicherheitsproblem, wenn ein Transponder nicht >

## Mögliche Kriterien für die Spezifikation von Zutrittslösungen

- Anzahl, Art und Benutzungsintensität der Zutrittspunkte (Außen- und Innentüren, Tore, Zufahrten, ggf. Aufzüge, Briefkästen, Vitrinen, Müllcontainer) und Definition der dafür nötigen Technologien (online, virtuell vernetzt, funkvernetzt oder mobil) und Hardware (elektronische Beschläge und Zylinder, Wandleser, elektronische Spind-, Hebel- und Vorhangschlösser etc.)
- Sicherheitsanforderungen für Räume und Bereiche
- Vorhandene Infrastruktur hinsichtlich Verkabelung und IT
- Prozesse der Berechtigungsverwaltung und Einbindung der davon betroffenen Personen/Abteilungen
- Zusammenwirken mit anderen Sicherheitsgewerken (wie Fluchtwegsteuerungssysteme, Alarmanlagen, Videoüberwachung etc.)
- Interaktion mit Drittsystemen (ERP- und IT-Systeme, Gebäudemanagement, Anlagen aus dem Bereich Heizung, Klima, Lüftung, Mobilitätsdienstleister, Raummanagement, Buchungssysteme)
- Regulatorische Anforderungen (wie Brandschutz, Denkmalschutz, Datenschutz etc.)
- Relevante Zertifizierungen (z. B. EN 1634, EN 179, Ü-Zertifikat, ISO 27001)
- Verfügbares Budget und Umlagefähigkeit



Die elektronische Zutrittslösung kann – wie beim temporären Wohnen, in Appartementshäusern, Hotel-, Seminar- oder Coworking-Gebäuden – auch im klassischen Geschosswohnungsbau Vorteile bieten

zurückgegeben wird, weil er eben nur für einen festgelegten Zeitraum gültig ist.

Noch mehr Flexibilität bietet Mobile Access. Hierbei fungiert das Smartphone als Schlüssel. Mobile Zutrittslösungen verbessern insbesondere die

## Die intelligente Verknüpfung von elektronischen Zutrittslösungen mit Drittsystemen führt zu weniger Kosten im Gebäudebetrieb und weniger Aufwand bei der Nutzerverwaltung.

Flexibilität bei der Berechtigungsvergabe. Denn die Zutrittsrechte werden in Echtzeit zugewiesen oder entzogen – unabhängig davon, wo sich der Nutzer gerade aufhält. Gerade für kurzfristig anberaumte Termine stellt das eine sehr komfortable Lösung dar.

### Lebenszykluskosten entscheidend

Auch bei den Kosten sind elektronische Zutrittslösungen mechanischen Anlagen überlegen – wenn man den Lebenszyklus betrachtet. Der zunächst äußerst günstige Anschaffungspreis einer mechanischen Schließanlage kann trügen: Aufgrund des mitunter recht zügig notwendig werdenden Nachbestellens von Schließzylindern und Schlüsseln ganzer Schließgruppen können die Kosten für mechanische Lösungen rasch in die Höhe schnellen. Denn Nachbe-

stellungen sind deutlich teurer als der Neukauf – und werden in der Regel immer teurer, je länger man ein Schließsystem verwendet. Über den Lebenszyklus betrachtet wird eine elektronische Zutrittskontrolle – bei marginalen Folgekosten – immer günstiger sein als eine mechanische Anlage.

Inwieweit ein elektronisches System auf die Betriebskosten umgelegt werden kann, hängt in erster Linie von der Höhe der Kosten ab. Wohnungsunternehmen handhaben das unterschiedlich, weshalb dazu hier keine allgemein gültige Aussage getroffen werden soll.

### Mehr Effizienz durch Integration

Ein weiterer Aspekt sind die vielfältigen Optionen der Verknüpfung elektronischer Schließsysteme mit Drittsystemen. Hierdurch lassen sich Prozesse automatisieren, was zu mehr Effizienz und weniger Fehlern beiträgt. Um die Struktur der Berechtigungsgruppen leichter bearbeiten zu können, bietet sich eine Integration mit bestehenden Strukturen und Anwendungen (wie zum Beispiel dem Active Directory, dem zentralen Verzeichnisdienst von Windows, über den die Netzwerkressourcen und -objekte verwaltet werden) an. Dadurch erspart man sich nicht nur viel Arbeit, sondern erreicht zudem eine homogene Berechtigungsstruktur über mehrere interne Systeme hinweg. Außerdem lassen sich beispielsweise die Stammdaten mit dem ERP-System synchronisieren, um sie in der Zutrittssoftware nicht doppelt eintragen zu müssen und sie immer auf dem aktuellen Stand zu halten. Dabei kann man weitere Parameter berücksichtigen, um zum Beispiel bei einem Funktions- oder

Fotos: Salto Systems



Ob Hauseingangstür oder die Tür zu Fahrradabstell- und Nebenräumen – elektronische Zutrittslösungen können für verschiedene Nutzer und Nutzergruppen flexibel und sogar temporär eingerichtet werden





Handwerkern kann beispielsweise gezielt Zugang nur zu bestimmten Räumen erteilt werden – per Transponder oder Smartphone-App



Befüllung durch Unbefugte ausgeschlossen – dank einer elektronischen Schlüssellösung

Standortwechsel von Mitarbeitern diese automatisch einer neuen Zutrittsgruppe hinzuzufügen.

Daneben birgt die Verknüpfung mit der Haus- und Gebäudetechnik Potenzial – wenn das elektronische Zutrittssystem Heizung, Licht oder Jalousien beeinflusst und zu Einsparungen führt. Falls Waschmaschinen für Mieter zur Verfügung stehen, ist es beispielsweise möglich, diese nur mit berechtigten Transpondern starten zu lassen – oder darüber eine bargeldlose Bezahlung abzuwickeln.

### Systemarchitektur und Einsatzsituationen

Für einen reibungslosen Betrieb sind allerdings nicht nur die Leistungsmerkmale der Software ausschlaggebend. Ein vollständiges Technologieportfolio mit einer nahtlosen Systemarchitektur, die verkabelte, virtuell und über Funk vernetzte sowie mobil eingebundene Zutrittspunkte vereint, spielt hier seine Vorteile aus. Entscheidende Fragen in diesem Zusammenhang sind: Leistet eine „zusammengestückelte“ Anlage, was Anwender von ihr verlangen? Ist später

mit Problemen bei der Datenübertragung oder Kompatibilität zu rechnen?

In Gebäuden gibt es verschiedene Türsituationen. Das betrifft sowohl die Art von Türen (Vollblatt oder Rohrrahmen), das Material (Holz, Kunststoff, Metall, Glas), ihre Funktion (als Eingangs- oder Wohnungstür, Feuer- und Rauchschutztür oder als Teil von Fluchtwegen), ihre Stärke (zum Beispiel aufgrund von Schallschutz oder Sicherheitsanforderungen) und ihre technische Ausstattung (Dreh- oder Schiebetür). Ein vielseitiges Hardwareportfolio mit Modellen für jede Türsituation ist hier von Vorteil.

Bei der Auswahl des passenden Anbieters für die Zutrittskontrolle sollte daher nicht der Anschaffungspreis als alleiniges Kriterium herhalten, sondern vor allem das Leistungsspektrum der Lösungsplattform. Maßgeschneiderte Zutrittslösungen können Wohnungsunternehmen Sicherheit, Flexibilität und eine einfache Verwaltung bieten. Doch nur, wenn die Hardware und die Funktionen der Software genau zu den Anforderungen von Wohnungsunternehmen passen, erreichen sie auch das gewünschte Maß an Sicherheit, Flexibilität und einfacher Verwaltung. Um zu einem optimalen System zu gelangen, ist daher eine sorgfältige Planung mit Pflichtenheft unabdingbar. Darauf aufbauend lohnt sich immer ein Anbietervergleich, zum Beispiel mit Teststellungen. —



CSF Immobilienservices

# Wir machen Mieteranrufe überflüssig

Beratung „Mieterselbstbedienung“ / Telefon  
Mail / Chat / virtuelle Assistenten / Print

24/7  
365

Rundum-  
Service

SEIT  
1998

Erfolgreich  
am Markt

80+

u.a. 80 Wohnungs-  
wirtschafts-Spezialisten

[www.csf-immobilienservices.de](http://www.csf-immobilienservices.de)

Telefon 03 31/98 16 3011

8 €-HÄUSER IN NEUGRABEN-FISCHBEK

# Bezahlbarer Wohnraum in Massivholz-Bauweise

Ein Modellprojekt in Hamburg hat das Soziale mit dem Ökologischen verbunden. Die Rückbesinnung auf einfache Lösungen barg den Schlüssel zum Erfolg.

Von Marc Wilhelm Lennartz



Im Baugebiet „Vogelkamp“ im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek umrahmen viergeschossige Holzbauten einen begrünten Quartiersvorplatz



## Rahmendaten

**Bauherrschaft:** Helvetia Vermögens- und Grundstücksverwaltung, Frankfurt am Main

**Architektur:** Limbrock Tubbesing Architekten und Stadtplaner, Hamburg  
**Holzbau Werkstattplanung, Tragwerksplanung, Wärmeschutznachweis, Schallschutz:** Planungswerft Schuchard & Stolte Ingenieurgesellschaft mbH, Husum

**Holzbau Vorfertigung, Montage:** Holzbau Gehrman GmbH, Hoisdorf  
**Holzbau Herstellung BSP-Elemente:** W. u. J. Derix GmbH & Co. + Popensieker & Derix GmbH & Co. KG, Niederkrüchten und Westerkappeln  
**Bauleitung:** Roland Pape, Hamburg

**M**it der im Jahr 1901 auf der Mathildenhöhe in Darmstadt aus der Taufe gehobenen, ersten Internationalen Bauausstellung (IBA) wurde ein permanenter städtebaulicher Diskussions- und Erneuerungsdiskurs initiiert. Eine Ausstellung fand auch von 2007 bis 2013 in Hamburg statt, wobei dort der Holzbau erstmals eine führende Rolle einnahm. Hier erhielt die Entwicklung hin zum mehrgeschossigen Holzbau im (sub-) urbanen Raum einen gewaltigen Schub. Im Rahmen der Ausstellung waren Fallstudien für klimafreundliches, bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen ausgeschrieben worden, was verstärkt zu diversen Holzbaukonzepten führte. Als ein prägendes Beispiel kristallisierte sich auf der IBA in Hamburg unter anderem der Woodcube heraus: der erste massivhölzerne Fünfgeschosser im urbanen Raum mit innen wie außen sichtbaren Holzoberflächen, errichtet aus vorproduzierten, monolithischen Wand-, Boden- und Deckenelementen. Der damals eingeschlagene Weg hat nun im äußersten Südwesten der Hansestadt, an der Grenze zu Niedersachsen, eine Fortsetzung gefunden.

### Zwischen öffentlich gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau

Aus einer von der IBA Hamburg GmbH seit 2014 initiierten Quartiersentwicklung der Stadt Hamburg resultierte im Baugebiet „Vogelkamp“ im Stadtteil Neugraben-Fischbek das Modellvorhaben „8 €-Wohnungsbau“. Im Fokus stand das Thema des bezahlbaren Wohnraums, das insbesondere in den Agglomerationen die städtebaulichen Diskussionen seit Jahren bestimmt. Die geplanten 1.500 Wohneinheiten sollten als eines von drei Neubaugebieten im Bezirk Harburg zudem das naturnahe Bauen und Wohnen in den Vordergrund rücken. Städtebaulich erhoffte man sich, das lange als Problemviertel geltende Neugraben derart aufzuwerten, dass sich insbesondere junge

Familien mit Kindern aufgrund des vergleichsweise kostengünstigen Wohnraums und einer umfangreichen Bildungsinfrastruktur dort ansiedeln. Bis 2025 rechnet die Stadt mit einem Zuwachs von rund 10.000 Einwohnern im neuen Kiez, der über die S-Bahnstation Fischbek an den ÖPNV angeschlossen wurde.

Des Weiteren beabsichtigt der Hamburger Senat mit diesem Pilotprojekt das Angebot bezahlbaren Wohnungsbaus für durchschnittliche und mittlere Einkommen als neues Segment einzuführen, das sich zwischen dem öffentlich geförderten und dem frei finanzierten Mietwohnungsbau etablieren soll. In diesem Kontext wurden zwei viergeschossige Mehr-

familienhäuser mit 44 Wohneinheiten für Vier- bis Sechspersonenhaushalte mit einer Durchschnittsgröße von rund 105 m<sup>2</sup> und einer garantierten Nettokaltmiete von 8 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Massivholzbauweise errichtet. Dabei beherbergt das Erdgeschoss unter anderem eine eigene Kindertagesstätte sowie sechs barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgeführte Wohnungen. Ferner sollen hier kleinere Gewerbeflächen, lokale Beschäftigungen und Versorgungsmöglichkeiten geschaffen werden.



**Marc Wilhelm Lennartz**

Fachjournalist  
POLCH-RUITSCH

### Wand- und Deckenoberflächen mit Einbau fertiggestellt

Aufgrund der Nettokaltmieten-Vorgabe war die zentrale Fragestellung, wo und wie man die Baukosten senken könnte. So erfolgte die Gründung >



Das naturnahe Bauen und Wohnen mit dem Baustoff Holz steht im Vordergrund der Quartiersentwicklung in Neugraben-Fischbek. Das Modellprojekt „8 €-Wohnungsbau“ entstammt der IBA Hamburg



der beiden Viergeschosser mit einem rechteckigen Grundriss von 16 m × 50 m mit drei Vollgeschossen und einem einseitig zurückgesetzten Staffelgeschoss ohne kostspielige Unterkellerung auf einer 18 cm dicken Stahlbeton-Bodenplatte.

Auf ein gemauertes Erdgeschoss mit Klinkerschalung und einer 20 cm dicken Stahlbetondecke platzierten die Zimmerer den massiven Holzbau aus vorgefertigten Brettsperrholzelementen (BSP) in den Maximalmaßen (L) 16,0 m × (H) 0,20 m × (B) 2,50 m. Um den Innenausbau zu beschleunigen und abermals die Baukosten zu senken, sind weite Flächen, rund 8.300 m<sup>2</sup>, der BSP-Elemente an Wänden und Decken in Sichtqualität montiert worden, sodass diese Raumboflächen mit Einbau fertiggestellt waren. Die mit Kalksandstein aufgemauerten Erschließungskerne wurden weitestgehend von statischen, die Gebäudeaussteifung des Holzbaus betreffenden Aufgaben freigehalten. Die Treppenhäuser, deren Betonstufen unbedeckt geblieben sind, wurden zudem auch bauakustisch über ein Schalldämmband aus Polyurethan von der Massivholzkonstruktion getrennt, um die Schwingungen beim Betreten zu dämpfen.

### **Aufgrund der Nettokaltmieten-Vorgabe war die zentrale Fragestellung, wo und wie man die Baukosten senken könnte.**

### **Einheitliche Standards und sich wiederholende Verbindungsmittel**

Die Massivholzelemente wurden von der Derix-Gruppe bereits mit den Bohrungen für Steckdosen, haustechnische Anlagen wie zum Beispiel verdeckte Kabel, sowie sämtlichen Wand- und Deckendurchbrüchen angeliefert. Die Zimmerer von Holzbau Gehrmann brachten dann auf die 10 cm dicken BSP-Außenwandelemente eine Dampfbremse auf, gefolgt von einem mit Mineralwolle gedämmten Konstruktionsvollholz-Rahmen (KVH) von 6/16 cm. Hieran fügt sich eine Unterspannbahn an, auf die die Konterlattung als Hinterlüftungsebene für die abschließende, horizontale Lärchenholz-Keilstülpchalung geschraubt wurde. Letztere ist bei den kleineren Flächen bereits in der Werkhalle vormontiert worden, wohingegen die Fassadenbekleidung der größeren Elemente auf der Baustelle erfolgte. Im Bereich der Putzfassaden wurden die BSP-Elemente mit 20 cm dicken Mineralwollbahnen gedämmt, da sie als geschossweise umlaufende, 40 cm hohe Brandriegel fungieren. Die lastabtragenden Innenwände bestehen ebenfalls aus bis zu 15 cm dicken BSP-Elementen, wobei die Wohnungstrennwände zusätzlich eine nicht brennbare Spezialgipsplatte von 12 mm erhalten haben, die als Brandschutzbekleidung fungiert.

Um eine möglichst flexible Raumgestaltung zu ermöglichen, wurden die nicht tragenden Innenwände in leichter Trockenbauweise ausgeführt. Der komplette Rohbau konnte in nur neun Wochen fertig montiert werden. Die in den Obergeschossen eingesetzten Massivholzdecken setzen sich aus 20 bis 24 cm dicken BSP-Elementen in unterseitiger Sichtqualität zusammen. Sie wurden als statisch wirksame Scheibe ausgeführt, wozu sie an den Stößen zur Unterstützung des Schubflusses mit aufgenagelten OSB-Streifen („oriented strand board“, Grobspanplatten) verbunden wurden.

Die ebenso reduzierten wie vereinheitlichten Standards zeigen sich auch in der Anwendung weniger, sich wiederholender Verbindungsmittel. Die massivhölzernen Bauteile wurden überwiegend mit marktüblichen Vollgewindeschrauben zug- und druckfest miteinander verschraubt. Zudem kamen Tellerkopf- und Holzschrauben zum Einsatz sowie nur zwei Typen von Standard-Winkelverbindern. Beim Brandschutz wurde die geforderte Feuerwiderstandsdauer (BSP-Wohnungstrennwände + Decken: (R)EI 60) über die Abbrandrate sichergestellt. Zudem verfügen die Treppenhäuser über eine automatische Entrauchung und Rauchableitungsöffnungen im



Die Brettsperrholzelemente der Neubauten wurden an Decken und Wänden in Sichtqualität montiert, sodass die Raumboflächen mit Montage fertiggestellt und dadurch Baukosten gesenkt werden konnten



Im Erdgeschoss eines der Neubauhäuser befindet sich eine Kita mit Gartenbereich, um vor allem Familien ein attraktives Wohnumfeld zu bieten

## Kennzahlen

Grundstücksgröße:	3.524 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche Haus 1:	3.193 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche Haus 2:	3.098 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (BGF):	6.780 m <sup>2</sup>
Jahres-Primärenergiebedarf:	24,4 kWh/m <sup>2</sup>
Transmissionswärmeverlust:	0,276 W/(m <sup>2</sup> K)
Energiestandard:	KfW 55 (gem. EnEV 2016)
Bauzeit:	2018 – 2019

Dach, während im Bereich der Deckendurchdringungen Rauchschotts für Sicherheit sorgen.

### Optimierte Wohnungszuschnitte

Die Entwurfsplanung sorgte für weitestgehend gleiche Grundrisse mit übereinanderstehenden Wänden, woraus immer gleiche Details und Anschlussituationen resultierten. Um die Fassadenflächen zu verringern, wurde die Bautiefe der Gebäude gegenüber den üblichen elf auf 16 m erhöht, was sich ebenfalls baukostensenkend auswirkte. Dem daraus folgenden Verdunklungseffekt beugten die Entwickler durch den Einbau vereinheitlichter, bodentiefer Fenster vor. Des Weiteren wurden die Wohnungen mit offenen Grundrissen ohne Flure geplant, wodurch der Zugschnitt der Räume optimiert werden konnte.

Ferner richtete sich der Blick neben den Installations- beziehungsweise Baukosten auch auf die zukünftigen Betriebs- beziehungsweise Wartungskosten. Daher wurde auf automatische Lüftungsanlagen sowie den Einbau von Aufzügen verzichtet. Und bei der Heizung wurde auf eine einfache und bewährte Lösung gesetzt: anstelle von teuren Flächenheizun-

### Neben den Installations- und Baukosten waren auch die Betriebs- und Wartungskosten wichtig.

gen wurden normale Heizkörper eingebaut. Gleichwohl verfügen die Zwei- bis Vierzimmerapartments mit Wohnflächen zwischen 50 und 115 m<sup>2</sup> entweder über Stahlbalkone, die an den Außenwänden in den entsprechenden Gebäudenischen angehängt wurden, oder im Staffelgeschoss über Dachterrassen.

In Summe ist es dank der Vereinheitlichung von Konstruktion und Details, einer optimierten Auslegung der Haustechnik, verkürzter Leitungswege und der Streichung vermeintlicher Komfortleistungen gelungen, die ambitionierten Vorgaben der Nettokaltmiete von 8 €/m<sup>2</sup> einzuhalten. Wohlbemerkt bei einem Erstbezug, dessen durchschnittliche Kosten in Hamburg sich derzeit normalerweise zwischen 12 und 15 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete bewegen.

Beim Bau der beiden Viergeschossiger wurden rund 1.270 m<sup>2</sup> an massivem Holz verarbeitet. Dies entspricht einem Kohlenstoffanteil, aus dem Holz zu 50 % besteht, von umgerechnet circa 317 t, woraus eine CO<sub>2</sub>-Speicherung von über 1.162 t resultiert. —



Um die mit Kalksandstein gemauerten Erschließungskerne, die die Treppenhäuser beherbergen, wurden ...



