



# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

# 10 2016

69. Jahrgang C 3188



BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCH

## Neubau – kostengünstig, bezahlbar, wo und wie viel?

► 22

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Integration ermöglichen –  
die Stunde der Architekten

► 8

ENERGIE + TECHNIK

Aufdoppelung – ein Update für alte  
Wärmedämmverbundsysteme

► 56

MARKT + MANAGEMENT

Forschung und Wissenstransfer  
in der Immobilienwirtschaft

► 68

# B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten  
Modernisieren  
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Wohnungsbau braucht Forschung

Wir brauchen bezahlbaren Neubau. Klar! Wir brauchen kostengünstigen Neubau - d'accord. Die Frage ist aber: Wo, für wen, wie viel und wie finanzierbar? Für diesen Fragenkatalog und den Versuch von Antworten benötigt man mehr als nur einen Spezialisten. Daher haben sich Experten unterschiedlicher Disziplinen für das 22. Brandenburger-Hof-Gespräch zu diesen Themen zusammengefunden (Seite 22).

Ein Fazit aus dem Gespräch: Politik braucht Zahlen. Und Politik denkt in Legislaturperioden. An dem Zeithorizont von Wahlrhythmen lässt sich nichts verändern, aber um die Zahlen können wir uns kümmern. Das bewerkstelligen zwar schon die Verbände. Doch wir brauchen mehr Forschung im Immobilien- und Baubereich - auch, um an unabhängiges Zahlenmaterial zu kommen und die Verbandserhebungen aus dem Duktus der Lobbyarbeit zu befreien.

Daher widmet sich die DW in dieser Oktober-Ausgabe genau dieser Brücke - es geht um Wissenstransfer und Forschung in der Wohnungswirtschaft. Prof. Radermacher, seit diesem Sommer neuer Jurypräsident des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, fordert als Pate dieses Themas, die Herausforderung anzunehmen, den gestiegenen Anforderungen und neuen Lösungen mit IT-Methoden gerecht zu werden. Das bezieht er auf Finanzierungspartner, Aufsichtsgremien und die Öffentlichkeit - aber auch auf den Einsatz neuer Baumaterialien (Seite 68).

Wieviele Forschungsgelder des Bundes jedoch an der Branche ungenutzt vorbeirauschen, beleuchtet Klaus Leuchtmann in einem Kommentar (Seite 76). Seine knappe Stichwortsuche im Förderkatalog zu „Immobilien“, „Wohnen“ und „Wohnungswirtschaft“ ergab, dass nur ca. 0,02% des gesamten Fördervolumens auf entsprechende Vorhaben entfällt - und das bei einem Gesamtvolumen von gut 12 Mrd. €. In Relation zur volkswirtschaftlichen Bedeutung unserer Branche ein Witz!

Zum Abschluss noch eine Einladung auf der Expo Real: Sollten Sie zwischen dem **4. und 6. Oktober 2016** in München auf der Messe sein - kommen Sie gerne am Stand des BID vorbei. Neben dem umfangreichen Standprogramm der Verbände, interessiert Sie vielleicht auch ein druckfrisches Exemplar des neuen DW-Krimis: Hausmeister Hofers vierter Fall (Seite 96).

*Ulrike Silberberg*



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



» Intelligente  
Neubau-  
konzepte!  
So individuell  
wie Ihr Grundstück!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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





▶ 22

### Kostengünstiger Neubau

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Wo, wie viel, für wen und wie finanzierbar? Antworten und Forderungen.



▶ 8

### Integration ermöglichen

Wie kann es gelingen, baulich und räumlich die Bedingungen zu schaffen, die Integration ermöglichen? Ein Workshopbericht.



▶ 42

### Wohnen im Denkmal

Aus dem vernachlässigten Ensemble der Eisenbahnersiedlung Elstal machte die Deutsche Wohnen wieder ein Schmuckstück.