... werkseitig vorgefertigte BSP-Elemente mit Oberflächen in Sichtqualität in Kurzzeit platziert



## MODERNE BODENBELÄGE

# Ergänzendes Bauen mit hohen Ansprüchen

In Frankfurt-Ginnheim werden im Rahmen eines umfangreichen Umbau- und Sanierungsprojekts 19 Riegelbauten aus den 1950er Jahren durch jeweils zwei Stockwerke in Holzmodul-Bauweise erweitert. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die Bodenbeläge gelegt.

Von Frank Selbeck



In der Platensiedlung in Frankfurt wurden 19 bis dato dreigeschossige Zeilenbauten durch eine modular aufgebaute Holzkonstruktion auf fünf Geschosse aufgestockt



**D**ie in den 1950er Jahren als „Housing Area“ der US-Armee entstandene und im Jahr 1996 durch die ABG Frankfurt Holding erworbene Platensiedlung hat sich längst zu einem der größten Wohngebiete im Frankfurter Norden entwickelt. Doch die Wohnanlage hat aufgrund ihrer Bestimmung für Angehörige der US-Armee und ihre Familien eine spezifische Struktur und einen wenig differenzierten Wohnungsschlüssel. Die ABG erweitert die Siedlung deshalb zusätzlich um neue, vor allem kleinere Wohnungen.

### Moderner Wohnraum durch intelligente Ergänzung und Aufstockung

Um kurzfristig weiteren Wohnraum zu schaffen und zugleich die Bestandsgebäude den heutigen Standards in puncto Wohnqualität und Energieeffizienz anzupassen, wurde der Frankfurter Architekt Stefan Forster vom Bauherrn ABG mit der Planung umfangreicher Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen beauftragt. Unter anderem sollten die 19 bis dato dreigeschossigen Zeilenbauten im nördlichen Teil der Siedlung durch eine modular aufgebaute Holzkonstruktion auf fünf Geschosse aufgestockt sowie um neue, verbindende sechsgeschossige, quer zu den Zeilen angeordnete Kopfbauten ergänzt werden. Diese Kopf- und Torbauten fassen die Freiflächen neu gestalten Innenhöfe aus. Sie werden in klassischer Massivbauweise errichtet und erfüllen den KfW-55-Effizienzstandard.



**Frank Selbeck**  
Marketing Manager  
Germany  
Gerflor Mipolam GmbH  
TROISDORF

## Projekttafel

**Projekt:** Nachverdichtung Platensiedlung (Frankfurt)  
**Bauherr:** ABG Frankfurt Holding (Frankfurt)  
**Architekt:** Stefan Forster (Frankfurt)  
**Generalunternehmer:** Liwood AG (München)  
**Fachverleger:** Fußbodenzentrale (Frankfurt)  
**Bodenbeläge:** Gerflor (LVT-Designbeläge „Creation 30“, Dessin: „Cambridge“ und „Reggia Ivory“)  
**Fertigstellung der Aufstockungsmaßnahme:** Mai 2020  
**Fertigstellung der Gesamtmaßnahme:** 2024



Auf dem Lageplan der Platensiedlung sieht man, wie die Wohnzeilen durch die neuen Kopf- und Torbauten gefasst werden

Durch die Aufstockung in Holzmodul-Bauweise entstanden auf den ehemals dreistöckigen Zeilen in der Sudermann- und Stefan-Zweig-Straße 380 neue Wohnungen. Insgesamt werden 684 moderne Wohneinheiten für alle Bevölkerungsschichten geschaffen. Alle 342 in der Platensiedlung bestehenden Wohnungen bleiben zudem erhalten und werden mit neuen Fenstern ausgestattet. Baubeginn war im Jahr 2017. Im Jahr 2024 soll die Gesamtmaßnahme abgeschlossen sein.

### Attraktive Wohnatmosphäre

Die aufgestockten neuen Wohnungen sind in einer hochgedämmten Holzmodulbauweise errichtet worden, die für erhebliche Einsparungen bei den anfallenden Heiz- und Energiekosten sorgt. Die Wohnungen verfügen über eine zeitgemäße und helle Innenraumgestaltung mit modernen Duscbädern. Strapazierfähige und hochwertige Bodenbeläge in einer natürlichen und realitätsnahen Holzoptik kennzeichnen die Wohn- und Schlafbereiche sowie die Wohnungsflure und sorgen für ein angenehmes Ambiente.

### Hohe Ansprüche an die Effizienz, Langlebigkeit und Nachhaltigkeit

Im Projekt kommt ein modularer Vinylbodenbelag (LVT-Belag) zum Einsatz, der nicht in einzelnen Bahnen, sondern in Fliesen- oder Plankenformaten verlegt wird. Die groß dimensionierten Planken der LVT-Beläge in den Wohnungen im Format 18,4 × 121,9 cm verfügen über mikro-gefaste Kanten und wurden >



Die groß dimensionierten Planken im Format 18,4 × 121,9 cm wurden von den Verlegern der Fußbodenzentrale Frankfurt im Dryback-Verfahren vollflächig verklebt



In den schmaleren Hausfluren wurde der Gerflor LVT-Designbelag „Creation 30“ mit einer dezenten Steinoptik (Dessin: Reggia Ivory) verlegt – optisch passend zu den Treppenstufen aus Granit

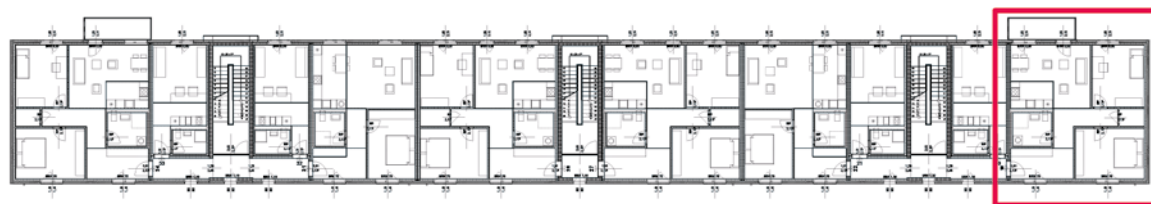
im Dryback-Verfahren vollflächig verklebt. Versehen ist der gesamte Belag mit der optisch ansprechenden und strapazierfähigen, UV-vernetzten PUR+ Matt-Oberflächenvergütung. Dazu erklärt Stefan Ruf von der Fußbodenzentrale Frankfurt, die die Beläge verlegt hat: „Die Oberfläche minimiert Verschmutzungen sowie Kratzer und ermöglicht eine besonders leichte und wassersparende Reinigung. Das sorgt für eine lange Lebensdauer auch bei intensiver Beanspruchung.“ Dank der hohen Strapazierfähigkeit sind hochwertige LVT-Beläge über viele Jahre und über mehrere Mieterwechsel hinaus problemlos nutzbar.

In den schmaleren Hausfluren der bisherigen Gebäude beziehungsweise Stockwerke kommt ein LVT-Belag im etwas kleineren Fliesenformat 45,7 × 91,4 cm zum Einsatz. Hier setzten die Planer jedoch passend zu den dort verbauten Treppenstufen aus Granit auf eine dezente Steinoptik. Insgesamt wurden rund 18.000 m<sup>2</sup> Bodenbeläge verlegt. Für nachhaltig agierende Vermieter spielt dabei eine Rolle, wenn Hersteller wie Gerflor – eine fachgerechte Reinigung und Pflege vorausgesetzt – in Deutschland eine Garantie von zehn Jahren geben.

#### Wohngesundheit und Wertstoffkreislauf

Zunehmende Bedeutung haben für Wohnungsunternehmen auch eine wohngesunde Bauweise sowie die Schonung der natürlichen Ressourcen. Auch in der Platensiedlung legten Planer und Bauherr Wert darauf. So ist beispielsweise der PVC-Boden mit weniger als 10 µg/m<sup>3</sup> VOC-Emissionen (VOC steht für flüchtige organische Verbindungen) nach 28 Tagen absolut emissionsarm, frei von Formaldehyden, Schwermetallen, Lösungsmitteln und hormonaktiven Substanzen. Zudem ist das im Bodenbelag fest gebundene Chlor harmlos. Die zugesetzten Weichmacher erfüllen die strengen EU-Auflagen zu 100 %. So ist eine wohngesunde Raumluft sichergestellt.

Moderne Bodenbeläge überzeugen auch im Hinblick auf die Schonung der natürlichen Ressourcen. Der eingesetzte komplett recycelbare Bodenbelag besteht zu 35 % aus Recyclingmaterial und ist zu 100 % REACH\*-konform. Der Hersteller Gerflor hat ferner als Mitglied der AGPU (Arbeitsgemeinschaft



Grundriss einer Wohnung in den aufgestockten Obergeschossen. Bei einer Dreizimmerwohnung im zweiten Förderweg mit circa 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen die Mieten einkommensabhängig zwischen 8,50 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> plus Nebenkosten



## Für Wohnungsunternehmen haben eine wohngesunde Bauweise sowie die Schonung der natürlichen Ressourcen große Relevanz. Die Wahl der richtigen Bodenbeläge spielt hier eine bedeutende Rolle.

PVC und Umwelt e. V.) bereits vor Jahren ein deutschlandweit funktionierendes Recycling- und Wiederverwertungssystem etabliert, in dem bis zu 100 % der anfallenden Produktionsabfälle und der Verschnittreste aus der Verlegung recycelt und wieder der Produktion zugeführt werden.

Nach der Fertigstellung der Aufstockungsmaßnahme begann ab Mai 2020 der Bezug der Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen wurde im zweiten Förderweg errichtet und weist Mieten zwischen 8,50 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> auf. Die Aufstockung erwei-

terte damit nicht nur den preiswerten Wohnungsbestand in Frankfurt, die neuen Bodenbeläge tragen zu einer attraktiven Wohnatmosphäre bei und erfüllen alle Anforderungen an ein nachhaltiges und umweltgerechtes Bauen.



Die Platensiedlung im September 2020 – mittlerweile sind die Maßnahmen abgeschlossen

\* REACH = Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals



 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

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

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

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

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW



DATEN SAMMELN AM BAU

# Digitalisierte Bauabläufe sind höchst effizient

Das Bauen ist der einzige Bereich bei der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, der noch nicht vollständig digitalisiert ist. Doch das ändert sich jetzt: Für die Steuerung des Sanierungsprojekts Brand.Vier sucht die Genossenschaft nach einer digitalen Lösung.

Von Christin Hering

**G**enossenschaftsvorstand Volker Klich stieß bei der Suche nach einer passenden digitalen Lösung auf eine Web-Plattform zur Steuerung und Überwachung von Großprojekten. Das digitale Prozessmanagement

schlüsselt Bauprojekte bis zur kleinsten Aufgabe auf.

Jede Aktivität ist mit anderen verknüpft, sodass die Plattform die Abhängigkeiten zwischen ihnen abbilden kann: Welche Aufgaben müssen Gewerk A und B noch erledigen, damit Gewerk C mit der Arbeit beginnen kann? Das Tool liefert in Echtzeit eine zuverlässige Antwort.

## Jedes Team nutzt den digitalisierten Baufortschritt

Die Mitarbeiter der 1893 eG sind es gewohnt, digital, mobil und teamübergreifend, also kollaborativ, zu arbeiten. „Beim Bauen wollen wir unsere digitale Philosophie fortsetzen“, begründet Klich den Schritt. Denn Brand.Vier ist mehr als nur ein Bauprojekt. „Parallel zum Bau läuft der Vermarktungsprozess. Darauf folgt der Vermietungsprozess. Beide brauchen aktuelle Daten über den Stand der Arbeiten. Das Team Finanzen muss die Kosten im Blick behalten und sieht tagesaktuell, wann welche Rechnungsbeträge auf uns zukommen.“ Weil das Sanierungsprojekt in fast jeden Bereich hineinwirkt, haben alle Teamleiter Zugang zum gleichnamigen Tool der Firma Sablono.



**Christin Hering**

freie Texterin und  
Konzeptionerin für PR  
und Content Marketing  
EBERSWALDE

Das erste von 26 Brand.Vier-Häusern im Brandenburgischen Viertel in Eberswalde hat die Genossenschaft bereits 2020 saniert. Für schnelle Einnahmen war das klare Ziel, alle Wohnungen vermietet zu haben, bevor das Haus fertiggestellt ist – zu wirtschaftlichen Mieten. „Dazu mussten unsere Vermieter wissen, wann die einzelnen Wohnungen fertig sind“, sagt Klich. „Das funktioniert bei 43 Wohnungen vielleicht noch mit Nachfragen beim Bauleiter. Ab 2021 sanieren wir pro Jahr dreimal so viel. Um schnell und effizient arbeiten zu können, muss spätestens dann jeder auf die Informationen zugreifen können, die er für seine konkrete Aufgabe braucht. Das funktioniert nur, wenn der Sanierungsprozess digitalisiert ist.“

## Effizienzsteigerung für Gewerke und Bauverantwortliche

Vorteile sieht Volker Klich nicht nur auf Auftraggeberseite. Auch für die Gewerke hat die digitale Bauplanung Vorteile. Nutzen alle Gewerke die Plattform, sehen sie genau, wann sie ihre Teams schicken müssen und wann sie sie vielleicht schon wieder woanders verplanen können. Wird ein Gewerk nicht wie geplant fertig, ist das für alle Beteiligten transparent sichtbar. Es gibt weder umsonst angerückte Handwerker noch Leerlaufzeiten. Die Auftragsplaner in den Firmen sehen, wie viel Zeit tatsächlich für einzelne Tätigkeiten aufgewendet wurde, und können diese Erfahrungen für andere Projekte nutzen. Für die Auswertung liegen klare Fakten auf dem Tisch. Der Informationsstand ist für alle Beteiligten gleich.



Unter dem Motto „Welcome to Boomtown Eberswalde“ vermarktet die 1893 die sanierten Brand.Vier-Wohnungen

Der Knackpunkt ist, dass alle Beteiligten mitziehen – Gewerke wie Planer, Architekten und Bauleiter. Damit auch alle Informationen zeitnah auf der Plattform verfügbar sind, müssen sie eingepflegt werden. Für die Handwerker vor Ort sind das nur Häkchen, die sie für „Arbeit begonnen“ oder „Arbeit beendet“ setzen. Manchmal finden sie eine Baustelle vielleicht nicht so vor, wie sie sein sollte. Auch das können sie in der App dokumentieren und kommentieren. „Doch diese Transparenz stößt manchmal auf Skepsis“, erzählt Florian Meichsner, Mitgründer von Sablono, über andere Projekte. „Die Hürde fällt dann, wenn alle mitmachen und sichtbar wird, dass alle Beteiligten profitieren.“

## Steuern wie die Großen

Sablono ist eine Web-Plattform, mit der sich Planungs- und Ausführungsprozesse in Großprojekten digital steuern und überwachen lassen. Die 1893 eG ist mit ihren aktuell 19.850 Aktivitäten ein vergleichsweise kleiner Nutzer auf der Plattform des Berliner Unternehmens. Für den Bau des „Uptown Towers“ in Dubai verwaltete ein Bauunternehmen zusammen mit seinen Projektpartnern zum Beispiel rund 250.000 Aktivitäten mit Sablono, für „The Royal Atlantis Resort & Residences“, ebenfalls in Dubai, waren es mehr als 80.000 Aktivitäten. Das System ist nach Unternehmensangaben derzeit in vielen Wohnbauprojekten im In- und Ausland im Einsatz.

Weitere Infos unter [www.sablono.com/de](http://www.sablono.com/de)

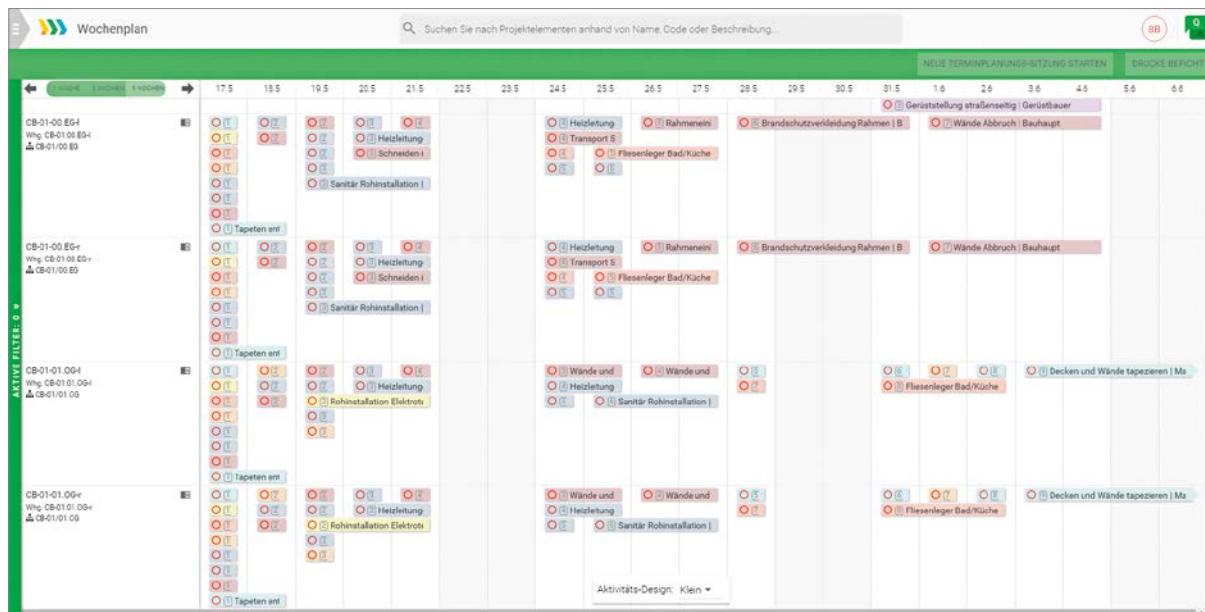
Wenn alle mitziehen, bedeutet das für die Verantwortlichen Effizienz und Entlastung. Eine Erinnerungsfunktion ermöglicht zum Beispiel, kritische Bauteile schon früher im Prozess zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass sie garantiert da sind, wenn sie verbaut werden müssen. Bei der 1893 eG kommt die Erinnerung acht Wochen vor Bedarf. Grundlage dafür ist die dynamische Zeitrechnung des Tools, die sich nach dem tatsächlichen Baufortschritt richtet. Kann das Bauteil also schon früher eingebaut werden als in der ursprünglichen Planung angenommen, kommt auch die Erinnerung früher.

## Kritik und Skepsis begegnet die 1893 eG mit schnellerem Bauen

Sowohl intern im Team Brand.Vier als auch extern bei den Planern und Architekten gab es Stimmen, die davor warnten, die Digitalisierung bedeute nur mehr Aufwand. „Aber wir machen nichts zusätzlich“, erklärt Klich seine Sicht auf die Dinge. „Das Problem ist eher, sich von eingetübten Abläufen zu verabschieden und sich einzugestehen, dass ich mein Inselwissen nicht mehr für mich allein habe. Das ist für die meisten ungewohnt.“ Für ihn zählt, dass die 1893 eG mit der digitalen Plattform-Lösung schneller baut und schneller Mieteinnahmen generiert. „Das sind wir unseren Mitgliedern schuldig“, bringt er die besondere Verpflichtung einer Genossenschaft auf den Punkt.

Das Besondere an der Genossenschaft als Kundin sieht auch Sablono-Mitgründer Meichsner. >





In einem Wochenplan sehen alle Gewerke ihre Aufgaben

„Die 1893 eG ist die erste Genossenschaft auf unserer Plattform, die unsere Technologie für das Bauen im Bestand nutzt“, verrät er. Ein Projekt, wie es die Genossenschaft in der Großwohnsiedlung Brandenburgisches Viertel in Eberswalde plant, lässt sich mit der Plattform gut abbilden und auswerten, weil serielles Sanieren in hohem Maße vergleichbar ist. In den zehn Jahren, die das Wohnungsunternehmen für das Projekt Brand.Vier anpeilt, kann es aus jedem einzelnen Haus lernen und dieses Wissen für die nächsten Objekte nutzen: Was hat gut funktioniert? Wo gab es Qualitätsprobleme? Wo gab es Konflikte mit der Zeitplanung? Welche Rückmeldungen haben die Handwerker gegeben? „Standardisierung, wie wir sie anbieten, ist ein sehr großes Thema im Wohnungsbau, weil sie tiefere Einblicke in die Prozesse gibt und sie damit effizienter macht“, so Meichsner.

Für die Implementierung des Tools im Unternehmen hat die 1893 eG eine halbe Stelle für einen Werkstudenten geschaffen. Bruno Bohn studiert Real Estate Management und kam für den Digitalisierungsprozess wie gerufen. 19.850 Aktivitäten hat er für dieses Jahr bereits angelegt: Die Häuser zwei, drei, vier und fünf stehen an. Im ersten Haus gab es 2020 erste digitale Versuche. „Wir haben den Firmen freigestellt, ob sie Sablono nutzen“, sagt Klich. „Von denen, die mitgetestet haben, haben wir wertvolles Feedback bekommen. So konnten wir die Abläufe weiter verbessern.“ Digitalisierung lebt eben auch von der ständigen Weiterentwicklung.

### Digitalisierung in allen Bereichen

ERP (Enterprise Resource Management) und CRM (Customer Relationship Management) sind viel-

leicht nicht jedem Mitarbeiter bei der 1893 eG ein Begriff. Trotzdem arbeiten alle mit Programmen wie „zHaus“ und „IVM professional“, unterschreiben mit „FP sign“, archivieren mit „xsuite“, kommunizieren oder arbeiten teamübergreifend und kollaborativ mit „Slack“ und „MeisterTask“. Für das mobile Arbeiten sind alle mit Notebook und iPad Pro ausgestattet. Meetings laufen über Zoom – wenn nötig, auch mit 46 Kollegen. An mehreren Stellen im Haus hängen Touchscreens, auf denen sich Vorgänge schnell abbilden lassen. Grundlage für all das ist ein modernes Rechenzentrum direkt in Eberswalde und der Wille, mit optimierten Prozessen Zufriedenheit und Wohlfühlgefühl bei den Mitgliedern zu erreichen. Und wenn es doch mal analog sein soll, dann geht die 1893 eG zum sogenannten „Walk & Talk“ einfach raus in die Natur. Hauptsache, weg vom Schreibtisch. —



Bei ihm laufen die Fäden für den digitalisierten Bauprozess zusammen: Bruno Bohn



# Produkte

## All-in-one-Mischkreislösung



Die Regeleinheit ist ausgestattet mit Kugel- und Rückschlagventil, integriertem Schrittmotor, Vortex, Temperatur- und Drucksensoren sowie einer intelligenten Temperaturregelung

Der Hersteller Grundfos hat eine neue Generation seiner Plug-and-Play-Mischkreislösung Mixit vorgestellt. Sie besteht aus der Nassläuferpumpe Magna3 und der kompakten Mixit-Regeleinheit, in die alle für den Mischkreis erforderlichen Komponenten wie Ventile, Sensoren und Temperaturregler bereits integriert sind. Die Regeleinheit wurde Unternehmensangaben zufolge hard- und softwareseitig grundlegend weiterentwickelt und optisch neu gestaltet. Eine geänderte Konstruktion des Ventils ermöglicht ein kompakteres Einbaumaß und das neu konstruierte Gehäuse des Stellantriebs erleichtert die Verkabelung. Ebenfalls neu ist ein integrierter Vortexsensor zur Messung des Primärvolumenstroms und zusätzliche Ein- sowie Ausgänge, unter anderem ein RJ45-Eingang zur direkten Verbindung mit der Cloudüberwachungslösung „Grundfos BuildingConnect“ oder Ethernet-basierten Feldbussystemen.

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

## Gebäude mit Ziegeln GEG-konform planen

Wie eine GEG- und KfW-konforme energetische Bilanzierung und Bewertung von Ziegelgebäuden einfach funktioniert, zeigt auf 95 Seiten der neue GEG-Leitfaden der Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel im Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie.

Weitere Informationen:  
[www.lebensraum-ziegel.de](http://www.lebensraum-ziegel.de)



Wichtige Schritte der Nachweisführung in der Planungspraxis werden anhand eines Mehrfamilienhauses exemplarisch aufgezeigt

## Hydraulischer Abgleich leicht gemacht

Flächenheizung und -kühlung einfach gemacht: Mit gleich mehreren Produktneuerheiten will der Hersteller Kermi den hydraulischen Abgleich der Heizkreise sowie die Montage und Inbetriebnahme der Regelungskomponenten vereinfachen. Eine davon: die „X-Net Ready Line“-Regel-einheit. Sie kombiniert den X-Net-Regelantrieb mit der neuen X-Net-Klemmleiste Flex und spart laut Kermi dank Vorverdrahtung effektiv Zeit und Aufwand.

So muss man bei den X-Net-Flächenheizungen den hydraulischen Abgleich nicht mehr manuell vornehmen: Der neue intelligente Regelantrieb „Ego“ übernimmt dies automatisch, bedarfsgeführt und selbstlernend. Betriebszustand sowie Statusmeldungen lassen sich an farbigen LEDs sicher und eindeutig ablesen. Ein weiteres Merkmal ist die bereits integrierte Vorlauf-temperaturbegrenzung, die für zusätzliche Sicherheit sorgt.

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



Der neue intelligente X-Net Regelantrieb „Ego“ übernimmt den hydraulischen Abgleich der Heizkreise

## Bodengleiches Duschen

Welche Systeme eignen sich, damit bodengleiches Duschen im Rahmen einer Sanierung auch ohne Deckendurchbruch möglich wird? Diese Frage beantwortet eine neue Broschüre von Wedi und Sanftläufer Duschsysteme.

Weitere Informationen:  
[www.wedi.eu](http://www.wedi.eu) und [www.sanftlaeufer.de](http://www.sanftlaeufer.de)



Der vierseitige Prospekt „Duschen auf allen Ebenen“ ist ein Kooperationsprojekt

# Markt und Management



## #WZT21

**100% digital:** Am 16. Juni traf sich die Branche beim Wohnzukunftstag 2021 (WZT) des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Livestreams, Online-Events und Panels-on-demand rund um alle relevanten Themen der Immobilienbranche rundeten das virtuelle Programm ab.



## Bundesländer wählen Grundsteuermodelle

**Die Grundsteuer-Novelle, die Ende 2019 im Bund verabschiedet worden ist, soll am 1. Januar 2025 in Kraft treten.** Die Länder hatten die Wahl: Bundesmodell – dann muss weiter nichts getan werden – oder Sonderweg, dann muss ein eigenes Gesetz her. Mittlerweile haben sich alle 16 Bundesländer für eine Variante entschieden: Acht Länder haben das Bundesmodell von Finanzminister Olaf Scholz gewählt. Die andere Hälfte will von der Öffnungsklausel Gebrauch machen und gestaltet die Grundsteuer eigenständig. Berlin, Brandenburg, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen wollen das Bundesmodell übernehmen. Das Saarland plant einen Mittelweg – zwar wolle man das Bundesmodell weitgehend übernehmen, aber beispielsweise bei der Besteuerung des Grundvermögens im Bereich der Steuermesszahlen eine Differenzierung nach Grundstücksarten vornehmen.

Die erste Hauptfeststellung soll nach derzeitigem Planungsstand am 1. Januar 2022 erfolgen. Für die Umsetzung der Neubewertung durch alle Länder gilt eine Frist bis Ende 2024.



Stadtbau-Geschäftsführer  
Hans Sartoris

## Stadtbau Würzburg ist TOP

**Die Stadtbau Würzburg erhält 2021 zum zweiten Mal nach 2017 den Innovationspreis TOP 100 des Deutschen Mittelstandes.** Damit würdigt die Jury rund um Prof. Dr.

Nikolaus Franke, Gründer und Direktor des Instituts für Entrepreneurship und Innovation der Wirtschaftsuniversität Wien und seit 2002 wissenschaftlicher Leiter von TOP 100, die Kontinuität und Fortschritte der Anstrengungen in der Innovation.

Bewertet wurden vier Bereiche: Innovationsförderndes Management, Innovationsklima, innovative Prozesse und Organisation, Außenorientierung und Innovationserfolg. In allen Kategorien konnte die Stadtbau Würzburg überzeugen – ganz besonders aber im Bereich Innovationsklima und Unternehmenskultur. In diesem Jahr gab es zusätzlich die Sonderkategorie „Handeln des Unternehmens in der Pandemie“. Hier ging es darum, wie mithilfe vorhandener oder neuer Instrumente der Corona-Alltag unternehmerisch bewältigt wurde. Die Auszeichnung wird am 26. November übergeben.

# 6,42 €/m<sup>2</sup>

betrug die durchschnittliche Wohnungssollmiete (nettokalt) bei der Berliner WBM im vergangenen Jahr.

## RESI@EBZ

An der EBZ Business School entsteht der Real Estate Start-up Incubator (RESI) – eine Gründungsförderung, die gründungswillige Studierende mit vielversprechenden Ideen fördert und mit immobilienwirtschaftlichen Unternehmen zusammenbringt.

Weitere Infos: [www.ebz-startup-incubator.de](http://www.ebz-startup-incubator.de)

Ihre Software für

Controlling, Finanz- und

Portfoliomanagement



Andreas Grunow



Ester Seiffarth

[avestrategy.com](http://avestrategy.com)

## Vier-Punkte-Plan für preiswerte Mieten in Leipzig

Die sechs großen Leipziger Wohnungsgenossenschaften (BGL, Kontakt, Lipsia, VLW, Unitas und Wogetra) haben ein Vier-Punkte-Programm zur langfristigen Sicherung des bezahlbaren Wohnens in der Messestadt präsentiert. So müssten auch städtische Hebel genutzt werden, um Wohnkosten zu senken und Mieter zu entlasten. Außerdem sei es Zeit für einen Strategiewechsel in der Förderpolitik: Damit sich aktuell noch preiswerte Wohnungen infolge des zweiten Sanierungszyklus nicht verteuerten, müsse ein Schwenk hin zur Bestandsförderung erfolgen. Zudem bedürfe es eines gleichberechtigten Gebrauchs von Subjekt- und Objektförderung. Mit seinem dritten Punkt spricht das Bündnis das Thema Mietsteigerung an: Den Nachfragedruck gelte es durch Quartiersentwicklung abzumildern. Und last, but not least müsse die Stadt entsprechende Strukturen vorhalten beziehungsweise finanzieren, um auch Bedürftige mit schwierigem Marktzugang zu unterstützen.



Von links: Jörg Keim (Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG), Nelly Keding (Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG) und Wolf-Rüdiger Kliebes (VLW Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG)

# avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH







Verena Rühr-Bach und Markus Röhl

### Neues Führungs-Duo in Eisenhüttenstadt

Bei der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG (EWG) gibt es eine Veränderung in der Vorstandsebene: Nachdem der Aufsichtsrat der EWG eG im Auswahlverfahren beschlossen hatte, Markus Röhl in den Vorstand zu berufen, übt der Nachfolger von André Häusler diese Tätigkeit seit dem 1. Mai gemeinsam mit Verena Rühr-Bach aus. Häusler war seit 2007 als Technischer Vorstand bei der EWG tätig und im Dezember des vergangenen Jahres in den Ruhestand gegangen.

Fotos: EWG eG/Felix Hoberg

## HAUFE.

# DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

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



Haufe axera. Kann heute schon morgen.



## Golfen für den guten Zweck

Schläger griffbereit? Vom 1. bis 3. Oktober findet im Hotel Heitlinger Hof in Östringen beim Netzwerkwochenende der Wohnungswirtschaft der Dr. Klein Wowi Cup statt: Unterstützen Sie gemeinsam mit Dr. Klein und dem Alumni-Verein der EBZ Business School das Hausbauprojekt Chak 412 der DESWOS in Pakistan.

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



Fotos: Clara/Astrid Meinecke (DESWOS); Great Place to Work Deutschland GmbH

# 54,5 Mio. €

## betrug 2020 das Investitionsplus der sächsischen Wohnungsgenossenschaften im VSWG im Vergleich zum Vorjahr.

### Megafusion?

Bisher waren Übernahmeveruche gescheitert, nun scheint der Preis zu stimmen: 18 Mrd. € hat Deutschlands größter Wohnungsvermieter, die Vonovia SE, der Nummer zwei, Deutsche Wohnen SE, geboten. Die Unternehmen haben eine Grundsatzvereinbarung über eine mögliche Fusion unterzeichnet.



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



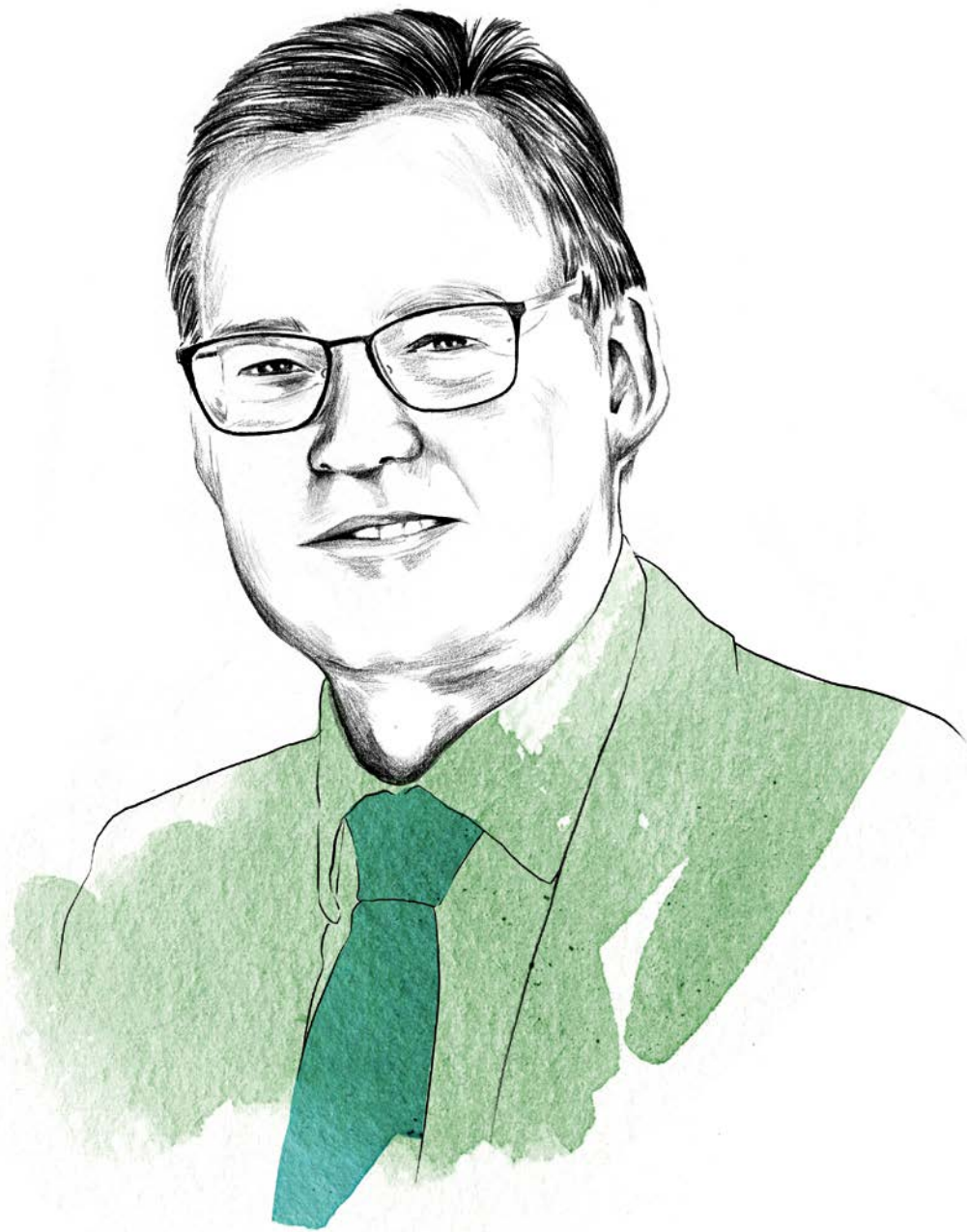
## Great Place to Work

**Die Gewinner des „Great Place to Work“-Wettbewerbs „Deutschlands Beste Arbeitgeber 2021“ stehen fest.** 100 Unternehmen aller Größen, Branchen und Regionen wurden für ihre besonderen Leistungen bei der Gestaltung attraktiver und zukunftsorientierter Arbeitsbedingungen gewürdigt. Unter den Siegern: die Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH. Außerdem eine Auszeichnung erhielten die LEG Immobilien SE (ebenfalls mit Sitz in Düsseldorf) in der Kategorie „Beste Arbeitgeber in NRW“ und die Berliner Gesobau AG in der Kategorie „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg“. In der Kategorie „Beste Arbeitgeber in Niedersachsen-Bremen“ konnte sich ebenfalls ein Wohnungsunternehmen durchsetzen: Die Gundlach Bau und Immobilien GmbH mit Sitz in Hannover schaffte es aufs Treppchen.



## GREAT 2021





**TDM** DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2021

# Wie macht man Immobilien zukunftssicher?

Klimawende, digitale Transformation und die Sicherung der sozialen Gerechtigkeit – an Herausforderungen für die Zukunft mangelt es der Wohnungswirtschaft nicht.

Von Axel Gedaschko



In meiner Funktion als Schirmherr, die ich seit 2011 inne habe, freut es mich besonders, erneut den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft in seinem 18. Jahr vergeben zu dürfen. Die Auszeichnung ist seit jeher ein Spiegelbild für die Innovationskraft und die Vielseitigkeit der Wohnungsunternehmen in Deutschland. Seit 2004 stehen Themen wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung oder Innovation im Fokus des Wettbewerbs. In diesem Jahr lautete das Motto „Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?“. Diesen Schwerpunkt empfinde ich angesichts der Tatsache, dass wir vor der epochalen Herausforderung des Klimaschutzes stehen, für den die Ziele kürzlich weiter verschärft wurden, mehr als passend.

**Axel Gedaschko**  
Präsident des GdW  
BERLIN

### Herausforderungen

Denn nicht nur angesichts Corona stehen wir mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses Jahrhunderts vor nie dagewesenen Herausforderungen: Einerseits gilt es, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei gleichzeitig die soziale Gerechtigkeit zu wahren. Für das Wohnen bedeutet das, die Gebäude noch klimaschonender zu machen, die Mieter mit bezahlbaren digitalen Lösungen beim Energiesparen zu unterstützen, neue Formen der Mobilität wie E-Fahrzeuge in den Wohnvierteln zu etablieren – und dabei allen Menschen, egal mit welchem finanziellen Hintergrund oder Wohnort, die gleichen Chancen und Möglichkeiten zu bieten.

Angesichts dieser riesigen Herausforderungen der politisch und gesellschaftlich gewollten Klimaziele, der notwendigen digitalen Transformation und der Sicherung der sozialen Gerechtigkeit gerät die Wohnungswirtschaft allerdings immer stärker unter Druck. Die Anforderungen an das Wohnen wachsen, doch die ökonomische Machbarkeit wird an vielen Stellen aus den Augen verloren.

### Zeitenwende

Daher ist für diese Jahrhundertaufgabe ein grundlegendes Umdenken, um nicht zu sagen eine Zeitenwende notwendig, und das vor allem in der Politik. Denn für die Klimawende, die digitale Transformation und die Sicherung von sozialer Gerechtigkeit müssen die rechtlichen Voraussetzungen umfassend an das digitale Zeitalter angepasst werden und ausreichend staatliche Zuschüsse zum Einsatz kommen.

Klimaschutz darf gerade bei Wohnungen als dem Mittelpunkt der Existenz der Menschen nicht auf Kosten der gesellschaftlichen Stabilität umgesetzt werden. Die aus Klimaschutzgründen dringend notwendigen Investitionen in Gebäude und erneuerbare Energien können weder allein von den Mietern noch allein von den Wohnungsunternehmen geschultert werden. Die gesellschaftlich und politisch gewollten

Klimaziele müssen für die nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmen ökonomisch machbar und für Mieter sozial abgedeckt sein. Deshalb brauchen Gebäudeeigentümer in Deutschland einen langfristigen Rechtsanspruch auf Förderung für Klimaschutzmaßnahmen, die am Ende den Mietern eine Garantie auf eine annähernd wärmietenneutrale energetische Sanierung ermöglicht.

Die Wohnungswirtschaft unterstützt das gesellschaftlich und politisch gewollte Ziel des Klimaschutzes ausdrücklich. Vermieter und Mieter stehen aber vor dem Dilemma, dass für immer schärfere Klimaziele immer mehr finanzielle Mittel in die energetische Sanierung der Wohnungen fließen müssen. Mehr Klimaschutz in Wohngebäuden kann also nicht umgesetzt werden, wenn den sozial orientierten Wohnungsunternehmen gleichzeitig durch Eingriffe bei den Mietspiegeln oder bei der Modernisierungsumlage die finanziellen Mittel entzogen werden.

Hinzu kommt, dass der Wohnungswirtschaft weitere gewaltige Investitionen für den altersgerechten Umbau, die Schaffung digitaler Infrastrukturen

in den Wohngebäuden und den Aufbau einer Ladeinfrastruktur „ins Haus“ stehen. All das muss möglichst schnell geschehen – es muss aber auch alles finanziert und refinanziert werden.

### Wohnraumoffensive

Zusätzlich brauchen wir jetzt eine echte Wohnraumoffensive 2.0. Normen, Qualitätsanforderungen und Standards müssen abgespeckt werden. Bauland sollte verbilligt und vor allem für preisgünstiges Bauen und Wohnen vergeben werden. Die Schaffung von Baurecht muss beschleunigt, die Bauordnungen harmonisiert und vereinfacht werden.