4 **Meldungen**

8 **Die Stunde der Architekten**

Richtiger Wohnraum für Flüchtlinge als Schlüssel zur Integration

THEMA DES MONATS: FORSCHUNG, WISSENSTRANSFER UND WEITERBILDUNG

Im Baubereich steigen technische und organisatorische Anforderungen, Kunden werden anspruchsvoller, im Bereich der Immobilienfinanzierung stellen die Partner höhere Ansprüche und Mieter, Öffentlichkeit sowie Stakeholder wollen umfassender informiert werden ...

Um zukunftsfähig zu bleiben, muss die Branche darauf reagieren: indem sie in die Aus-, Fort- und Weiterbildung investiert, den Wissenstransfer sowohl in den Unternehmen von außen organisiert und sich an immobilien- und als auch baubezogenen Forschungsaktivitäten beteiligt. Aufgaben, die sich lohnen!

▶ 68



## ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Fachverband WDVS-Systeme / Sto

### Option Aufdopplung

Muss bei Alt-WDVS der Putz erneuert werden, ist die Verstärkung der Dämmschicht eine Möglichkeit, die auch den Brandschutz verbessert.

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 14 Meldungen

### 22 Neubau – kostengünstig, bezahlbar, wo, wie viel und wie finanzierbar?

22. Brandenburger-Hof-Gespräch

### 34 Projekt „5 Häuser, 200 Wohnungen ...“ schafft neuen Stadteingang

Deutscher Bauherrenpreis  
Modernisierung 2015

### 38 Vom Kloster zum Hospiz – eine Metamorphose

Zwischen Denkmalschutz und technischem Anspruch

### 42 Vom Schandfleck zum Schmuckstück

Wohnen im Denkmal

## ENERGIE UND TECHNIK

### 46 Meldungen

### 50 Ein Klebverfahren vereinfacht Prozesse

Innovationen bei der Badrenovierung

### 56 Update für alte WDVS

Alte Wärmedämmverbundsysteme aufdoppeln

### 60 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 62 Meldungen

### 68 Forschung und Wissenstransfer in der Immobilienwirtschaft

Thema des Monats: Forschung, Wissenstransfer und Weiterbildung

## MARKT UND MANAGEMENT



Quelle: Stadt Mannheim, Foto: Kay Sommer

### Transformation eines Unternehmens

Die Übernahme eines Immobiliendienstleisters machte aus einer Wohnungsgenossenschaft eine große Immobilienholding. Ein Interview.

### 70 Europäische Fördermittel für die deutsche Wohnungswirtschaft

Thema des Monats: Wissenstransfer

### 72 Wissen schafft Innovation – Innovation schafft Zukunft

Thema des Monats: Fort- und Weiterbildung im Zeichen der Digitalisierung

### 76 Wohnungswirtschaft und Wissenschaft – Zukunft denken

Thema des Monats: Kommentar

### 78 Fit für die Zukunft? Die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 82 Dauerwohnrecht als clevere Alternative zu Miete und Wohneigentum?

Alternativen zum Eigentum

### 84 „Wir können große Synergieeffekte erzielen“

Interview mit Gerhard A. Burkhardt

### 87 Stellenmarkt

## RECHT

### 93 Mietrecht, 94 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 96 Impressum

# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

**Fordern Sie uns: [www.blome.org](http://www.blome.org)**



„Es ist sehr zeitaufwendig, die verschiedenen Gewerke bei einer Badsanierung zu koordinieren und zu kontrollieren. Das kann einen technischen Leiter über einen längeren Zeitraum so beschäftigen, dass er kaum noch Zeit für seine anderen Aufgaben hat. Deshalb ist es gerade für kleinere Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft sinnvoll, alle Arbeiten aus einer Hand zu bekommen. So kann sich der technische Leiter in Ruhe seinem Tagesgeschäft widmen, es bleibt nichts liegen und die Sanierung läuft trotzdem!“

Ralf Gehrke,  
Blome-Vertrieb

## Beispielhafter Stadtumbau Grüner Wohnen in Lübbenau



Quelle: WIS

Statt grau in grau präsentiert sich Lübbenau heute farbenfroh

Nach der Wiedervereinigung verlor Lübbenau im Spreewald aufgrund wegbrechender Arbeitsplätze im Kohle- und Energiebereich bis Mitte der 1990er Jahre fast ein Viertel der Bevölkerung. Jede fünfte Wohnung stand dauerhaft leer. 1999 initiierten die Wohnungsbaugesellschaft im

Spreewald mbH (WIS) und die Gemeinschaftliche Wohnungsbaugenossenschaft der Spreewaldstadt Lübbenau e. V. (GWG) sowie die Stadtverwaltung das Kooperationsprojekt Lübbenaubrücke. Die Zielsetzung war, dem Verfall der Stadt entgegenzuwirken und die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung zukünftig gemeinschaftlich anzugehen. Bis 2002 wurden Stadtumbau-, Stadtentwicklungs- sowie wohnungswirtschaftliche Konzepte als Handlungsgrundlage erarbeitet. Um eine hohe Akzeptanz zu erreichen, wurde auf eine intensive Kommunikation mit der Bevölkerung gesetzt. In einer Ausstellung unter dem Titel „Lübbenau/Spreewald - lohnenswert - lebenswert - liebenswert“ blicken die Akteure nun zurück und zeigen sowohl die Anfänge des Stadtumbaus als auch die Ergebnisse aus 15 Jahren erfolgreicher Stadtentwicklung: Mithilfe der Förderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“ wurden einige leerstehende Häuser in der von Plattenbauten dominierten Neustadt abgerissen. Entstehende Brachflächen erhielten einen parkähnlichen Charakter. Auch die historische Altstadt erfuhr eine denkmalgerechte Aufwertung. Bestimmende Themen der Projekte waren Energiewende, Klimaschutz, Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit sowie altersgerechtes Wohnen. Kontinuierlich steigende Übernachtungszahlen, hohe Zufriedenheit bei den Bürgern und überregionaler Zuzug bestätigen den Erfolg des Projekts Lübbenaubrücke.

Weitere Informationen:  
[www.wis-spreewald.de](http://www.wis-spreewald.de) und [www.gwg-luebbenau.de](http://www.gwg-luebbenau.de)

## „Der kleine Rosengarten“ Begehbare Kunstobjekt der Gewobag-Stiftung

Die Stiftung Berliner Leben hat in der letzten Sommerferienwoche das Kinderkunstprojekt „Der kleine Rosengarten“ im Park am Gleisdreieck ausgerichtet. Kinder und Jugendliche zwischen drei und 13 Jahren haben gelötet, gestanzt, genietet, geklebt, geflochten, gebohrt oder gesägt, um rund 1 m große Blumen zu gestalten und das Areal in einen temporären Garten zu verwandeln. „Der kleine Rosengarten“ ist ein Pilotprojekt des Museums „Construction in Process“ in Berlin, das in Zusammenarbeit mit dem Verein Kinderkunstmagistrale entwickelt wurde.

Ziel des Förderprojektes ist, das Interesse an Partizipation zu wecken und die Lust an aktiven Gestalten zu fördern. „Der kleine Rosengarten“ macht Kindern und Jugendlichen Lust, sich dem Ungewohnten auszusetzen und sich auf Neues einzulassen. Beides ist notwendig, um Vertrauen zu gewinnen in das Leben mit allen seinen Möglichkeiten und Herausforderungen“, erklärt Kerstin Kirsch, Stiftungsmanagerin der Berliner Leben und Geschäftsführerin der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft. Die Gewobag hat die Stiftung Berliner Leben 2013 gegründet, um Verantwortung für die kontinuierliche und nachhaltige Quartiersentwicklung in Berliner Bezirken zu übernehmen.



Quelle: Susanne Wollenthauser

Kinder haben den Park am Gleisdreieck mitgestaltet (Montage)

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

A vibrant, abstract oil painting of a man's face, likely Dr. Marc Schulten. The colors are warm and expressive, with shades of orange, red, yellow, and blue. The man is wearing glasses and has a slight smile. The background is a mix of these colors, creating a textured, painterly effect.