Die Prozesse rund um Planung, Genehmigung und Bauausführung müssen digitalisiert und damit schlanker und schneller werden.

### Handlungsbedarf

Es besteht Handlungsbedarf auf allen staatlichen Ebenen. Die notwendige Koordinierung schaffen wir nur, wenn die neue Bundesregierung endlich ein eigenständiges Bundesministerium für Wohnen, Bauen und Infrastruktur einrichtet. Nur so kann Wohnen und Bauen als soziale Frage dieses Jahrzehnts entideologisiert und somit wieder professionalisiert werden.

Wir brauchen von den politischen Akteuren (Sach-)Verständnis, Klarheit, Verlässlichkeit und Planungssicherheit, um als Wohnungswirtschaft die vor uns liegenden Aufgaben meistern zu können. Pragmatismus statt Ideologie – Sachverstand statt Utopie. Für zukunftssicheres Bauen und Wohnen auch im 21. Jahrhundert. Das ist, wofür der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft steht.

**„Für diese  
Jahrhundert-  
aufgabe ist ein  
grundlegendes  
Umdenken,  
eine Zeiten-  
wende, not-  
wendig – und  
das vor allem  
in der Politik.“**

TDM 18. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# Zukunftspreis mit Zukunftsmotto

Am 10. Juni war es soweit: Die Preisträger des diesjährigen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft wurden beim Kongress „Aareon Live“ bekannt gegeben und geehrt. Der Name des Preises ist Programm: Denn nichts weniger als Ideen für die Zukunftssicherheit von Immobilien waren bei der 18. Ausgabe des renommierten Branchenpreises gefragt. Drei Unternehmen überzeugten die Jury besonders.

Von Iris Jachertz



Glückliche Gesichter (von links): Jörg Lorenz (Frequenz eG), Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher (Juryvorsitz), Birgit Richter (SEEG Meißen), Axel Gedaschko (Schirmherr) und Roy Lilienthal (GSW Sigmaringen)



**D**er DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft würdigte bereits zum 18. Mal herausragende Beispiele aus der Praxis der Wohnungswirtschaft. Präsentiert wurde der DW-Zukunftspreis von der Aareon AG. „Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?“ war das Motto, dafür waren bereits umgesetzte Projekte gesucht. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., ist Schirmherr des Preises. Er hob in seiner Laudatio bei der Preisvergabe die Bedeutung und Tragweite des Preises hervor: „Die Möglichkeiten und Lösungsansätze der prämierten Projekte sind wesentlich intelligenter, als sich manch Funktionär und Politiker ausdenkt.“ Zudem machte er auf die Übertragbarkeit der Best-Practice-Beispiele aufmerksam. Dabei sei die Größe des Unternehmens egal. Die technische Betreuung des Preises obliegt dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. >

## Die Jury des 18. DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

- Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher (Vorsitz), Universität Ulm Institut für Datenbanken und Künstliche Intelligenz sowie Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung/n (FAW/n)
- Dorit Brauns, Geschäftsführerin Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin
- Robert an der Brügge, Vorstand SVG Wohnen eG, Stuttgart
- Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender Spar- und Bauverein eG, Dortmund
- Iris Jachertz, Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft, Hamburg
- Konstantina Kanellopoulos, Generalbevollmächtigte Vonovia SE, Bochum
- Dr. Jörg Lippert, Leiter Bereich Technik und Besonderer Vertreter des Vorstandes BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- Ralf Schekira, Geschäftsführer WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg
- Frank Seeger, Vorstand Baugenossenschaft DHU eG, Hamburg
- Dr. Volker Wiegel, Operativer Vorstand LEG Immobilien AG, Düsseldorf
- Carsten Wiese, Geschäftsführer Aareon Deutschland GmbH, Berlin

**wohnen & modernisieren** MIT DER IBB

## Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!  
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

[ibb.de/vermieter\\_investoren](http://ibb.de/vermieter_investoren)

 **Investitionsbank  
Berlin**



### Siegerehrung via Livestream

Über einen roten Teppich schritten die jeweiligen Preisträger eine Treppe ins Studio hinab, welches eigens für „Aareon Live“ aufgebaut wurde. Der Jury-Vorsitzende Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher präsentierte die Preise und hob die jeweiligen Projekte in ihrer Einzigartigkeit und Innovationskraft hervor. Denn auch in diesem Jahr musste die feierliche Preisübergabe beim Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen Pandemie-bedingt ausfallen. Im Livestream war es natürlich fast unmöglich, die atmosphärische Spannung aufzunehmen. Und doch: Die Freude über die Auszeichnung schmälerte dies keinesfalls und spätestens als die Gewinner die begehrte Trophäe mit beiden Armen nach oben hielten, war die ausgestrahlte Freude auch für die Zuschauer hinter den Bildschirmen spürbar.

Den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021 erhielten in diesem Jahr:

- GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH, Sigmaringen, für das Projekt „Future Living® Berlin – Die Zukunft des Wohnens heute erleben“ in Berlin-Adlershof. Den Preis nahm Geschäftsführer Roy Lilienthal entgegen.
- SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH, Meißen, für das Projekt „Wohnen 4.0: Energieautarkes Wohnen mit Energiepauschale. Ein Mehrgenerationshaus versorgt sich selbst mit Wärme und Strom.“ Den Preis nahm Geschäftsführerin Birgit Richter entgegen.
- Frequenz eG für GWG Lübben eG, ABG Paradies eG, Wobau Eisleben GmbH, Campus Berlin-Buch GmbH aus Lübben, Eisleben, Berlin-Bohnsdorf (Treptow) und Berlin-Buch für das gemeinsame Projekt „WohnZukunft: digital gestützte energieeffiziente Prozesse im wohnungswirtschaftlichen Quartier“. Den Preis nahm stellvertretend Vorstand Jörg Lorenz entgegen.

### Vielfältige Lösungsansätze

Die Einreichungen für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft kamen aus dem gesamten Bundesgebiet.

Die Herausforderungen der Zukunft wie Klimaschutz und Klimaanpassung, Digitalisierung und demografischer Wandel, aber auch gesellschaftliche Trends und – wie derzeit – die Auswirkungen von Pandemien lassen auch die Frage nach der Zukunftssicherheit der Immobilien immer dringlicher werden. Welche Maßnahmen und Investitionen sind im Sinne einer Resilienz wirklich zukunftsweisend? Deutlich klarer werden angesichts der zunehmenden Anforderungen jedoch auch elementare Zielkonflikte oder zumindest Widersprüche. Wie kann mit diesen Herausforderungen kreativ, lösungsorientiert und erfolgversprechend umgegangen werden? Können aus Widersprüchen möglicherweise Synergien ent-

wickelt werden? Wie können Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit in Einklang gebracht werden? Genauso vielfältig wie die benannten Themen können auch die Lösungsansätze sein wie die Siegerprojekte beweisen.

Entscheidend für die Jurybewertung war, dass es sich um tatsächlich umgesetzte Projekte mit nachweisbaren Ergebnissen handelt. Kern der Bewerbungen mussten klare und belegbare Projektaussagen sein, wie die beabsichtigte Zielstellung, das konzeptionelle Vorgehen, Wirtschaftlichkeitsangaben und der Grad der Zielerreichung nach Abschluss des Projekts beziehungsweise Implementation des jeweiligen Konzepts. —

Alle drei Siegerprojekte stellen wir Ihnen mit ihren individuellen Lösungsansätzen bezogen auf das Motto auf den folgenden Seiten ausführlich vor. Weitere Informationen zum Preis gibt es auf [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)

## Eine gute Partnerschaft ist die beste Grundlage für den Preis

Statement von Dr. Manfred Afflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG

„Pionierideen stehen im Zentrum des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft und unterstreichen die Innovationskraft der Branche. Bei der jüngsten Preisverleihung auf unserer digitalen Veranstaltung „Aareon Live“ wurden wegweisende Best-Practices unter dem Motto „Wie macht man Immobilien zukunftssicher“ ausgezeichnet. Energieeffizienz, Digitalisierung, Vernetzung und Wohnen standen dabei im Fokus. Durch den DW-Zukunftspreis werden Beispiele mit Vorbildcharakter transparent gemacht. Sie motivieren dazu, die Herausforderungen mutig und proaktiv anzugehen, und leisten so einen wichtigen Beitrag für die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft. Gratulation den Siegern und ein Dankeschön an

alle anderen Teilnehmer! Als Pionier für Immobiliensoftware und Digitalisierung unterstützen wir diesen Preis sehr gerne – und das schon mehr als 15 Jahre.“





Am 05. und 06. Oktober in Hamburg  
die 6. DW-WERKSTATT zum Thema:

---

# ZukunftsQuartier

Klimaneutral. Sozial. Digital.

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



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

Das Veranstaltungsformat von

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland  
**GdW**

TDM 18. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# Testlabor für das Wohnen im digitalen Umfeld

Auf umfassende Digitalisierung setzt die GSW Sigmaringen bei ihrem Projekt Future Living Berlin. Sie versteht es als Testlabor, in dem sie unter anderem herausfinden will, welche technischen Lösungen von den Mietern akzeptiert werden. Dafür wurde sie mit dem DW-Zukunftspreis 2021 ausgezeichnet.

Von Christian Hunziker

**D**ass ein deutscher Wohnungswirtschaftler bis nach Japan fliegt, um sein Herzensprojekt zu realisieren, dürfte eine absolute Ausnahme sein. Aber Roy Lilienthal hat genau das gemacht: Der Geschäftsführer der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) besuchte zur Vorbereitung des Projekts Future Living Berlin nicht nur zweimal die Consumer Electronic Show in Las Vegas, sondern besichtigte auch die vom Technologiekonzern Panasonic entwickelte Wohnsiedlung Fujisawa (siehe auch DW 11/2019, Seite 34) in Japan. Der Aufwand hat sich gelohnt: Das Neubauprojekt im Berliner Stadtteil Adlershof hat den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021 erhalten.

Damit zeichnet die Jury ein Projekt aus, das einen ganzheitlichen Smarthome-Ansatz verfolgt. Energieerzeugung, Mobilität, Ambient-Assisted-Living-Lösungen, Sharing-Angebote – all das kombiniert die GSW Sigmaringen in diesem Wohnensemble, wobei sie mit mehreren Technologiepartnern zusammenarbeitet. Dabei verfolgt das Unternehmen, dessen Gesellschafter der Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. ist, das Ziel, Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft zu gewinnen. „Viele Unternehmen befassen sich derzeit mit Smarthome-Anwendungen, jedoch jedes für sich alleine“, sagt Roy Lilienthal. „Unser



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

Ziel ist es, über unser Projekt einen Erfahrungsaustausch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anzuregen. Wir sind hierfür auch bereit, alle unsere Erfahrungen, positive wie negative, mit allen Interessierten zu teilen.“

## Steuerung mit Tablet und Smart TV

Als Standort für das Modellprojekt wählte die GSW Sigmaringen den Technologie- und Wissenschaftspark Adlershof, der sich in den vergangenen Jahren auch zu einem großen Wohngebiet entwickelt hat (siehe Kasten). Entstanden ist ein aus acht Gebäuden bestehendes Quartier mit insgesamt 87 Wohneinheiten, die zwischen einem und vier Zimmern be-



Das Tablet neben der Wohnungstür – der sogenannte Wohnungsmanager – bietet den Mietern auch Zugriff auf verschiedene Services wie zum Beispiel die Corona-Informationen des Landes Berlin





Luftbildaufnahme des im Jahr 2020 fertiggestellten Projekts Future Living Berlin: Auf den Dächern gut erkennbar sind die Photovoltaikmodule zur Erzeugung des Mieterstroms

ziehungsweise 28 bis 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen. Hinzu kommen 19 Gewerbeeinheiten auf insgesamt gut 2.300 m<sup>2</sup> sowie eine Tiefgarage. Nicht realisiert wurde die ursprünglich geplante Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche. Auch auf die eigentlich vorgesehenen 20 möblierten Apartments für kürzere Aufenthalte verzichtete der Bauherr, da laut Lilienthal deren Zahl für eine erfolgreiche Bewirtschaftung zu klein gewesen wäre.

Für die Mieter zeigt sich die umfassende Digitalisierung des Gebäudes unter anderem darin, dass sie keinen Schlüssel brauchen, um Haus- und Wohnungstür zu öffnen – das erfolgt über Chipkarte oder Smartphone. Zur Wohnungsausstattung gehören ein in das Smarthome-Konzept integriertes Smart TV und ein Tablet – der sogenannte Wohnungsmanager – neben der Wohnungstür. „Über dieses Tablet können die Mieter die Haustechnik steuern“, erläutert Lilienthal. So ist es ihnen zum Beispiel möglich, verschiedene Wohnszenarien auszulösen – beim Szenario „Fernsehen“ etwa werden automatisch das Licht gedimmt und der Fernseher eingeschaltet. Ebenfalls über das Tablet oder auch über einen separaten Schalter können die Bewohner zudem signalisieren, dass sie die Wohnung verlassen. „Dann werden alle Geräte, die nicht dauernd mit Strom versorgt werden müssen, ausgeschaltet“, sagt Lilienthal. Geplant ist zudem, dass die Mieter auf dem Tablet ihren Energieverbrauch verfolgen können.

A propos Energie: Das entsprechende Konzept setzt auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

## Wohnen am Rand des Technologieparks

Nach der Wiedervereinigung ist in Berlin-Adlershof einer der führenden deutschen Technologie- und Wissenschaftsparks entstanden. Länger dauerte die Umsetzung der Pläne, am Rand des Technologieparks ein großes Wohngebiet zu schaffen. Mittlerweile haben aber landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugruppen und private Bauträger rund 2.200 Wohneinheiten fertiggestellt.

Nach Angaben der für die Entwicklung des Areals verantwortlichen Wista Plan GmbH sind derzeit weitere circa 1.500 Wohnungen in Planung oder Bau. Zu den großen Projekten zählen die von der Howoge entwickelten Johannisgärten mit 314 Einheiten. Vor wenigen Wochen zu Ende gegangen ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für ein 18 ha großes Grundstück, das einst vom VEB Kühlautomat Berlin genutzt wurde und zukünftig Platz für 1.800 Wohnungen bieten soll.

Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 195 kW, Luft-Wärme-Pumpen, Sole-Wärme-Pumpen für die Nutzung der Raumabluftwärme und ein 156-kW-Batteriespeicher sind Säulen dieses Konzepts. Über das Energieunternehmen Polarstern wird der Strom als Mieterstrom angeboten, wobei nur drei der 87 Mieterhaushalte dieses Angebot ausgeschlagen haben. Genutzt wird der Strom zudem für die Ladesäulen von fünf Elektro-Smarts, die den Mietern im Carsharing-Prinzip zur Verfügung stehen.

### Lange Planungsphase

Bis das Projekt im Juni 2020 fertiggestellt wurde, war ein langer Weg zurückzulegen. Denn schon 2013 >



Der Geschäftsführer der GSW Sigmaringen Roy Lilienthal freut sich mit dem Juryvorsitzenden Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher und GdW-Päsident Axel Gedaschko über den DW-Zukunftspreis

hatte die GSW Sigmaringen in Zusammenarbeit mit der Berliner Unternehmensgruppe Krebs die Planung für das Projekt begonnen. Die lange Entwicklungsphase stellte laut Roy Lilienthal eine besondere Herausforderung dar. „Es war eine Herkulesaufgabe, während dieser Zeit ständig die technische Weiterentwicklung zu berücksichtigen“, blickt er zurück. „Außerdem machten wir die Erfahrung, dass manche Handwerksfirmen technisch nicht auf dem neuesten Stand waren und zunächst überzeugt werden mussten, mit unserem Vernetzungspartner Digitalstrom zusammenzuarbeiten.“

Eine weitere Herausforderung bestand darin, die Kosten im Griff zu behalten und so zu erreichen, dass die Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind. Fördermittel erhielt die GSW Sigmaringen für das Projekt nicht, da sich weder auf Landes- noch auf Bundesebene ein passendes Förderprogramm fand. Die Baukosten beziffert Lilienthal auf knapp über 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wovon circa 1.000 €/m<sup>2</sup> auf die über den normalen Standard hinausgehende technische Ausstattung entfallen. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 12,50 €/m<sup>2</sup>; hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 3 €/m<sup>2</sup> (inklusive Internet).

### Bewirtschaftung als Herausforderung

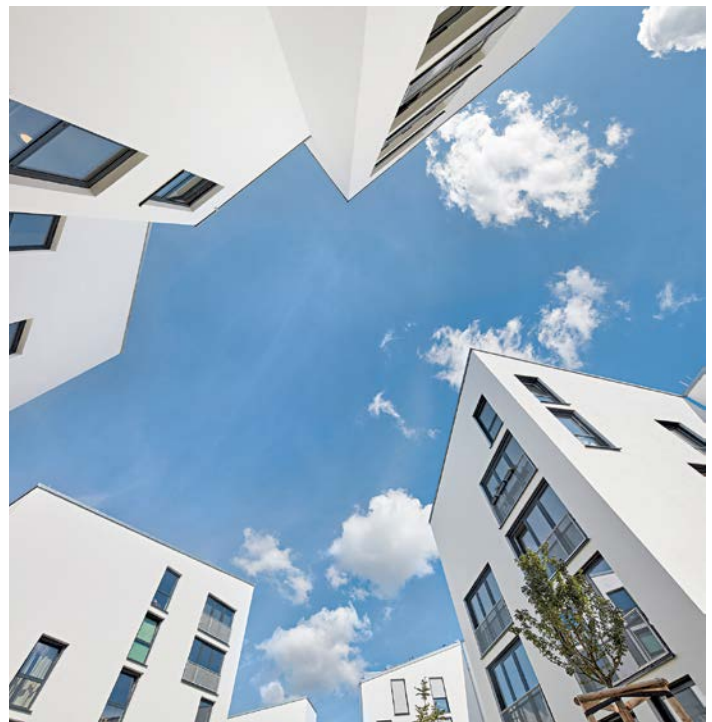
Anders als zwischenzeitlich angedacht entschied sich das Wohnungsunternehmen gegen eine All-inclusive-Miete; es rechnet die Heiz- und Warmwasserkosten also nach Verbrauch ab. Dafür gaben laut Lilienthal zwei Gründe den Ausschlag: „Mit einer All-inclusive-Miete würden wir uns in einer rechtlichen Grauzone bewegen, und wir können die Nebenkosten nicht genau vorhersagen.“

Ohnehin ist es nach Ansicht des GSW-Geschäftsführers eine spannende Frage, wie sich das technisch ausgeklügelte Konzept in der Praxis bewährt. „Wenn in Gebäuden immer mehr Technik verbaut wird, wird

die Bewirtschaftung anspruchsvoller“, gibt er zu bedenken. Das Wohnungsunternehmen verfolgt deshalb aufmerksam, wie hoch der technische Unterstützungsbedarf für die Mieter ist. „Davon hängt ab, ob wir weiterhin einen Mitarbeiter vor Ort haben oder die Mieter aus der Ferne unterstützen können, was sich natürlich auf unsere Kosten auswirken würde“, sagt der GSW-Chef.

Da die Wohnungen erst seit knapp einem Jahr bewohnt werden, ist es laut Lilienthal noch zu früh, um zu beurteilen, welche technischen Lösungen die Mieter bevorzugt anwenden. Es zeichne sich aber ab, dass die Möglichkeit, über das Tablet verschiedene Szenarien zu schaffen, „nur begrenzt“ genutzt werde. Deutlich geworden ist zudem, dass sich vor allem jüngere Menschen vom Future Living Berlin angesprochen fühlen: Rund 60 % der Mieter sind jünger als 35 Jahre. „Für manchen älteren Interessenten“, stellt Lilienthal fest, „erwies sich die in den Wohnungen verbaute Technik als Hindernis.“

Weitere Informationen: [www.future-living-berlin.com](http://www.future-living-berlin.com) und [www.gsw-sigmaringen.de](http://www.gsw-sigmaringen.de)



Hoch hinaus will die GSW Sigmaringen mit ihrem preisgekrönten Projekt. Von den ersten Plänen bis zur Fertigstellung dauerte es sieben Jahre





## Die neue Kontaktfreiheit mit dem Handsfree Transpondersystem



- ✔ Online-Verwaltung aller Transponder
- ✔ Sichere Codierung mit Kopierschutz
- ✔ Verschiedene Farben und Kennziffern
- ✔ Kontaktloser Zugang, ohne einen Schlüssel in die Hand zu nehmen
- ✔ Kompatibel mit den meisten unserer digitalen Anlagen

Innovative *Handsfree* Transponder-Schlüssel von Intratone müssen nicht mehr in die Hand genommen werden, sondern sich lediglich im Umkreis von einem Meter zur Leseinheit befinden, damit sich die Haustür entriegelt! Bei Verlust kann der entsprechende Transponder einfach und schnell online aus dem System entfernt und ein neuer gleich hinzugefügt werden.



**Intratone GmbH**

Niederkasseler Lohweg 191  
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0  
E [info@intratone.de](mailto:info@intratone.de)  
W [www.intratone.de](http://www.intratone.de)



TDM 18. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# Energieautarkes Bauen ist die Zukunft

Ein weitgehend energieautarkes Gebäude, das gleichzeitig zur Stabilisierung eines Quartiers beiträgt und ein Wohnangebot für neue Zielgruppen schafft: Damit überzeugte die SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH die Jury des DW-Zukunftspreises.

Von Christian Hunziker

**E**s sind nicht immer nur die Wohnungsunternehmen in den boomenden Großstädten, die neue Wege beschreiten. Oftmals finden gerade auch Unternehmen an strukturell nicht ganz so starken Standorten besondere Lösungen für Herausforderungen. Ein Beispiel dafür ist die SEEG Meißen, die als kommunales Unternehmen in der unweit von Dresden gelegenen 28.000-Einwohner-Stadt vor einigen Jahren vor einer schwierigen Entscheidung stand: Sollte sie das mit einem hohen Leerstand kämpfende Plattenbauquartier am Albert-Mücke-Ring im peripheren Stadtteil Nassau aufgeben? Oder sollte sie im Gegenteil mutig vorgehen und mit einem neuen Konzept das Viertel revitalisieren? (siehe auch DW 3/2021, Seite 46)

Die SEEG entschied sich für die zweite Variante und ist jetzt dafür mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft belohnt worden. Dabei war der Weg nicht einfach, wie Birgit Richter, Geschäftsführerin der SEEG Meißen, rückblickend festhält. „Wir haben unbekanntes Terrain betreten und sind ein hohes Risiko eingegangen“, sagt sie. Zum Glück habe das Unternehmen von Anfang an die Unterstützung des Aufsichtsrats und des Oberbürgermeisters gehabt. Es sei aber nicht immer einfach gewesen, Verbündete zu gewinnen. „Und“, ergänzt Richter, „es hätte uns geholfen, wenn wir auf ein Beratungsangebot hätten zugreifen können.“



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

## Ehrgeiziges Energiekonzept

Tatsächlich stand das Unternehmen, das insgesamt rund 2.500 Wohneinheiten in seinem Bestand hat, vor einer Reihe schwieriger Entscheidungen. So galt es zunächst, in einem relativ entspannten Wohnungsmarkt den Grundsatzbeschluss zu fassen, die bestehenden Plattenbauten durch Neubauten zu ergänzen. Entlang dem Albert-Mücke-Ring sind nun zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden. Das erste mit 20 Wohneinheiten – darunter zwölf Vierraumwohnungen – ist im Februar 2021 bezogen worden, das zweite mit Einheiten für Studenten-Wohngemeinschaften wird im Juli dieses Jahres fertiggestellt. Hinzu kommen Reihenhäuser, die derzeit im Bau sind. Die Bestandsbauten werden durch den Einbau von Aufzügen aufgewertet.

Richter und ihr Team wollten aber nicht irgendwelche Neubauten errichten, sondern ein Pilotprojekt in Form eines energieautarken Wohnhauses realisieren. „Energieautarkes Bauen ist die Zukunft“, betont Richter. „Dieser Aufgabe können wir uns nicht verschließen.“ Zunächst schwebte der SEEG-Geschäftsführerin dabei das Sonnenhaus-Konzept vor, auf das sie durch einen Vortrag von Prof. Timo Leukefeld aufmerksam geworden war. Dann machten die Fachplaner aber deutlich, dass sich der Standort besser für die Nutzung von Geothermie eignet. Neun Bohrungen schufen die Grundlage dafür, dass die Wärme jetzt weitgehend über Geothermie geliefert wird. Hinzu kommt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Der Strom stammt hauptsächlich aus Sonnenenergie: Insgesamt 302 Photovoltaikmodule sind am Neubau im Albert-Mücke-Ring 14 angebracht, und zwar 152 auf dem Dach und 150 an der Südfassade des Hauses. Gespeichert wird der Strom in einem Batteriespeicher mit einer Kapazität von zweimal 76 kWh. Hauptsächlich wird er aber den Bewohnern in Form von Mieterstrom zur Verfügung gestellt – mit durchschlagendem Erfolg: Alle Mieterhaushalte beziehen den hauseigenen Sonnenstrom.

„Ziel ist es, die Wärme zu 100 % vor Ort zu erzeugen“, sagt Birgit Richter. Auch beim Strom ergibt sich rechnerisch eine 100%ige Eigenversorgung – allerdings nur im Jahresdurchschnitt. „Im Winter reicht der durch Photovoltaik erzeugte Strom zwar, um die Wärmepumpen zu betreiben, nicht aber für den Haushaltsstrom der Mieter“, erläutert die Geschäftsführerin. „Deshalb müssen wir im Winter Strom zukaufen. Im Sommer hingegen erzeugen wir mehr Strom als nötig, da er ja nicht für die Heizung gebraucht wird.“

### Schwierige Mietvertragsgestaltung

Wie nun dieses Energiemodell in den Verträgen abgebildet werden sollte, war eine der komplexen Aufgaben, vor denen die SEEG stand. „Es war für uns alle ein



Birgit Richter, Geschäftsführerin der SEEG Meißen, ist zu Recht stolz auf den DW-Zukunftspreis, den sie für ihr Konzept eines energieautarken Gebäudes erhielt – eingearahmt von Jury-Vorsitzendem und Schirmherrn

neues Thema, bei dem wir uns nicht nur mietrechtlich absichern mussten“, sagt Richter. Auch in Bezug auf den Strom war eine vertragsrechtliche Beratung erforderlich. Ihr Rechtsanwalt riet von einer Flatrate-Miete ab, die alle warmen und kalten Betriebskosten umfasst hätte, und empfahl stattdessen ein Modell, >



Der auf dem Dach erzeugte Strom wird als Mieterstrom vermarktet. Alle 20 Mieterhaushalte beziehen diesen Strom



Moderner Standard inklusive Fußbodenheizung, aber kein Luxus: Die neuen Wohnungen sind mit einer Gesamtmiete von 10,40 €/m<sup>2</sup> für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar

das eine Grundmiete sowie eine quadratmeterbezogene Energiepauschale für Warmwasser, Heizung und Strom umfasst. Verbrauchserfassung und Nebenkostenabrechnung erübrigen sich damit.

Die Grundmiete beträgt nun 7,65 €/m<sup>2</sup>, die Energiepauschale 1,45/m<sup>2</sup>. Hinzu kommen die kalten Betriebskosten, sodass sich eine Gesamtmiete von 10,40 €/m<sup>2</sup> ergibt. Bei der Energiepauschale gibt es natürlich eine Unsicherheit: Verhalten sich die Mieter so, dass ihr Energieverbrauch den Berechnungen entspricht? „Wir glauben, dass die Mieter sich ihrer Mitverantwortung bewusst sind und zum Beispiel nicht die Fenster aufreißen“, sagt Birgit Richter. „Auch die Hausmeister haben ein Auge auf das Verhalten der Mieter und suchen, wenn nötig das Gespräch mit ihnen.“ Das dürfte nicht zuletzt deshalb erforderlich sein, weil es sich bei den Bewohnern keineswegs ausschließlich um Ökofreaks handelt. Denn in einem relativ entspannten Wohnungsmarkt wie demjenigen in Meißen habe ein Vermieter kaum Auswahlmöglichkeiten unter den Mietinteressenten, sagt Richter. „Wir können deshalb nicht nur an Haushalte vermieten, die sich aus voller Überzeugung stets ökologisch vorbildlich verhalten.“

Eine weitere Herausforderung bestand im Umgang mit dem Mieterstrom. Da jeder Mieter seinen Stromlieferanten selbst wählen kann, ist in jeder Wohnung ein Platz für einen Stromzähler vorgesehen, um so die Abrechnung mit einem externen Stromversorger zu ermöglichen. Tatsächlich eingebaut wird der Stromzähler jedoch erst, wenn ein Mieterhaushalt sich gegen den Mieterstrom und die Energiepauschale entscheiden sollte. Unproblematisch war ein anderer Punkt, der vielen Wohnungsunternehmen Kopfzerbrechen bereitete: Die steuerlichen Hemmnisse, die bis zur jüngsten rechtlichen Änderung galten, waren für die SEEG ohne Belang. „Da wir auch

ein Spaßbad besitzen, unterliegen wir ohnehin der Gewerbesteuerpflicht“, erklärt Richter.

Elektromobilität ist übrigens, anders als in vielen anderen Wohnquartieren in Deutschland, nicht Teil des Konzepts. Zumindest noch nicht: Noch sei die Nachfrage zu gering und die Förderung für Ladesäulen nicht ausreichend, begründet dies Birgit Richter.

### Schwarze Null angestrebt

Eine Grundmiete von 7,65 €/m<sup>2</sup> bei einem energieautarken Neubau – kann sich das rechnen? Ja, antwortet die SEEG-Geschäftsführerin: Eine schwarze Null lasse sich dank dem Stromverkauf an die Mieter durchaus erreichen. Die Baukosten beziffert die SEEG auf 2.400 €/m<sup>2</sup>, wovon 250 €/m<sup>2</sup> auf die Mehrkosten für die eigene Energieversorgung entfallen. 200.000 € steuerte dafür das Land Sachsen bei. Im Gegenzug verpflichtete sich die SEEG, dem Freistaat sieben Jahre lang die Ergebnisse des Monitorings zur Verfügung zu stellen.

Eine Gewinnabsicht verfolgt das Unternehmen in diesem Fall nicht, wie Richter betont. Vielmehr sei es das vorrangige Ziel, das Quartier zu stabilisieren. Dazu soll auch der zweite Neubau mit den Studenten-Wohngemeinschaften beitragen. Falls diese auf Dauer nicht nachgefragt sein sollten, lassen sie sich in Vierraumwohnungen umwandeln.

In Serie geht das Modell „energieautarkes Mehrfamilienhaus“ allerdings trotz der erfolgreichen Realisierung nicht – weitere Neubauten sind laut Richter nicht geplant. Genutzt werden sollen die gewonnenen Erkenntnisse trotzdem, indem einzelne Elemente (zum Beispiel die Kombination aus Geothermie und Photovoltaik) an geeigneter Stelle auf den Bestand übertragen werden. —

Weitere Informationen: [www.seeg-meissen.de](http://www.seeg-meissen.de)



Die Photovoltaikmodule an der Fassade sorgen für ein ungewöhnliches Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses in Meißen-Nassau



**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.



Logamatic 5000

# Moderne Regelung für höchsten Anspruch: die Logamatic 5000

Die Logamatic 5000 ist das modulare Regelsystem für mittlere und große Kesselanlagen. Verschiedene Funktionen, wie die intelligente Pufferbeladung LOAD plus oder die Einbindung regenerativer Energien, können unkompliziert durch den Einbau entsprechender Funktionsmodule umgesetzt werden. Via intuitivem Touch-Display können Sie alles auf Ihre Bedürfnisse abstimmen, behalten immer den Überblick, und das mit maximalem Bedienkomfort. Weitere Informationen erhalten Sie in unseren Niederlassungen oder unter [buderus.de](http://buderus.de)

TDM 18. DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# Ausweg aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma

Über Digitalisierung wird viel gesprochen. Die Frequenz eG hat in Kooperation mit drei Wohnungsunternehmen gehandelt: Sie entwickelte ein System, das die Heizkosten ohne Komfortverlust verringert und es den Vermietern erlaubt, über die Verbrauchsdaten der Mieter zu verfügen.

Von Christian Hunziker

**E**s klingt fast zu schön, um wahr zu sein. Da gibt es eine Lösung, die den Energieverbrauch von Wohngebäuden vermindert, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert und die Mieter finanziell entlastet. Gleichzeitig kann der Vermieter seine Kosten voll auf die Miete umlegen. Darüber hinaus profitiert er auch noch davon, dass er die Kontrolle über die Verbrauchsablesung und damit über die Daten gewinnt. Mit anderen Worten: Mieter, Vermieter und Umwelt – sie alle profitieren von dieser Lösung.

Dieses Modell entwickelt und in der Praxis getestet hat die in Potsdam ansässige Frequenz eG, ein Zusammenschluss von IT-Dienstleistern, der zusammen mit drei Wohnungsunternehmen in Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt sowie einem Gewerbecampus in Berlin das Projekt „WohnZukunft: Digital gestützte energieeffiziente Prozesse im wohnungswirtschaftlichen Quartier“ durchgeführt hat. Für dieses Modellprojekt der Digitalisierung mit gering-investiven Maßnahmen sind die Beteiligten mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021 ausgezeichnet worden.

## Wie die Mieter profitieren

Beteiligt am Projekt waren die Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e.G. (ABG Paradies) in Berlin, die Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG

(GWG Lübben), die Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH und die Campus Berlin-Buch GmbH. Umgesetzt wurde es vom eigens für das Projekt gegründeten Verein Green with IT e. V., dem rund 20 Unternehmen angehören und der nach eigenen Angaben „die Implementierung disruptiver Lösungen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz“ anstrebt.

Was aber bedeutete das Projekt für die Mieter der insgesamt 330 beteiligten Wohnungen, die den zwischen 1955 und 1980 errichteten Gebäudebestand repräsentieren? Für sie war es mit äußerst geringem Aufwand verbunden, wie Jörg Lorenz, Vorstandsvorsitzender der Frequenz eG, sagt. „Die Mieter haben von unserem Projekt zunächst nur so viel gemerkt, dass ein Techniker fünf Minuten lang in ihrer Wohnung war und Sensoren installierte“, erklärt er. Die Folge war allerdings erfreulich: Die Wärmeverbrauchsdaten und damit die Heizkosten sanken für die meisten Nutzer in erheblichem Umfang.

Zu verdanken ist dies Künstlicher Intelligenz. Denn die Sensoren merken, wann sich der Mieter in der Wohnung aufhält und wann nicht. Auf Basis dieser Angaben legen selbstlernende Algorithmen für jeden einzelnen Tag ein Bewegungsprofil an. „Bei regelmäßiger Abwesenheit senkt das System die Raumtemperatur um 4 °C, wobei es von der vom Mieter selbst eingestellten Wohlfühltemperatur ausgeht“, erklärt Lorenz. Wenn sich der Nutzer der Wohnung also für eine Grundtemperatur von 21 °C Grad entschieden hat, reduziert sich die Temperatur während



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN





Für das Projekt ausgesucht wurden ganz normale Wohnhäuser aus der Nachkriegszeit. In diesem Wohnblock der GWG Lübben wurde die smarte Technik erfolgreich getestet



Sensoren und intelligente Thermostate ermöglichen es, die Raumtemperatur bei Abwesenheit des Mieters automatisch um 4 °C zu senken

der Abwesenheit auf 17 °C. Dabei sinkt sie nie unter 15 °C. Das Ergebnis ist beachtlich: Laut Frequenz eG verringern sich dadurch der Wärmeverbrauch und die Heizkosten um 20 bis 30 %. Voraussetzung dafür ist allerdings ein regelmäßiger Tagesrhythmus der Bewohner.

Konzipiert worden ist das System von der Frequenz eG selbst. „Wichtige Parameter waren am Markt nicht verfügbar“, berichtet Lorenz. „Wir wollten eine Lösung ohne Kabel und Batterien, bei der der Mieter nichts programmieren muss und weiter ganz normal das Heizkörperthermostat betätigen kann.“

### Keine Kosten für Vermieter

Der besondere Charme für den Vermieter liegt darin, dass er die Kosten für die Technik mit den gesetzlich zulässigen 8 % jährlich auf die Miete umlegen kann. „Aber auch für den Mieter rechnet sich das System sehr schnell“, sagt Lorenz. Das verdeutlicht er an folgender Kalkulation: Die Installationskosten betragen nach seinen Angaben 10 €/m<sup>2</sup>, was bei einer 60 m<sup>2</sup> großen Wohnung 600 € bedeutet. Die Umlage (8 %) macht somit jährlich 48 € aus. „Gleichzeitig spart der Mieter aber mindestens 20 % der Heizkosten, was bei jährlichen Heizkosten von 400 € bereits 80 € ausmacht.“ Für Lorenz steht deshalb fest: „Mit unserer Lösung weisen wir einen Weg aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma.“

### Unterjährige Erhebung des Wärmeverbrauchs

Die Steuerung der Heizung in der Wohnung über Algorithmen ist aber nur einer von mehreren Bausteinen des preisgekrönten Projekts, das bereits 2019 mit einem dritten Platz bei den Zukunfts-Awards des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ausgezeichnet worden war. Ein >





Stellvertretend für die Projektpartner nimmt Jörg Lorenz (m.) den Preis vom Jury-Vorsitzenden und vom Schirmherrn des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft entgegen

weiterer Baustein ist laut Lorenz der Aufbau einer digitalen Infrastruktur, die mit den Standards des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) konform ist.

Diese Infrastruktur ermöglicht es, die Brenner von Heizungsanlagen so einzustellen, dass ein weiteres erhebliches Einsparpotenzial gehoben werden kann. „Das den Anforderungen des IT-Grundschutzes des BSI entsprechende Gateway ermöglicht die unterjährige Erhebung des Wärmeverbrauchs“, erläutert Lorenz. „Algorithmen binden weitere Informationen, wie zum Beispiel die Wetterprognose, ein und stellen die Heizlast entsprechend ein.“ Auf diese Weise lässt sich den Angaben zufolge eine Einsparung des Wärmeenergieverbrauchs von 5 bis 15 % erreichen.

## Die beteiligten Wohnungsunternehmen

Die 1902 gegründete Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e.G. aus Berlin hat ein Portfolio von 772 Wohneinheiten; davon befinden sich 723 in der Gartenstadt Berlin-Bohnsdorf im Südosten der Hauptstadt.

Die Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG (GWG Lübben) wurde 1954 als AWG Neues Leben gegründet und besitzt heute rund 1.300 Wohneinheiten, die zum großen Teil in Plattenbauweise errichtet wurden.

Die 1994 gegründete Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH (Wobau) ist mit rund 1.400 Wohneinheiten der größte Wohnungsanbieter in der sachsen-anhaltinischen Stadt Lutherstadt Eisleben.

Das BSI-konforme Gateway hat einen weiteren Vorteil, den Lorenz nur beiläufig erwähnt, der aber in der Konsequenz eine ganze Branche in Bedrängnis bringen und umgekehrt der Wohnungswirtschaft ein neues Geschäftsmodell erschließen könnte: die digitale Autarkie der Wohnungsunternehmen. „Der Vermieter kann Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs in die eigenen Hände nehmen“, erläutert Lorenz. „Damit kommen die Messdienstleister in Erklärungsnot, was ihre hohen Kosten betrifft.“

### Visualisierung auf dem Smartphone

So richtig wirkungsvoll wird die unterjährige Verbrauchserhebung aber erst, wenn der Mieter seinen Verbrauch zeitnah erfährt und gegebenenfalls sein Verhalten verändern kann. Ein weiterer Teil des Projekts war es deshalb, die Daten des Submeters individuell auf den Smartphones der Mieter zu visualisieren. Dies erfolgt über eine App. „Es ist uns gelungen, die Visualisierung so präzise vorzunehmen, dass es keine Abweichung von der späteren Nebenkostenabrechnung gegeben hat“, freut sich Lorenz. In diese App lassen sich zudem weitere Dienstleistungen wie zum Beispiel Lieferdienste integrieren, womit das Modell eine Alternative zu im Ausland ansässigen Anbietern schafft.

Finanziell gefördert wurde das 2016 gestartete Projekt „WohnZukunft“ von der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW). Im Jahr 2020 wurde es abgeschlossen. Damit ist es aber nicht etwa ausgelaufen – ganz im Gegenteil: „Jetzt“, betont Jörg Lorenz, „wird es als Geschäftsmodell weitergeführt und steht jedem Wohnungsunternehmen offen.“ —

Weitere Informationen:  
[www.frequenz-eg.de](http://www.frequenz-eg.de) und [www.green-with-it.de](http://www.green-with-it.de)



In diesen Blocks der ABG Paradies wurden Raumsensoren und smarte Ventilregler eingesetzt

**HAUFE.**

„HEUTE FINDEN ES VIELE SPOOKY, ÜBER  
KAMERAS UND SENSOREN ÜBERWACHT ZU WERDEN,  
ABER IN 20 JAHREN WIRD DAS DIE REGEL SEIN.“



**Roy Lilienthal**

Geschäftsführer GSW Gesellschaft  
für Siedlungs- und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg mbH, Sigmaringen

L'Immo vom 14.06.2021

Foto: GSW

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

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

**Jede Woche neu.**  
Mit führenden Experten.

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

**JETZT REINHÖREN**

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



INITIATIVE WOHNEN.2050

# Rahmenbedingungen für die Klimawende schaffen

Anfang Mai verschärfte die Bundesregierung das CO<sub>2</sub>-Minderungsziel für 2030 von 55 auf 65 % (im Vergleich zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 1990). Die komplette Klimaneutralität ist nun schon für 2045 vorgesehen. Was bedeutet das für die langfristig investierenden Bestandhalter der Wohnungswirtschaft?