„Gewerbe-  
finanzierung, das  
können die auch.“

Dr. Marc Schulten,  
Vorstand FFIRE AG

## ABSCHLUSSDOKUMENTATION

## BIWAQ 2007-2013



Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) führt mit Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) und Ressortmitteln das seit 2008 bestehende ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier - BIWAQ“ durch. Es ergänzt als arbeitsmarktpolitisches Instrument das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt.

Eine Abschlussdokumentation stellt den Programmhintergrund vor, fasst zentrale Ergebnisse der ESF-Förderperiode 2007 bis 2013 zusammen und illustriert die Programmziele mit vielen interessanten Projektbeispielen. Die Broschüre kann beim BMUB bestellt oder heruntergeladen werden.



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

## Schrumpfende Städte und Regionen Zehn-Punkte-Plan zur Rettung von Schrumpfungsräumen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat einen Zehn-Punkte-Plan zur Rettung von Schrumpfungsräumen zur Diskussion gestellt. Anlass gaben die Ergebnisse der Studie „Schwärmstädte in Deutschland“. Diese kommt zu dem Fazit, dass die ländlichen Regionen die „Verlierer“ der aktuell starken Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands sind. In 30 kreisfreien Großstädten hat sich dagegen die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973-1993 innerhalb von nur fünf Jahren (2008-2013) mehr als verdoppelt. Dort wird Wohnraum immer knapper und teurer.

Die folgenden zehn Forderungen sollen laut GdW Abhilfe schaffen: Die politische Agenda müsse stärker auf die Förderung gleichwertiger Lebensbedingungen ausgerichtet werden. Zudem müsse man dazu beitragen, dass preiswerter Wohnraum als Standortvorteil in außerstädtischen Regionen erkannt wird. Maßnahmen der Städtebau- und Regionalförderung müssen laut GdW auf Abwanderungsregionen konzentriert werden. Örtliche Infrastrukturen seien zu erhalten, der öffentliche Personennahverkehr müsse verbessert werden. Darüber hinaus sei es notwendig, den Breitbandausbau in schrumpfenden Regionen voranzutreiben. Der öffentliche Raum müsse durch bauliche Maßnahmen aufgewertet werden. Weiterhin sei es erforderlich, dass Unternehmen den Bau von Mitarbeiterwohnungen als Standortfaktor begreifen. Die Urbanität und Lebendigkeit kleinerer Städte müsse angestoßen und das Nachbarschafts- und ehrenamtliche Engagement lokaler Akteure gefördert werden.



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

## Umnutzung

## 150 geförderte Wohnungen auf ehemaliger Gewerbefläche

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat mit der Firma Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen, Idstein, einen Kaufvertrag über ein Teilgrundstück im neu geplanten Linde-Quartier in Wiesbaden-Kostheim abgeschlossen. „Wir freuen uns über den Ankauf dieser Teilfläche, weil wir damit zügig geförderten Wohnraum schaffen können, der in Wiesbaden so dringend benötigt wird“, kommentiert GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer die Transaktion. Sobald seitens der Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, will die GWW mit dem Bau der 150 geförderten Wohnungen beginnen und damit die Initialzündung für die nächsten Bauabschnitte liefern. Insgesamt entstehen auf dem vormals gewerblich genutzten Areal 80.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf mehrere Mehrfamilienhäuser verteilen. Vorgesehen ist, dass die Wohnhäuser so gruppiert werden, dass jeweils kleine in sich stimmige und funktionierende Teilquartiere entstehen können. Die GWW schafft im Zuge ihres Teilprojektes in dem Linde-Quartier über 10.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche im preisgünstigen Segment. In die Realisierung dieser Baumaßnahme, die den Auftakt für die gesamte Entwicklung des Linde-Quartiers bilden wird, investiert das städtische Wohnungsunternehmen rund 30 Mio. €.



Weitere Informationen:  
[www.gww-wiesbaden.de](http://www.gww-wiesbaden.de)

## LITERATURTIPP

## Stadtentwicklung in Hessen

Quelle: NaHeimst



Vor 45 Jahren wurde das Städtebauförderungsgesetz verabschiedet. In Hessen gehen 35 Projekte darauf zurück, die die Nassauische Heimstätte und die Wohnstadt in Hessen realisiert und teilweise über Jahrzehnte betreut wurden. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt hat diese Projekte in einem reich bebilderten Buch zusammengetragen. Auch wirtschaftlich war und ist die Städtebauförderung ein Erfolgsmodell. Das Land

Hessen und der Bund haben seit Ende der 1960er Jahre u. a. mit den Programmen „Städtebauliche Sanierung“ und „Einfache Stadterneuerung“ rund 300 Gebiete mit Zuschüssen von insgesamt rund 1,3 Mrd. € gefördert. Die Nassauische Heimstätte-Wohnstadt waren von Anfang an Partner des Landes Hessen, ihres Haupteigentümers. Heute ist die Unternehmensgruppe Hessens größter Stadtentwickler, der in einem Drittel aller hessischen Kommunen fast 200 Projekte steuert, auch in angrenzenden Bundesländern operiert und über Niederlassungen in Weimar und in Heidelberg verfügt. Mit dem Resümee in Buchform zieht sie nun eine Zwischenbilanz.



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



Quelle: VdW Rheinland Westfalen

Preisträger des Wettbewerbs „Viertel vor Grün“

## Wettbewerb

# „Viertel vor Grün“: Vorbildliche Wohnquartiere ausgezeichnet

Der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. und der Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V. haben im Rahmen des Wettbewerbs „Viertel vor Grün“ Wohnquartiere von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ausgezeichnet.

Mit dem ersten Preis wurde die GAG Immobilien AG Köln ausgezeichnet. Das Wohnungsunternehmen baut seit 2012 neue Wohnungen in Köln-Ostheim. Die Gestaltung des Wohnquartiers orientiert sich an der Idee der Gartenstadt. Mit mehr als 520 modernen Wohnungen sowie offenen Spiel- und Erholungsflächen ist das Quartier Heimat für rund 2.000 Kölner. Die Jury bezeichnete das Projekt als vorbildlich, weil hier bereits in der Konzeptionsphase alle relevanten Akteure einbezogen wurden, um ein grünes Wohnumfeld zu schaffen.

Den zweiten Preis erhielt die Allbau AG. Das Essener Wohnungsunternehmen wurde für seine Aktivitäten im Quartier Meistersinger Park ausgezeichnet, wo im Rahmen der Umsetzung eines integrierten Quartierskonzepts eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme realisiert wurde.

Die Jury hob den partizipatorischen Ansatz hervor; Mieter, Anwohner und weitere Akteure wurden in die Gestaltung des Wohnumfelds einbezogen. Den dritten Preis verlieh die Jury der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG für ihre ganzheitliche Grünstrategie. „Die Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Erkrath eG spiegeln den hohen Anspruch an die Grün- und Außenanlagen wider“, lautete die Begründung der Jury. „Wann immer möglich und ökonomisch machbar, verzichtet die Genossenschaft darauf, die durch Grünanlagen entstehenden Mehrkosten auf die Betriebskosten umzulegen.“

Neben den drei Preisen wurden auch zwei Anerkennungen vergeben: an die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, die mit den Grün- und Außenanlagen in den „Goethegärten“ die Bedürfnisse von Senioren und hilfsbedürftigen Menschen berücksichtigt, und an die Spar- und Bauverein Dortmund eG für ihre Aktivitäten im sog. Althoffblock, wo u. a. Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder geschaffen wurden.

Weitere Informationen:  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)



## Gewerbe- finanzierung, das können die auch.

*FFIRE hat sich darauf spezialisiert, Wohn- und Gewerbeobjekte anzukaufen, zu entwickeln und nach Stabilisierung der Cashflows zu veräußern oder langfristig in den eigenen Bestand zu nehmen.*

*Essentiell sind für uns daher, geeignete und gut strukturierte Finanzierungen zu generieren und den passenden Bankpartner zu finden.*

***Ergebnis:** Unsere Lösung, die heißt Dr. Klein. Seit vielen Jahren arbeiten wir sehr gerne und erfolgreich mit Dr. Klein zusammen. Hier treffen wir auf Finanzierungsspezialisten, die über das notwendige Know-how komplexer Strukturen, langjährige Erfahrung und hohe Kompetenz in der Beurteilung von Value Add Immobilien verfügen. Ein Partner, der unser Geschäft versteht.“*