Von Heike D. Schmitt

**K**limaneutralität – aber wie? Wärmeversorgung als entscheidender Faktor“, so lautete das Thema, das Vertreter aus Verbänden und Wissenschaft auf Einladung der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) im Rahmen der Berliner Energietage 2021

zusammenführte. Dabei kamen auch sieben der mittlerweile 92 Unternehmenspartner der Initiative zu Wort: Sie berichteten über bisherige Maßnahmen und Erfahrungen bei der Energieversorgung ihrer Bestände.

Der vor über einem Jahr gegründete Zusammenschluss vertritt bereits rund 1,8 Mio. Wohneinheiten. Diese sollen – nach neuesten bundespolitischen Beschlüssen – nun sogar bis 2045 klimaneutral werden. Ganze 65 % der CO<sub>2</sub>-Treibhausgas-Einsparung davon sind bereits bis 2030 erforderlich. Dringlich stellen sich daher die Fragen: Wie kann die Wohnungswirtschaft das alles in diesen Zeiträumen bewältigen? Und wer ist mit in die Verantwortung zu nehmen?

## Energiewirtschaft neu denken

Volker Angres, Leiter der ZDF-Redaktion Umwelt und Moderator der Online-Veranstaltung, zufolge könnten Wohnungsunternehmen mit einem sozialen Versorgungsauftrag in der Regel maximal 70 bis 80 % CO<sub>2</sub>-Reduktion leisten – gemessen vom Beginn dieses Jahrzehnts bis 2050. Je nach Umfang der bereits vorgenommenen Modernisierungen zum Teil auch weniger. Alles darüber hinaus sei nur über den Energiesektor zu erzielen. Den Wärmequellen und Wärmelieferanten komme so eine ganz besondere Bedeutung zu. Dieser Einschätzung folgt Christian Maaß, Geschäftsführer des HIC Hamburg Instituts Consulting: „Die Wärmewende muss auch eine Infrastrukturwende sein. Die Energiewirtschaft kommt ins Spiel, wenn es um den Ausbau der Fernwärme geht, aber auch beim Umbau der bestehenden Fern-



**Heike D. Schmitt**

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

wärme-Netze.“ Die Stromnetze müssten fit gemacht werden und in großen Mengen Wärmepumpen ins System kommen.

## Sektoren koppeln

Für Werner Diwald, Vorstandsvorsitzender des Deutschen Wasserstoff und Brennstoffzellen-Verbands (DWV), besteht kein Zweifel, dass die Klimaziele 2050 erreicht werden – vorausgesetzt, unterschiedliche Infrastrukturen und Branchen würden gekoppelt und der Energieträger Wasserstoff genutzt. Nur eine Sektorenkopplung von Strom, Wärme und Wasserstoff, alle grün erzeugt, ermögliche die angestrebte Energiewende und schaffe Versorgungssicherheit.

Entscheidendes Potenzial sehen die Experten in der Fernwärme. Deren Aufbereitung erfolge bei den meisten Versorgern allerdings mehrheitlich auf Basis fossiler Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) – durch Kohle und Erdgas. Maaß sieht großes regionales Potenzial für grüne Wärmegewinnung: Industrielle Abwärme von Stahl- oder Aluminiumwerken, aber auch von kleineren Betrieben oder Unternehmen mit Kühlprozessen, bei denen normalerweise immer Abwärme anfallt, könnte in Fernwärme-Netze eingebunden



„Klimaneutralität – aber wie?“. Eine große Frage, die bei den digitalen Energietagen thematisiert wurde und der sich die Branche stellen muss





Der Erde geht im Zuge der Klimaerwärmung langsam die Puste aus. Dass auch die Wohnungswirtschaft und der Gebäudesektor insgesamt etwas gegen den Klimawandel tun kann und muss, zeigt die Initiative Wohnen.2050

werden. Alternativ seien geothermische Potenziale ebenfalls eine Variante, relativ einfach erneuerbare Energien in die Fernwärme zu bringen. Eine Elektrifizierung der Fernwärme-Quellen über Großwärmepumpen sei zudem immer und überall möglich. Das, was in kleinem Maßstab an Einzelgebäuden mit Wärmepumpe bereits realisiert wird, sieht Maaß als Leittechnologie auch in der Fernwärme. Die Wärme aus der Umwelt, aus Flüssen oder aus dem Meer zu nutzen, seien weitere Optionen.

### Grüne Fernwärme fördern

Welche grünen Modelle die Energieversorger und Unternehmen letztlich realisieren, hängt von den Umsetzungskosten ab. „Der politische Rahmen ist derzeit darauf optimiert, fossile KWK in die Fernwärme zu bringen“, beschreibt Maaß die Hürde in der aktuellen Preisgestaltung. Der Versuch, erneuerbare Energien in ein Fernwärme-Netz zu integrieren, scheitert derzeit schon an der Vergleichbarkeit der Erzeugungskosten von grüner Fernwärme und KWK-Wärme. Es sei Aufgabe der Politik, wirtschaftliche Rahmenbedingungen so zu setzen, dass sich die nachhaltige Transformation für Energieversorger auch rechnet. Eine weitere Hürde stellen fehlende Vermarktungsmodelle dar: Interessenten haben derzeit keine Chance, grüne Fernwärme zu ordern. Mit dem wachsenden Bedürfnis nach Klimaneutralität steigt Maaß zufolge die Nachfrage nach diesen Produkten und ihrer Herkunftsgarantie. Erst ein sicherer Rechtsrahmen könne diese Angebote ermöglichen.

### Abwärme nutzbar machen

Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe, fordert in Anbetracht der Situ-

ation eine „schnelle Reform der Steuer-, Abgabe- und Umlage-Systeme für neue Energiepreise“. Die bestehenden Fehlanreize müssten dringend korrigiert werden – insbesondere, da gute Förderprogramme und -systeme bereits existierten. Das aktuelle Energiepreis-System blockiere dringend erforderliche Investitionsentscheidungen. So sei Strom derzeit je Tonne CO<sub>2</sub> mit 185 € belastet, Erdgas mit 20 € und Heizöl mit gerade einmal 8 €. Sabel wünscht sich zudem „Signale aus dem Markt, um wirklich echte Technologie-Offenheit zu ermöglichen“.

### Kommunal denken und planen

Eine wichtige Rolle spielt zudem der Quartiersbegriff: So rät Christian Maaß, „die Stadt als Gesamtorganismus“ anzuschauen, und regt eine kommunale Wärmeplanung an – wie etwa in Dänemark. Diese Vorgehensweise hat Baden-Württemberg bereits zur Pflicht gemacht, auch Schleswig-Holstein wird dies für größere Kommunen demnächst umsetzen.

Vor dem Hintergrund der zahlreichen Optionen und Akteure mit ihren verschiedenen Interessenslagen räumt DWV-Vorstand Diwald ein: „Wenn wir das im freien Lauf lassen, kriegt man diese Enden eigentlich nicht zusammen.“ Nicht umsonst gäbe es städtebauliche Planungen für ein städtebauliches Bild, das Geschosshöhen, Dachformen et cetera festlegt. Er fordert Klimaneutralität als Bestandteil städtebaulicher Planung mit „Spielregeln“ für alle Beteiligten. Auch Sabel unterstreicht die Bedeutung eines sachorientierten regulatorischen Rahmens, der einheitliche Wettbewerbsbedingungen für alle festlegt. Dies sei die Grundvoraussetzung einer erfolversprechenden Energiewende und Basis für zukunftsfähige und lösungsorientierte Geschäftsmodelle.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Virtuelle Generalversammlungen von Wohnungsgenossenschaften

Das OLG Karlsruhe hat die Zulässigkeit eines Beschlusses über die Verschmelzung einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen einer rein virtuellen Vertreterversammlung verneint. Was ist der Inhalt der noch nicht veröffentlichten Entscheidung, wie ist sie zu bewerten und was folgt daraus für die genossenschaftliche Prüfung?

Von Ingeborg Esser und Dr. Matthias Zabel

**D**ie Covid-19-Pandemie stellt auch die Wohnungsgenossenschaften vor vielfältige Herausforderungen. Eine davon ist die Frage, wie Mitglieder- oder Vertreterversammlungen (im Folgenden einheitlich Generalversammlungen) in Pandemie-Zeiten durchgeführt werden können. Der Gesetzgeber hatte im März 2020 schnell reagiert und entsprechende (Sonder-)Regelungen erlassen. Unter anderem hat er festgelegt, dass Genossenschaften auch ohne eine entsprechende Satzungsregelung Beschlüsse in schriftlicher oder elektronischer Form fassen können. Damit sollte auch die Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter ermöglicht werden.

In einer aktuellen, noch nicht veröffentlichten Entscheidung des OLG Karlsruhe wird die Zulässigkeit eines Beschlusses über eine Verschmelzung im Rahmen einer virtuellen Vertreterversammlung einer Wohnungsgenossenschaft verneint. Für die Praxis bringt diese Entscheidung entsprechende Rechtsunsicherheiten mit sich. Der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände haben sich intensiv mit der Entscheidung auseinandergesetzt und halten diese für rechtlich unzutreffend.

## Inhalt der Entscheidung des OLG Karlsruhe

Im konkreten Fall wurde der Beschluss über eine Verschmelzung einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen einer virtuellen Vertreterversammlung per Videokonferenz gefasst. Auch das Verschmelzungsgutachten wurde im Rahmen der virtuellen Versammlung verlesen. Nach Ansicht des OLG Karlsruhe ist der Beschluss unwirksam und kann nicht ins Genossenschaftsregister eingetragen werden. Das Umwandlungsgesetz verlange in § 13 UmwG eine



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

„Versammlung“ und zwar eine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung. Nach Ansicht des OLG ist indes eine virtuelle Generalversammlung ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter keine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung; weder nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie (COVMG) noch nach § 43 Abs. 7 GenG.

## Die allgemeine Regelung im Genossenschaftsgesetz

Das OLG Karlsruhe stellt für seine Begründung, eine virtuelle Generalversammlung ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter sei keine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung, im Wesentlichen auf die allgemeine Regelung in § 43 Abs. 7 GenG ab. Bereits dort habe der Gesetzgeber nicht die Möglichkeit einer präsenzlosen Generalversammlung geschaffen. § 43 Abs. 7 GenG ermögliche lediglich Beschlüsse außerhalb einer Versammlung in schriftlicher oder elektronischer Form. Welche Beschlüsse dies indes sein sollen, ist fraglich.



**Dr. Matthias Zabel**  
Referatsleiter  
Genossenschaftsrecht,  
Genossenschaftswesen  
GdW  
BERLIN

Jeder Beschluss bedarf einer im Vorfeld stattfindenden Diskussions- und Erörterungsphase und hat somit zwangsläufig auch Versammlungscharakter. Nähme man die Entscheidung des OLG beim Wort,

könnte diese Diskussions- und Erörterungsphase nicht virtuell erfolgen, sondern müsste in Präsenzform stattfinden; die reine Beschlussfassung dagegen könnte in schriftlicher oder elektronischer Form ergehen. Ein fragwürdiges Ergebnis.

In der entsprechenden Gesetzesbegründung heißt es zu § 43 Abs. 7 GenG: „[Die Satzung] muss durch ein entsprechendes Regelwerk sicherstellen, dass die Rechte aller Mitglieder gewahrt bleiben und

die Ordnungsmäßigkeit der Stimmabgabe gewährleistet ist. Unter diesen Voraussetzungen ist auch die Durchführung einer virtuellen Generalversammlung per Internet denkbar.“ Wie das OLG Karlsruhe bei dieser klar erkennbaren gesetzgeberischen Intention davon ausgehen kann, der Gesetzgeber habe in § 43 Abs. 7 GenG nicht die Möglichkeit einer präsenzlosen Generalversammlung geschaffen, bleibt rätselhaft. Auch das genossenschaftsrechtliche Schrifttum geht, wenn auch nicht einhellig, so wohl doch überwiegend davon aus, dass virtuelle Generalversammlungen ohne physische Präsenz nach § 43 Abs. 7 GenG möglich sind, sofern die Satzung der Genossenschaft dazu entsprechende Regelungen, insbesondere zum Schutz der Mitgliederrechte, enthält.

### Die Covid-19-Sonderregelung

Nach der Regelung im COVMG soll die allgemeine Regelung des § 43 Abs. 7 GenG mit der Maßgabe gelten, dass entsprechende Satzungsregelungen entbehrlich sind. Das heißt konkret: Virtuelle Generalversammlungen ohne physische Präsenz sind auch ohne Satzungsregelung möglich. Die nach hier vertretener An-

sicht fehlerhafte Interpretation des § 43 Abs. 7 GenG seitens des OLG Karlsruhe wirkt sich auf die Regelung in § 3 Abs. 1 COVMG aus. Danach seien Beschlüsse außerhalb einer Versammlung in schriftlicher oder elektronischer Form möglich und wirksam; virtuelle Generalversammlungen seien indes keine zugelassene Versammlungsform.

Auch zum COVMG hat der Gesetzgeber indes ganz klar zu erkennen gegeben, dass die Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter ermöglicht werden soll (siehe BT-Drs. 19/18110, S. 19). Rechtstechnisch sollte dies durch den Verweis auf § 43 Abs. 7 GenG und dem Verzicht auf entsprechende Satzungsregelungen erfolgen. Auch hier stellt sich demnach das OLG gegen den klaren Willen des Gesetzgebers. Der Wortlaut in beiden Regelungen, auf den das OLG maßgeblich abstellt, schließt es nicht aus, die Regelungen in dem Sinn auszulegen, dass auch virtuelle Generalversammlungen erfasst sind. Dies gilt erst recht, wenn der gesetzgeberische Wille derart klar zu erkennen ist, wie dies bezüglich § 3 Abs. 1 COVMG und § 43 Abs. 7 GenG der Fall ist. >



## Schöne Fassade. Aber jetzt zählen die inneren Werte!

Glasfaser bis in die Wohnung macht für Ihre Bewohner und den Immobilienwert den Unterschied. Jetzt kostenfreie Objektbesichtigung vereinbaren.

Nur Highspeed-Internet kann mit dem Rhythmus unserer Zeit mithalten und mit den Erwartungen Ihrer Bewohner. Die beste Garantie dafür ist Glasfaser bis in jede Wohnung. Ihr zuverlässiger Begleiter auf dem Weg dorthin heißt M-net. Setzen Sie mit uns auf FTTH: Mehr Werte für alle. Weniger Aufwand für Sie.

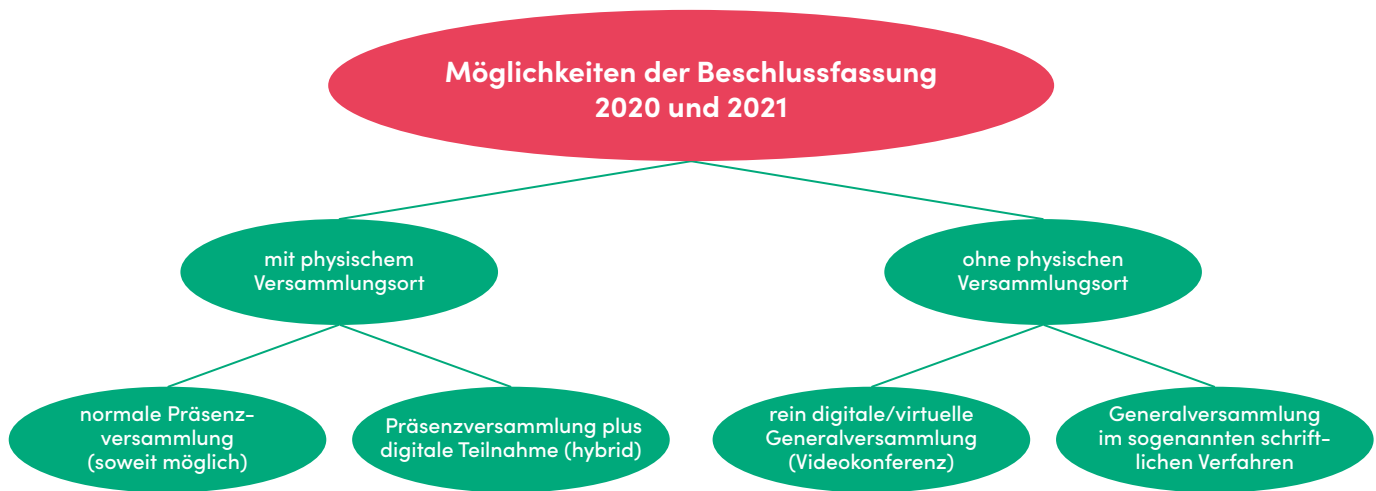
Jetzt kostenfreie Objektbesichtigung vereinbaren: [m-net.de/ftth](https://m-net.de/ftth)



Ein Unternehmen der SW/M



## Beschlussfassung unter Pandemie-Bedingungen



### Handlungsoptionen trotz OLG Karlsruhe

Ungeachtet dessen, dass die Entscheidung des OLG Karlsruhe aus vorstehend zusammengefassten Gründen abzulehnen ist, bleibt für die Praxis die Frage, wie Beschlüsse in 2021 gefasst werden können und wie Beschlüsse aus dem Jahr 2020 zu bewerten sind, die nicht in Präsenzversammlungen ergangen sind. Dies betrifft nicht nur rein virtuelle Generalversammlungen, sondern auch Versammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren. Zwar hat das OLG mangels Relevanz im konkreten Fall nicht über die Wirksamkeit einer Versammlung im schriftlichen Verfahren entschieden, ungeachtet dessen sind rein virtuelle Generalversammlungen und Generalversammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren nach hier vertretener Ansicht als zwei alternative Formen einer Versammlung einheitlich zu bewerten.

Offen ist, ob das OLG Karlsruhe bei einer entsprechenden Satzungsregelung virtuelle General-

versammlungen für zugelassene Versammlungsformen halten würde. Im konkreten Fall war eine solche Satzungsregelung nicht vorhanden. Der Begründung der Entscheidung lässt sich insoweit keine eindeutige Aussage des OLG entnehmen.

Der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände halten es im Grundsatz weiterhin auch ohne Satzungsregelung für vertretbar, unter Geltung von § 3 COVMG rein virtuelle Generalversammlungen und Generalversammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren durchzuführen. Auch hybride Versammlungen (Präsenz plus digitale Teilnahme) erscheinen weiterhin vertretbar. Ein rechtliches Risiko kann nicht komplett ausgeschlossen werden. Wer dieses Risiko gänzlich ausschließen möchte, müsste warten, bis eine Präsenzversammlung möglich ist.

Es wurden bereits auch Umwandlungsvorgänge im Rahmen einer rein virtuellen Generalversammlung oder einer Versammlung im sogenannten schriftlichen Verfahren eingetragen. Ungeachtet dessen erscheint es empfehlenswert, wenn möglich, Umwandlungsvorgänge unter dem Eindruck der Entscheidung des OLG Karlsruhe bis zur nächsten Präsenzversammlung zu verschieben. Es scheint nicht ausgeschlossen, dass sich einzelne Registergerichte im Rahmen von Umwandlungsvorgängen die Entscheidung des OLG Karlsruhe unreflektiert zu eigen machen.

Es gibt zudem bereits Fälle, in denen beispielsweise Satzungsänderungen im Rahmen einer rein virtuellen Generalversammlung oder einer Versammlung im sogenannten schriftlichen Verfahren ins Register eingetragen wurden. Um hier die Entscheidungsfindung zu erleichtern, könnten Vorabnachfragen beim zuständigen Register helfen.



Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat im November 2020 erstmals eine rein digitale Generalversammlung durchgeführt

Beschlüsse (inklusive Wahlen) aus dem Jahr 2020, die nicht in Präsenzversammlungen ergangen sind, sondern im Rahmen einer rein virtuellen Generalversammlung oder einer Versammlung im sogenannten schriftlichen Verfahren, sind nach hier vertretener Ansicht wirksam.

Auch im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird es hier von Seiten der Prüfungsverbände des GdW keine Beanstandungen geben. Sollten im Einzelfall Beschlüsse zu eintragungspflichtigen Sachverhalten führen und vom Registergericht nicht eingetragen werden, wird eine Nachholung der Beschlüsse in Präsenz allerdings unvermeidbar sein, sofern man eine weitere Auseinandersetzung mit dem Registergericht vermeiden will.

### Gesetzliche Klarstellung auf den Weg gebracht

Der GdW hat sich zusammen mit dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. (DGRV) nach Bekanntwerden der Entscheidung des OLG Karlsruhe sehr schnell gegenüber dem Bundesjustizministerium (BMJV) dafür stark gemacht, eine gesetzliche Klarstellung dahingehend auf den Weg zu bringen, dass § 3 COVMG auch rein virtuelle Generalversammlungen ohne Satzungsregelung erlaubt, und dies wenn möglich rückwirkend. Eine solche rückwirkende Klarstellung soll noch vor der Sommerpause in Kraft treten.