**Dr. Marc Schulten,**  
Vorstand FFIRE AG

**DR. KLEIN**



## Richtiger Wohnraum für Flüchtlinge als Schlüssel zur Integration

### Die Stunde der Architekten

Hunderttausende anerkannte Flüchtlinge müssen mit Wohnraum versorgt werden, um in die deutsche Gesellschaft integriert werden zu können. Die Politik setzt auf Quantität - möglichst viele Wohnungen in möglichst kurzer Zeit. Die Architekten warnen, dass eine Integration nicht gelingen könne, wenn konzeptionell-qualitative Ansprüche an die Architektur fehlen. Auf einem Workshop sammelte die Architektenkammer Hamburg Ideen.



**Dr. Holmer Stahncke**  
freier Journalist  
Hamburg

An Schlagworten fehlt es nicht in der Debatte: Stadt an neuen Orten, Quartiere in Bewegung, neue Nachbarschaften, Kreativität der Stadtgesellschaft und andere mehr. Sie alle weisen in dieselbe Richtung. Quantität schlägt zwangsläufig in Qualität um, leitet eine Veränderung ein, zum

Guten oder zum Bösen. Dieter Polkowski von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen brachte es auf den Punkt: „Wir müssen neu denken. Ein Zurück in einen gewohnten Normalzustand wird es nicht geben. Wir müssen zu einem neuen Normalzustand kommen.“



Quelle: Bauraum Architekten, Hamburg/Berlin

Visualisierung des Projekts „Unser Haus - Modulbau“. Die Visualisierung ist Teil einer Reihe von Vorschlägen, wie sie die Workshop-Arbeitsgruppen erarbeitet haben. Die gezeigte Variante ist für eine dauerhafte Nutzung („Bleiben“) gedacht

Für einen solchen Prozess wünschte man sich Zeit. Doch die Zeit ist knapp, die Situation erfordert schnelle Lösungen. Die fantasielosen Provisorien, die überall entstanden sind und weiter entstehen - Wohncontainer selbst in kleinen Orten im ländlichen Raum - sind keine Lösung, sollen es auch nicht sein. Die Politik will keine weiteren Provisorien, und seien sie noch so kreativ. Sie setzt auf Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten, mit kürzeren Planungs- und Bauzeiten, mehr Bauvolumen. Mit dem § 246 im Baugesetzbuch „Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“ wurden die rechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

### Neue Konzepte?

Das sei, so empfanden es z. B. die Architekten auf dem von der Hamburgischen Architektenkammer veranstalteten dreitägigen Workshop „Ankunftsstadt Hamburg. Aber wie?“, zu kurz gesprungen. Sie vermissten eine inhaltliche Konzeption, in der die architektonische und soziale Gestaltung der Häuser und Siedlungen zur Integration der Flüchtlinge beiträgt. Von architektonischer Qualität sei kaum noch die Rede, wo doch jetzt eigentlich die Stunde der Architekten mit ihrem

kreativen Potenzial schlagen müsste. Stattdessen scheine die Quantität, die Anzahl der in kurzer Zeit erstellten Gebäude, der alleinige Maßstab zu sein. Gleichzeitig werde die Politik und die Wohnungswirtschaft nicht müde zu betonen, dass sie die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholen wollten. Seelenlose Großsiedlungen, die gefährdet sind, zu Ghettos mit rechtsfreien Räumen zu werden, will niemand bauen. Jahrzehntlang haben Kommunen und Wohnungsunternehmen damit zu tun gehabt, die seit den 1960er-Jahren in Montagebauweise schnell hochgezogenen Trabantensiedlungen zu sanieren und ihr soziales Gefüge ins Gleichgewicht zu bringen. Die Gelder, die in der Bauzeit eingespart wurden, flossen später um so reichlicher.