Zudem ist es in Bezug auf die allgemeine Regelung im Genossenschaftsgesetz in § 43 Abs. 7 GenG dringend nötig, hier eine gesetzliche Klarstellung herbeizuführen.

### Fazit

Der Gesetzgeber hat im Frühjahr 2020 sehr schnell und konstruktiv auf die mit der Pandemie einhergehenden Folgen für die Handlungsfähigkeit der Unternehmen und Vereine reagiert. Das COVMG, das richtigerweise für 2021 verlängert wurde, soll die Unternehmen in die Lage versetzen, auch bei weiterhin bestehenden Beschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten erforderliche Beschlüsse zu fassen. Insoweit sollen in Bezug auf Genossenschaften rein virtuelle Generalversammlungen sowie Ge-

neralversammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren auch ohne entsprechende Satzungsregelungen möglich sein. Trotz der Entscheidung des OLG Karlsruhe kann daran im Grundsatz festgehalten werden.

Bei Fragen stehen Ihnen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gern zur Verfügung. —

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

# Weniger CO<sub>2</sub>

Die Lösung hat mal wieder mit Wasser zu tun. Aber nicht so, wie Sie denken ...

Wir meinen nicht Wasserkraft oder Wasserstoff. Wir meinen, viel näherliegend, die Trinkwasseranlage. Hier liegt ein Einsparpotenzial von bis zu 50 % des Energiebedarfs und damit des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes eines Gebäudes. Das lässt sich mit PAUL heben. Die Digitalisierung der Trinkwasseranlage und der automatisierte hydraulische Abgleich sorgen für bis zu 25 % weniger Energiebedarf und CO<sub>2</sub>. Und trotzdem steigt der Komfort. Von anderen Effekten wie längerer Lebensdauer oder besserer Hygiene ganz zu schweigen.

Mit PAUL in die digitale Revolution der Gebäudetechnik.

Mehr Infos unter [paul-digital.de](http://paul-digital.de).

**PAUL**

## 1. HAUFE SUMMIT REAL ESTATE IN HAMBURG

# Spannende Talks und interessante Gäste

Die Idee: spontan entstanden. Die Zustimmung: groß. Und dann nahm der hybride Haufe Summit Real Estate Fahrt auf und fand am 18. Mai in Hamburg erstmalig statt. Mit nur wenigen Wochen Vorbereitungszeit entstand ein neues Format, das schon jetzt laut nach einer Fortsetzung rufft!

Von Iris Jachertz

**D**eutschland ist bereits gebaut, wir brauchen keinen Neubau“ – diese Aussage sorgte nicht nur für Zustimmung. Im Panel „Wie der Klimaschutz die Stadtentwicklung beeinflusst“ zum Auftakt der vier Talks beim Haufe Summit Real

Estate entbrannte eine teils sehr kontroverse Diskussion der Teilnehmer. Nur in einem Punkt waren sich alle einig: Die Gesellschaft sollte sich darüber klar werden, dass es die Klimaneutralität nicht zum Nulltarif geben wird. Ähnlich abwechslungsreich ging es auch in den drei weiteren Talkrunden zu.

Mitten in der Hamburger Innenstadt, mit Panoramablick auf die Außenalster, trafen sich im Hotel Le Méridien hochkarätige Köpfe aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Das einzigartige Event wurde hybrid auf die Beine gestellt, sodass die Speaker sowohl vor Ort als auch remote teilnehmen konnten. Im Fokus stand das Thema zukunftsfähiges Planen, Bauen und Wohnen. Der Haufe Summit Real Estate brachte so Vertreter der Industrie mit den Wohnungs- und Immobilienunternehmen ins Talkstudio.

Das Moderationsteam bestand aus Redakteuren von Haufe.Immobiliën. Iris Jachertz und Ulrike Trampe von DW Die Wohnungswirtschaft und den Kollegen aus Freiburg Dirk Labusch und Jörg Seifert des Fachmagazins Immobilienwirtschaft diskutierten angeregt mit ihren Gästen von Klimawandel über Bauen mit Holz und Future Mobility bis Mieterkommunikation.

## Große Expertise in allen Bereichen

Die technische Umsetzung oblag dem Team von Ausenborder TV. Die erfahrenen Filmmacher bauten vor Ort ein TV-Studio auf mit zahlreichen Kameras, um die Gäste perfekt für die Zuhörer hinter den Bildschirmen zu inszenieren. Der riesige Aufwand lohnte sich: Ohne nennenswerte Pannen gelangen die Aufnahmen, der Livestream, Zuschauerumfragen und Live-Chats mit den jeweiligen Moderatoren im Studio. Die Zuschauer waren also ganz nah dran und wurden bestens und abwechslungsreich unterhalten.

Das Fazit des Panels „Mobilitätswandel mit Future Mobility“ endete zum Beispiel mit der Frage nach der Agilität der Wohnungsunternehmen... Welche Rolle spielt der Holzbau im mehrgeschossigen Wohnungsbau? Sie könnte größer sein, wenn es mehr Fördermittel gäbe, damit der Baustoff flächendeckend zum Einsatz kommen kann. Und bei der Mieterkommunikation tun die Wohnungsunternehmen gut daran, auf Omni-Channeling zu setzen – dem Schlagwort der Stunde. Die 14 Gäste brachten zahlreiche Ideen und vor allem viel Expertise mit und trugen damit maßgeblich zum Erfolg des neuen Formats bei! Eine Neuauflage ist für den 3. Mai 2022 geplant. Save the date!

Weitere Informationen und die Aufzeichnungen der Talks zum Anschauen gibt es unter: [www.haufe.summit.de](http://www.haufe.summit.de). Zudem berichten wir in den folgenden Ausgaben ausführlich über die Inhalte der einzelnen Gesprächsrunden.



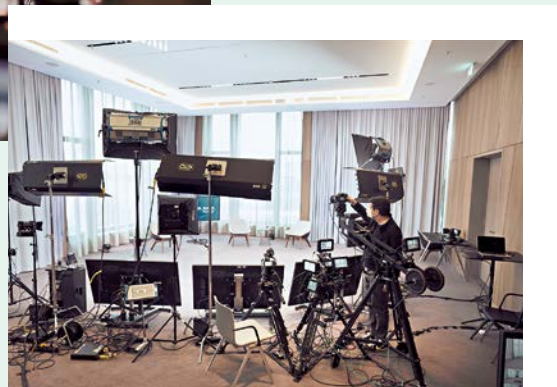




Das Moderationsteam des Haufe Summit Real Estate beim „After-Talk“ auf der Dachterrasse (von links): Iris Jachertz, Dirk Labusch, Ulrike Trampe und Jörg Seifert



Im eigens aufgebauten TV-Studio wurden die Talk-Gäste, ob remote oder live vor Ort, professionell für die Zuschauer inszeniert. Das engagierte Team von Aussenborder TV sorgte für einen reibungslosen, technischen Ablauf



Die Heritage Bar im Dachgeschoss des Hotels bot ausreichend (Corona konformen) Platz für Business-Lunch und persönliche Gespräche zwischen den Gastgebern und Teilnehmern



Das Hotel Le Méridien war eine repräsentative Location für den Summit: zentral in Hamburg gelegen und dazu mit Traumblick über die Stadt



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

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **08. Juli 2021**

## BERUFSGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### Leiter Bau- und Projektmanagement (m/w/d)

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH über DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH Eberswalde

Job-ID 022209340

### Vermieter/Verwalter (m/w/d)

Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG (ÖWG) über DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Jena

Job-ID 022122479

### Alleingeschäftsführung (m/w/d)

Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH über ifp | Personalberatung Managementdiagnostik

Espelkamp

Job-ID 021857453

### WEG-Verwalter (m/w/d)

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Ulm

Job-ID 022238248

### Vorstand (m/w/d)

Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Neuss

Job-ID 021916215

### Gris-Manager\_in (m/w/d) für die

#### Leitung des Gris-Teams

Bezirksamt Pankow von Berlin

Berlin

Job-ID 022238379

### Ingenieur/in (m/w/d) Schwerpunkt

#### Siedlungswasserwirtschaft

Ruhrverband

Essen

Job-ID 022088858

### Projektmanager/Projektcontroller

#### (m/w/d) für Großprojekte

Stadtwerke München GmbH

München

Job-ID 022049147

### Projektleiter TGA (m/w/d)

Caverion Deutschland GmbH

München

Job-ID 022029663

### Objektmanagerinnen/Objektmanager

#### (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Berlin

Job-ID 022028374

### Vermieter (m/w/d) für den Bereich

#### Immobilienbewirtschaftung

GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft

Essen eG

Essen

Job-ID 022021999

### Job-ID eingeben und bewerben!

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



### Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:

**Alexander Mahr**

Tel. 0931 2791-452

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

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





Als eine flexible Wohnungsgenossenschaft im digitalen Zeitalter mit über 2.800 Mitgliedern blicken wir auf eine lange Tradition in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zurück.

Wir sind Eigentümer von 2.158 Wohnungen und vermieten auch eigene Tiefgaragen, PKW-Stellflächen, Garagen und Gewerberäume.

Im Rahmen einer ruhestandsbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.06.2022 eine loyale, zukunfts- und teamorientierte Führungspersönlichkeit (m/w/d) als

## Kaufmännischen Vorstand

Gemeinsam mit dem Technischen Vorstand übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und unternehmerische Ausrichtung der Geschäftspolitik unter Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze.

Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich über alle kaufmännischen Belange unserer Wohnungsgenossenschaft.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf der betriebswirtschaftlichen Steuerung der Genossenschaft. Dementsprechend stellen Sie ein effektives Controlling, Portfolio- und Risikomanagement sicher. In Ihren Verantwortungsbereich fallen das Rechnungs-, Finanz- und Grundstückswesen.

Sie erstellen die Wirtschafts- und Finanzpläne im Rahmen der Unternehmens- und Projektfinanzierung. Weiterhin sind Sie gemeinsam mit dem Technischen Vorstand für die Weiterentwicklung der IT und des Digitalisierungsprozesses verantwortlich. Sie werden in Ihrer Tätigkeit von einem kompetenten Team wirkungsvoll unterstützt.

Zur Umsetzung dieser vielseitigen Aufgabe verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium, vorzugsweise mit kaufmännischem Schwerpunkt und Bezug zur Immobilienwirtschaft. Sie bringen Berufs- und Führungserfahrung in einer ähnlichen Tätigkeit mit und zeichnen sich durch fachliche Expertise in der betriebswirtschaftlichen Steuerung eines Unternehmens aus.

Wenn Sie über Teamgeist und Führungserfahrung sowie ausgeprägte soziale Kompetenz im Umgang mit Mitarbeitern sowie Vertragspartnern verfügen und diese herausfordernde, vielseitige Aufgabe Ihr Interesse findet, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung, deren vertrauliche Behandlung wir zusichern. Diese richten Sie bitte mit Lebenslauf, ausführlichem beruflichen Werdegang und Qualifikationsnachweisen an:

### **Wohnungsgenossenschaft Rostock - Süd eG**

Aufsichtsratsvorsitzender

Am Vögenteich 27

18055 Rostock



Wir sind eine im Jahr 1946 gegründete Baugenossenschaft mit 513 eigenen Wohnungen und rd. 550 Mitgliedern. Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Des Weiteren werden rd. 170 Einheiten im Rahmen der Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung bewirtschaftet. Im Zuge einer Alters-Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2022 eine engagierte und erfahrene Persönlichkeit als

## hauptamtlichen Vorstand (w/m/d)

Gemeinsam mit den beiden ehrenamtlichen Vorständen sowie den Beschäftigten gestalten Sie die Zukunft und den Erfolg der Baugenossenschaft.

### Wir erwarten

- Ein abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Fach- bzw. Hochschulstudium mit Fachrichtung Immobilienwirtschaft oder eine bautechnische Ausbildung mit der Bereitschaft, die betriebswirtschaftlichen Fachkenntnisse der Immobilienwirtschaft zeitnah zu erwerben
- Verantwortungsbewusstsein sowie eine unternehmerische Grundhaltung verbunden mit der Identifikation des Genossenschaftsgedankens. Eine hohe Leistungsbereitschaft, Selbstständigkeit, Organisations-, Kommunikations-, Team- und Konfliktfähigkeit

### Wir bieten

- Anspruchsvolle, abwechslungsreiche Tätigkeit; kompetente, engagierte Mitarbeiter/innen
- Leistungsgerechte Vergütung, mit zusätzlicher Altersversorgung

### Ihre Aufgaben

- Betriebliche Wirtschaftsplanung und Finanzierung
- Umfassende Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen, Erstellen von Bilanz, Wirtschaftsplänen und Geschäftsberichten
- Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Erweiterung unseres Bestandes; Wohnungsabnahmen und Beschwerdemanagement
- Durchführung von Eigentümerversammlungen

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung. Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen an:

Baugenossenschaft Frankenberg eG  
Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister Rüdiger Heß  
Teichpforte 3  
35066 Frankenberg  
[becker@baugenossenschaft-frankenber.de](mailto:becker@baugenossenschaft-frankenber.de)

Baugenossenschaft  
Frankenberg eG



gut und sicher wohnen

Seit unserer Gründung im Jahr 1899 sind wir den Werten genossenschaftlicher Wohnungswirtschaft verpflichtet. Wir verbinden diese Tradition mit den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen (Leben im Quartier) und stellen uns erfolgreich den Herausforderungen der Zukunft. Mit einem Bestand von rund 2.400 Einheiten ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG regional in den Bereichen Neubau, Um- und Ausbau, Modernisierung und Hausbewirtschaftung erfolgreich tätig. Wir suchen Sie als neues

## hauptamtliches kaufmännisches Vorstandsmitglied (w/m/d)

im Rahmen einer Nachfolgeregelung zum 1. Januar 2022 oder später.

Gemeinsam mit einem weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied als Organvorsitz sind Sie für die ökonomische, digitale, soziale und umweltgerechte Entwicklung sowie für die strategische Ausrichtung des Unternehmens nach genossenschaftlichen Kriterien gesamtverantwortlich. Ihnen direkt zugeordnet sind die Bereiche Wohnungsverwaltung, Modernisierungen, Instandhaltungen, Mietrecht und Verkehrssicherungspflichten.

Sie haben idealerweise nach Abschluss Ihres Studiums der Immobilienwirtschaft, der Wirtschaftswissenschaften oder einer vergleichbaren Qualifikation mehrjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft in einer Führungsposition mit Ergebnisverantwortung gesammelt.

Sie sind vertraut im Umgang mit Gremien, Behörden, Mitgliedern und Mietern.

Sie verfügen über gute analytische Fähigkeiten und unternehmerisches Denken.

Sie verstehen Ihre Mitarbeitenden zu fördern und zu motivieren.

Sie sind lösungsorientiert, dabei empathisch und kommunikativ.

Die notwendige IT-Affinität bringen Sie mit. Wir nutzen das ERP-System Wodis-Sigma.

Haben wir Ihr Interesse gefunden? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Bitte senden Sie uns Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe der Gehaltsvorstellung an:

Den Vorsitzenden des Aufsichtsrates  
Herrn Achim Reinknecht  
**Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG**

Zollstockgürtel 33b  
50969 Köln

oder per E-Mail an: [bewerbungen@koeln-sued.de](mailto:bewerbungen@koeln-sued.de)

Wir sichern Ihnen eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.



Wohnungsgenossenschaft  
Köln-Süd eG



immer besser **WOHNEN**

Die europäische Kulturhauptstadt 2025 wird bunt, laut, tatkräftig und kreativ! Mitten in dieser dynamischen Stadtgesellschaft zählt die CAWG eG mit über 6.000 Wohnungen zu den wichtigsten Marktteilnehmern in Chemnitz. Mit einem attraktiven Angebot für genossenschaftliches Wohnen hebt sie sich von anderen Wohnformen ab und bietet ihren Mitgliedern besonders attraktive Möglichkeiten. Um diese auch zukünftig wettbewerbsfähig und kundenorientiert zu gestalten, suchen wir ein engagiertes und kompetentes

## Vorstandsmitglied (m/w/d)

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** Zusammen mit Ihrem Kollegen entwickeln Sie unternehmerischen Weitblick, sodass die Vision eines generationenübergreifenden, nachhaltigen und urbanen Wohnens in konkrete Pläne überführt und letztlich in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung verwirklicht wird. Da Sie dies nicht alleine leisten können, arbeiten Sie und Ihr Team eng mit den Mitgliedern zusammen, schaffen Konsens für die Umsetzung der verschiedenen Projekte und suchen den Austausch zu Mietern, Stadtgesellschaft und Marktbegleitern. Gesucht wird eine unternehmerisch denkende und handelnde Persönlichkeit, die langfristig an der weiteren Entwicklung der CAWG eG sowie der Stadt Chemnitz mitwirken will.

**QUALIFIKATIONEN** Neben einer ausgeprägten strategischen Kompetenz bringen Sie hierfür eine hohe Kundenorientierung, Erfahrung aus Marketing und Vertrieb sowie eine erlebbare soziale Kompetenz mit. Daneben beherrschen Sie die Instrumente zur betriebswirtschaftlichen Steuerung eines Unternehmens sowie zur Förderung der Mitarbeitenden im Sinne einer modernen Personalentwicklung. Fühlen Sie sich bitte sowohl als technisch affine/r Kauffrau/ mann oder betriebswirtschaftlich versierte/r Ingenieur/in angesprochen. Sie verfügen über Erfahrungen im Rahmen der Digitalisierung sowie der kontinuierlichen Optimierung interner Systeme und Prozesse. Nicht zuletzt identifizieren Sie sich mit den genossenschaftlichen Werten und Handlungsweisen.

### ANSPRECHPARTNER

**Frau Alexandra Gewiss** (0221) 20506133  
alexandra.gewiss@ifp-online.de

**Herr Norbert Heinrich** (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie sich von der Aufbruchsstimmung in der Region Chemnitz und innerhalb der CAWG eG angesprochen fühlen, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.471-DW**. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.

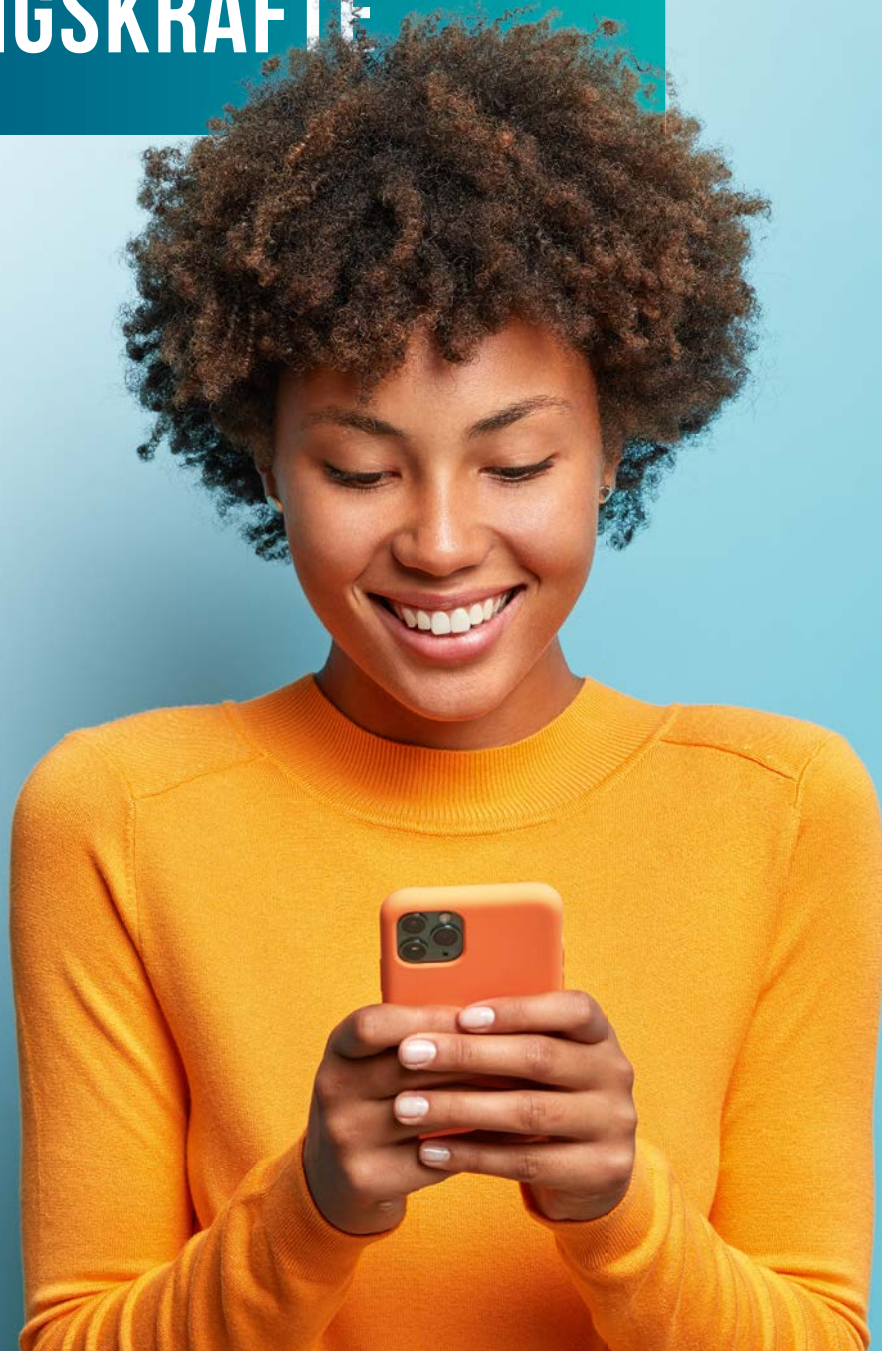


Personalberatung  
Managementdiagnostik

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

**HAUFE.**

# FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



## IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien,  
Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Hier finden:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)





# Allein-Geschäftsführer m/w/d

Sehr erfolgreiche städtische Wohnungsbaugesellschaft in einer Top Region im Süden

Südwestdeutschland | KENNZIFFER: 799-205

## Das Unternehmen

Unser Mandant ist ein modernes, innovatives, expansives, wirtschaftlich sehr gesundes Wohnungsbaunternehmen (ca. 1.200 Einheiten) im Besitz einer mittelgroßen Stadt. Er entwickelt, baut und vermietet moderne Gebäude (Mietwohnungen, Gewerbeobjekte, Büros, Kitas etc.) und hält diese durch ein permanentes Modernisierungsprogramm instand. Im Zuge einer Altersnachfolge suchen wir einen erfahrenen, engagierten und motivierten Allein-Geschäftsführer m/w/d.

## Ihre Aufgaben

Als Allein-Geschäftsführer m/w/d sind Sie neben der Führung des Teams (16 Mitarbeiter) für das operative Geschäft und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens vollumfänglich verantwortlich. Sie gestalten Gebäude (neu und im Bestand), entwickeln neue Wohn- und Arbeitskonzepte, bewirtschaften den Bestand und leisten so einen signifikanten, innovativen, sozialen und ökologischen Beitrag zu einer sehr attraktiven Stadt und deren Entwicklung, in der sich Menschen aller Altersgruppen und Lebensphasen wohl fühlen. Zielorientiert, vertrauensvoll und mit Überzeugungskraft führen und gestalten Sie die Kommunikation mit dem Aufsichtsrat, dem städtischen Beteiligungsmanagement sowie dem Gesellschafter.

## Ihr Profil

Für diese exponierte Führungsaufgabe bringen Sie auf der Basis eines kaufmännischen und/oder technischen Studiums (z.B. Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft) bereits fundierte Berufserfahrungen in der Immobilien-/Bauwirtschaft (Immobilienverwaltung, Bau, Recht, Kooperation mit Planungs-/Ingenieurbüros etc.) mit. Sie sind eine charismatische Führungskraft, innovativ, kennen die Gremienarbeit und schätzen eine Allrounder-Tätigkeit mit hohen Freiheitsgraden.

## Kontakt

Ansprechpartner sind Frau Christina Goller und Frau Christine Kleiser unter Tel. 07651/93998-0. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung unter der **Kennziffer 799-205**. Um eine schnelle Bearbeitung sicherzustellen, bitten wir um Online-Bewerbung über folgenden Link: [www.weickexecutive.com/799-205](http://www.weickexecutive.com/799-205)  
Bitte beachten Sie unsere Datenschutzhinweise unter: [www.weickexecutive.com/datenschutz](http://www.weickexecutive.com/datenschutz)

[www.weickexecutive.com/799-205](http://www.weickexecutive.com/799-205)

  
**WEICK**  
EXECUTIVE SEARCH

## AUFGABEN, ANFORDERUNGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN



ISBN 978-3-648-13966-0  
Buch: **49,95 €** [D]  
eBook: **44,99 €**



ISBN 978-3-648-13962-2  
Buch: **69,95 €** [D]  
eBook: **59,99 €**



ISBN 978-3-648-13017-9  
Buch: **69,95 €** [D]  
eBook: **59,99 €**

### RECHTLICHES KNOW-HOW FÜR AUFSICHTSRÄTE

Der wirtschaftliche Erfolg von Genossenschaften wird maßgeblich davon bestimmt, wie Aufsichtsräte ihre Aufgaben verstehen und wahrnehmen. Hier erhalten Sie einen Überblick über die Aufgaben, Rechte und Pflichten des genossenschaftlichen Aufsichtsrats speziell für die Wohnungsgenossenschaft. Anhand zahlreicher Beispiele erfahren Sie, wie die Aufsichtsratsmitglieder ihre Verantwortlichkeiten in der Praxis effektiv und erfolgreich wahrnehmen können.

- + **Die Überwachungsaufgabe des Aufsichtsrats und seiner Mitglieder**
- + **Bestellung, Anstellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern durch den Aufsichtsrat**
- + **Aufsichtsrat und Generalversammlung, Haftung der Aufsichtsratsmitglieder**
- + **Aufgaben des Aufsichtsrats im Rahmen der Prüfung**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:  
[https://shop.haufe.de/  
wohnungsunternehmen](https://shop.haufe.de/wohnungsunternehmen)  
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung

# Urteile

## MIETRECHT

- 85 **Duldung** von Baumaßnahmen
- 85 **Kündigung** eines Wohnraum-mietverhältnisses
- 86 **Modernisierung** und Mieterhöhung
- 86 **Verpflichtung** des gewerblichen Mieters zur Umgestaltung der Mietsache

## WEG-RECHT

- 86 **Eigentümerversammlung** während der Corona-Pandemie
- 87 **Genehmigung** (irgend-) einer Jahresabrechnung
- 87 **Veräußerungszustimmung** des Verwalters
- 87 **Ermächtigung** des Nießbrauchers zur Prozessführung im Rahmen der Beschlussanfechtung



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Duldung von Baumaßnahmen

### Aus dem Beschluss

Wann liegt ein Klageanlass zur Erhebung einer Klage auf Duldung von Baumaßnahmen vor?

### Bedeutung für die Praxis

Die Mietvertragsparteien stritten nach übereinstimmender Erledigungserklärung nur noch um die Kosten eines Rechtsstreits, in dem die Klägerin als Vermieterin von den beklagten Mietern die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begehrte. Die Vermieterin hatte die Durchführung der Maßnahmen angekündigt und die Mieter unter Fristsetzung sowie unter gleichzeitiger Nachfristsetzung dazu aufgefordert, schriftlich mitzuteilen, ob sie die angekündigten Baumaßnahmen dulden werden. Nach Ablauf der Nachfrist erhob die Vermieterin Klage auf Duldung der angekündigten Maßnahmen. Noch am Tag der Klagezustellung übermittelten die Mieter eine auf einen Zeitpunkt vor Fristablauf datierte Duldungserklärung. Einen Anlass zur Erhebung einer Klage auf Duldung von Baumaßnahmen gibt der Mieter nach Auffassung des BGH in der Regel (noch) nicht, wenn er die mit der Ankündigung der geplanten Baumaßnahmen verknüpfte Aufforderung des Vermieters zur Abgabe einer Duldungserklärung unbeachtet lässt. Die Bejahung eines Klageanlasses kommt erst in Betracht, wenn der Vermieter den Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an die Ankündigung (erneut) vergeblich zur Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hat. HO

BGH, Beschluss vom 27.4.2021, VIII ZB 44/20  
BGB §§ 555 a, 555 d; ZPO §§ 91 a, 93

## Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses

### Aus dem Beschluss

Zu den Voraussetzungen an eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen sogenannten Betriebsbedarfs.

### Bedeutung für die Praxis

Ein Vermieter hatte den Mieter auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung nebst Garage und Stellplatz in Anspruch genommen. Das Berufungsgericht hatte unter offenkundiger Verkennung prozessualer Vorschriften und unter Missachtung der an ein Protokollurteil zu stellenden Anforderungen ein Urteil erlassen, welches weder tatbestandliche Feststellungen noch eine rechtliche Begründung enthielt. Der BGH sah sich deshalb aus formellen Gründen veranlasst, das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen. Zugleich wies der BGH vorsorglich darauf hin, dass ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB nur vorliegt, wenn das geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe. Ein „Betriebsbedarf“, den der Vermieter vorliegend für sich geltend machte (Haushälterätigkeiten, Pfortendienst, Sekretariatsaufgaben) rechtfertigt eine Kündigung über ein Wohnraummietverhältnis gemäß § 573 Abs. 1 BGB nur, wenn die Nutzung der Wohnung für die „betrieblichen Abläufe“ nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung ist. HO

BGH, Beschluss vom 23.2.2021, VIII ZR 213/20  
BGB § 573; ZPO §§ 313 a, 540



## Modernisierung und Mieterhöhung

### Aus dem Urteil

Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären.

### Bedeutung für die Praxis

Zwar kann ein Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Wurden aber tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, so können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. Da der Mieter auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen profitiert, ist es nicht unangemessen, ihn im Rahmen der durch §§ 559 ff. BGB eingeräumten Möglichkeiten an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen. Der Einbau von Wohnungseingangstüren betrifft vorliegend ein von den übrigen Maßnahmen unterscheidbares Gewerk. Etwas anderes folgt auch nicht aus der Ankündigung sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Schreiben. Hieraus den Schluss zu ziehen, es habe sich deshalb um ein untrennbares Gesamtmodernisierungsvorhaben gehandelt, ist nicht gerechtfertigt. Es fehlt an Anhaltspunkten, wonach die Mieter die Ankündigung dahingehend hätten verstehen können, dass die Maßnahmen derart untrennbar miteinander verbunden sind, dass erst nach ihrem kompletten Abschluss eine Mieterhöhung erfolgen könne. HO

## Verpflichtung des gewerblichen Mieters zur Umgestaltung der Mietsache

### Aus dem Urteil

Für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung gilt die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB.

### Bedeutung für die Praxis

Die gewerbliche Mieterin hatte sich auf ihre Kosten verpflichtet, bauliche Maßnahmen an der Mietsache als „Wertverbesserung“ vorzunehmen. In der Folgezeit führte sie die vereinbarten Umbauarbeiten nicht durch. Nach Räumung der Mietsache verlangt der Vermieter Schadensersatz für die zwar vereinbarten, aber von der Mieterin nicht durchgeführten Umbauarbeiten. Die Mieterin wandte Verjährung ein. Der Anwendungsbereich des § 548 Abs. 1 BGB ist weit auszulegen. Erfasst werden alle Ansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass der Mieter die Mietsache als solche zwar zurückgegeben hat, die sich aber nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet. Im vorliegenden Fall stellte der BGH für die vorzunehmenden Umbauarbeiten auf die Kennzeichnung als „Wertverbesserung“ ab. Er folgerte daraus, dass die gemietete Fläche nicht nur für spezielle Bedürfnisse der Nutzung durch die Mieterin angepasst werden sollte, sondern dass durch die bezeichneten Maßnahmen eine konkrete Wertverbesserung der Mietsache selbst, auch für künftige Nutzungen, bewirkt werden sollte. Aufgrund der noch innerhalb von sechs Monaten nach Rückkehr der Mietsache erhobenen Klage ging deshalb die Verjährungseinrede der Mieterin ins Leere. HO

## Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie

### Aus dem Beschluss

Ein Verwalter darf sich nicht unter Hinweis auf die Corona-Pandemie weigern, eine Eigentümerversammlung durchzuführen, wenn die Durchführung mit vertretbarem Aufwand möglich ist, öffentlich-rechtliche Beschränkungen nicht entgegenstehen und die Versammlung zu einem Zeitpunkt begehrt wird, zu welchem Schulen und Geschäfte vollständig geöffnet waren. Dass die Rahmenbedingungen der Versammlung den Bedingungen der Pandemie entsprechen müssen, erschwert die Versammlung, macht sie aber nicht unmöglich.

Die Verlängerung der Verwalterbestellung nach § 6 Abs. 1 COVMG macht eine Versammlung, auf der über die Verwalterneubestellung entschieden werden soll, nicht entbehrlich.

### Bedeutung für die Praxis

Die Einberufung einer Eigentümerversammlung im Jahr ist grundsätzlich auch zu Pandemie-Zeiten geboten. Der auszuwählende Raum muss so beschaffen sein, dass die üblicherweise zu erwartende Zahl der Teilnehmer dort – konform zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften – tagen darf. Bei Überschreiten dieser Zahl und Weigerung der Eigentümer zur Vollmachtserteilung ist die Versammlung spontan vor Ort abzusagen. OR

## Genehmigung (irgend-) einer Jahresabrechnung

### Aus dem Urteil

Aus dem Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung muss eindeutig erkennbar sein, welche Abrechnung in Bezug genommen wird. Jedenfalls wenn vor der Versammlung verschiedene Abrechnungen versandt wurden, genügt die pauschale Bezeichnung des Jahres der Abrechnung den Bestimmtheitsanforderungen nicht. Wenn es zwei verschiedene Abrechnungsentwürfe gab und der jüngere den früheren nicht vollständig, sondern nur teilweise ersetzte, dann bleibt völlig unklar, was beschlossen wurde und damit Gegenstand des Beschlusses war. Ist der Beschluss über (irgend-) eine Abrechnung ordnungswidrig, so ist auch der Beschluss über die Entlastung für ungültig zu erklären.

### Bedeutung für die Praxis

Das Bestimmtheitsgebot ist immer noch ein häufiger Fallstrick für Beschlüsse. Aber in der Praxis wird meistens der neueste Entwurf der Abrechnung Beschlussgegenstand sein. Ab 1.12.2020 ist Gegenstand des Abrechnungsbeschlusses allerdings nur die Abrechnungsspitze, nicht mehr das Rechenwerk. Aber auch dieser Betrag muss präzise objektiv erkennbar sein und beschlossen werden. **OR**

## Veräußerungszustimmung des Verwalters

### Aus dem Beschluss

Im Falle eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses ist der Verwalter nach § 12 Abs. 1 WEG ein Dritter und handelt zwar im Interesse der Wohnungseigentümer, jedoch nicht als Organ der WEG. Deshalb ist die Klage gegen den Verwalter und nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Der jeweilige Verwalter muss seine Bestellung durch die Vorlage der Niederschrift über den Bestellungsbeschluss nachweisen, bei dem die Unterschriften der nach § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 26 Abs. 3 a. F. = Abs. 4 n. F.). Es handelt sich um einen Annex der Pflicht, die Zustimmung zu erteilen. Inhaber des Anspruchs ist der veräußernde Wohnungseigentümer (arg. § 12 Abs. 2 Satz 2 WEG). Die WEG ist nur dann passivlegitimiert, wenn man annimmt, dass die Eigentüerversammlung die Entscheidung über die Zustimmung übernehmen kann (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 18 Rn. 5), und wenn diese die Zustimmung abgelehnt oder aber beschlossen hat, dass die Zustimmung erteilt wird, der Verwalter dies aber nicht umsetzt. Passivlegitimiert für die Beschlussersetzung ist die WEG, § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG.

### Bedeutung für die Praxis

Das AG Heidelberg vertritt hier eine umstrittene Ansicht. Der Verband (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) ist nämlich im Regelfall und im Zweifel zuständig. Die Prüfung und eine etwaige Zustimmung oder Nichterteilung derselbigen stellt eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 18 Abs. 1 WEG dar (vgl. nur Skauradzsun in: SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 1 Rn. 107 ff.). **OR**

## Ermächtigung des Nießbrauchers zur Prozessführung im Rahmen der Be- schlussanfechtung

### Aus dem Urteil

Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht selbst die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu (BGH, 10.07.2015, V ZR 194/14). Erhebt ein Nießbraucher, der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft objektiv vorliegen. Begründet kann sie aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.

### Bedeutung für die Praxis

Zwar hatte das OLG Hamburg (MDR 1988, 55) früher mal das Anfechtungsrecht des Nießbrauchers bejaht, die herrschende Meinung sieht das jedoch anders. Es geht demnach nur über eine Ermächtigung des Nießbrauchers durch den allein berechtigten Sondereigentümer. Da sowohl die Klage- als auch die Klagebegründungsfrist als materiell-rechtliche Fristen auch nach WEMoG (§ 45 Satz 1) ausgestaltet sind, muss bereits innerhalb der ersten Frist zumindest für den Verband als (jetzigem) Beklagten klar sein, dass eine wirksame Ermächtigung vorliegt und fremde Rechte des Eigentümers geltend gemacht werden. **OR**

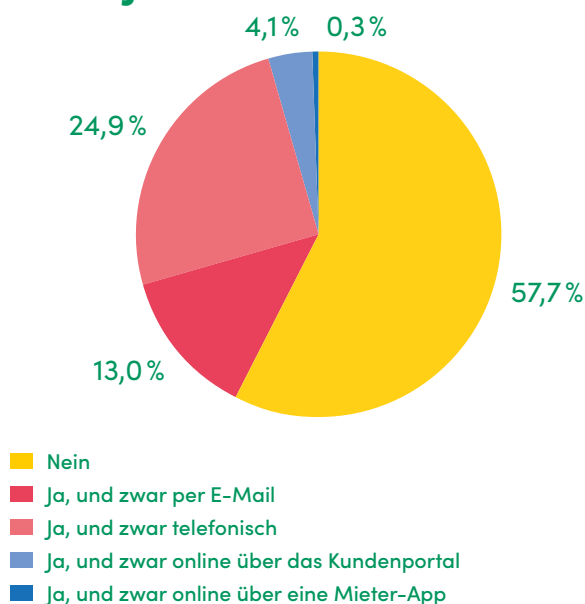
24,9

ZAHL DES MONATS

## Krisenfestes Telefon

Laut dem Digital-Index der Initiative D21 ist die Zahl der Deutschen, die das Internet nutzen, im letzten Jahr abermals angestiegen. Dennoch ist für Mieter weiterhin das Telefon das wichtigste Kommunikationsinstrument, wenn sie ein Anliegen an ihren Vermieter haben. Das hat Analyse & Konzepte Immoconsult im Frühjahr 2021 durch den „Servicemonitor Wohnen extra“ – eine Studie zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Mieter – herausgefunden. Eine Frage daraus lautete: „Kommunizieren Sie nun anders mit Ihrem Vermieter als noch vor einem Jahr?“ **24,9%** der Befragten stimmten zu: „Ja, und zwar telefonisch.“

### Kommunizieren Sie nun anders mit Ihrem Vermieter als noch vor einem Jahr?



Quelle: Servicemonitor Wohnen extra, Analyse & Konzepte Immoconsult. Nur Befragte, die im letzten Jahr Kontakt zu ihrem Vermieter hatten.

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

#### DAS DW-TEAM

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

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

**Annika Weyde**, Redakteurin, 040-211165-59, annika.veyde@diwohnungswirtschaft.de

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

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

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

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

#### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

#### Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

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

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

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

**Veröffentlichungen:** Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter [www.haufe.de](http://www.haufe.de).

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

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

#### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

#### DW-STELLENMARKT

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

#### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2021. [www.mediacentr.haufe.de](http://www.mediacentr.haufe.de)

#### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 141,00 €, einschließlich 7% Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementrückstellungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2021).

**Erscheinungsweise:** monatlich

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







# GOLFBAUT AUF.

## BENEFIZ-GOLFTURNIER 2021

### Dr. Klein Wowi Cup

#### Netzwerkwochenende der Wohnungswirtschaft

Spielen Sie mit beim Benefiz-Golfturnier!

**01.-03.10.2021 in Östringen, Hotel Heitlinger Hof**

Anmeldung:

**[christina.cachandt@drklein-wowi.de](mailto:christina.cachandt@drklein-wowi.de)**

Tel.: 030/42086-1203

Unterstützen Sie gemeinsam mit Dr. Klein das Hausbauprojekt Chak 412 der DESWOS in Pakistan. Freuen Sie sich auf ein Netzwerkwochenende der Wohnungswirtschaft in netter Atmosphäre und spenden Sie für einen guten Zweck.

## HELFEN SIE MIT!



DESWOS

DR. KLEIN WOWI







STADTREINIGUNG.HAMBURG

# BAUSTEIN FÜR MEHR EFFIZIENZ

Setzen Sie bei Neu- oder Umbauvorhaben auf unsere modernen Unterflursysteme und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen:

- ✓ Platzsparend
- ✓ Attraktiveres Erscheinungsbild
- ✓ Größeres Volumen
- ✓ Weniger Leerungen
- ✓ Für alle Fraktionen
- ✓ Barrierefrei
- ✓ Geräusch- und Geruchsreduzierung
- ✓ Sichere Schließsysteme

Lassen Sie sich jetzt von unseren Experten unverbindlich beraten:

**040/2576-2050**

Informieren Sie sich über weitere Vorteile: [stadtreinigung.hamburg/ufs](http://stadtreinigung.hamburg/ufs)