Eine Branche wie die Wohnungswirtschaft, die in den vergangenen Jahren den Begriff Nachhaltigkeit in den Fokus ihrer strategischen Planungen gestellt und die Architektenwettbewerbe veranstaltet hat, um die Qualität ihres Bestandes zu heben oder zu sichern, solle jetzt nicht auf das Fachwissen der Architekten verzichten. Der in Hamburg geplante standardisierte „kostenoptimierte Effizienzwohnungsbau“ sei nicht die Lösung, betonte Karin Loosen, Präsidentin der

Hamburgischen Architektenkammer. „Die Erfahrungen mit den Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen zeigen, dass die Verwendung vermeintlich bewährter Bautypologien und auch ein reduzierter Planungsvorlauf unter Qualitäts-, Akzeptanz- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten durchaus problematisch werden können“, schrieb sie den Mitgliedern der Hamburgischen Bürgerschaft im Juni 2016 in einem offenen Brief.

### Faktoren

Auch die Architekten sind sich des Kostendrucks und der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bewusst. „Eine Überprüfung der kostentreibenden Faktoren im Wohnungsbau wäre dringend erforderlich“, mahnt Karin Loosen. Verantwortlich sei ein Bündel von Faktoren, nicht zuletzt die langwierigen Bebauungsplanungsverfahren mit ihren komplizierten Prozessabläufen und die zu geringe Personaldecke in den zuständigen Ämtern. Sich einseitig auf eine Kostensenkung durch „Typisierung und Standardisierung“ zu fokussieren, sei falsch. Dabei kann auch sie sich Siedlungen und Gebäude vorstellen, die aus typisierten Bauteilen zusammengestellt werden. Nur sollten ▶

Weiter auf Seite 12

# WASSER IST DER GRUNDS DES LEBENS.

Für uns der beste Grund, Trinkwasserhygiene zu unserem größten Thema zu machen.

Trinkwasser ist das kostbarste Gut unserer Erde. Deshalb war, ist und bleibt auch in Zukunft der Erhalt der Trinkwasserhygiene eines unserer wichtigsten Themen. Und damit stellen wir uns in diesem Bereich nicht nur den täglichen Herausforderungen an die Installationstechnik, sondern auch unserer globalen Verantwortung als Weltmarktführer. **Viega. Höchster Qualität verbunden.**

# TOFF

**viega**



diese so konstruiert sein, dass sie unterschiedlich kombinierbar seien, damit innovative und unterschiedliche Viertel entstehen könnten. Dabei geht es ihr nicht nur um ästhetische Erwägungen, sondern immer auch um konzeptionelle Ansätze mit dem Ziel, die Integration zu fördern.

Unverzichtbar dafür sei Partizipation, betonte der Stadtforscher Dr. Dieter Läßle. Er wünscht sich mehr konstruktive Bürgerbeteiligung – sowohl der Flüchtlinge als auch der Nachbarschaften. „Wir müssen alles mobilisieren, um Flüchtlinge zu aktivieren und zu Subjekten ihres Schicksals zu machen. Sie dürfen keine Objekte sein, die man versorgt, um die man sich sorgt.“ Aber auch ohne die Einbeziehung der Bürger könne Integration nicht gelingen. „Städte sollten sich generell ein neues Selbstverständnis geben, sich als ‚Arrival Cities‘ begreifen und nicht als Kommunen, die ein aktuelles Problem zu schultern haben“, sagte deshalb auch Joachim Schultz-Granberg von der Münster School of Architecture. Solange das Motto „Not in my backyard“ die Haltung vieler Anwohner prägt, ist das Problem nicht zu lösen. GdW-Präsident Axel Gedaschko hat es in den Satz gekleidet: „Wir brauchen auch eine Willkommenskultur für Bagger und Bauzaun. Sonst wird es nichts mit dem bezahlbaren Neubau!“ Gleichzeitig zeichnen sich die Grenzen für Neubau durch Innenverdichtung ab. Jahrzehntelange Tabus wie das Bauen auf der grünen Wiese sind keine mehr.

Wie sich das Themenfeld Unterkunft und Partizipation bearbeiten lässt, zeigte der Workshop-Beitrag der Arbeitsgruppe „Ankunft und Unterkunft“ unter Leitung des Architekten Carsten Venus: „Unser Vorschlag ist an der ‚Wohnkarriere‘ orientiert, die Flüchtlinge auf dem Weg durch die Institutionen der Wohnraumversorgung machen müssen.“ Von der „Zentralen Erstaufnahme“ über die „öffentlich-rechtliche Unterkunft“ zur regulären Wohnung sei es ein langer Weg, der sich sinnvoll mit Hinblick auf das Ziel der Integration gestalten ließe. Die Architektenrunde schlägt eine kleinteilige Ansiedlung von Wohneinheiten vor, die die Integration der Ankommenden erleichtert und eine funktionierende Nachbarschaft ermöglicht. Ein differenziertes Teilhabeverfahren, an dem Flüchtlinge und Anwohner beteiligt sind, soll dazu beitragen, Konflikte zu vermeiden oder zu bewältigen. Die kleinteiligen Gebäude sollen schnell und günstig in modularer, flexibler Bauweise erstellt werden. Alle Beteiligten sollen sich ihren Ort aneignen können. Wichtig sei, dass der Standort und die Einrichtungen eine „mobile Urbanität“ ermöglichen. Nach drei Jahren soll dann eine „partizipative Evaluation der Wohnanlagen oder Wohnimplantate“ durch die Bewohner und die Anwohner erfolgen. Sie entscheidet über

deren Zukunft. Entweder werden aus den Provinzen feste, architektonisch gut integrierte und preisgünstige Wohnungsbauten oder sie werden einfach wieder zurückgebaut und an anderer Stelle mit derselben Aufgabe neu errichtet.

### Neue (Funktions-)Mischung

Doch ist es damit getan, mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen? Die Wohnungsfrage sei nur ein erster Schritt, betont Dieter Läßle. Man müsse bei der Planung die nächsten Schritte bereits mitdenken. „Dringlichkeit darf nicht zu kurzatmigen Lösungen führen.“ Architektonische Ideen und Entwürfe können dazu beitragen, Flüchtlinge zu „Subjekten ihres Schicksals“ zu machen. „Migration works when migrants work“, zitiert er den Migrationsforscher Randall Hansen von der

University of Toronto und fordert eine neue Form der Funktionsmischung in urbanen Quartieren. Die alte Trennung von Wohnen und Arbeiten habe sich überlebt.

Wie so etwas funktionieren kann, zeigt das IBA-Projekt Weltquartier in Hamburg-Wilhelmsburg. Bei der Neugestaltung einer in den 1930er-Jahren gebauten Miethaus-Siedlung mit überwiegend migrantischer Bevölkerung stellte man fest, dass viele Garagen als Lagerräume für kleine Händler zweckentfremdet worden waren. Doch anstatt mit der bürokratischen Verbotskeule zu reagieren, habe man dem offensichtlichen Bedürfnis nach kleinteiligem Gewerberaum Rechnung getragen und diesen in modularer Bauweise neben der Siedlung erstellt, erklärt Mario Mack, Geschäftsstellenleiter von SAGA GWG in Wilhelmsburg.



Quelle: Architektenkammer Hamburg



Ein Ansatz, der auch für die geplanten Flüchtlings­siedlungen sinnvoll erscheint. Niemand bestreitet, dass nicht alle Zuwanderer in den regulären Arbeitsmarkt integriert werden können. Dennoch könnte sich ein gewisser Teil dieser Gruppe mit einem kleinen Handel oder Ähnlichem selbstständig machen, wenn man ihnen die Möglichkeit bietet.

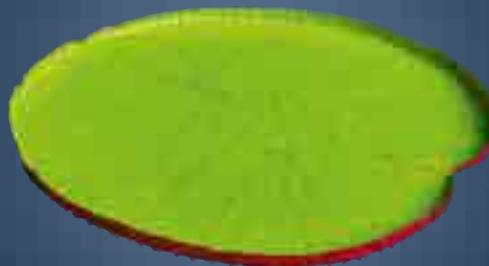
#### Neue Sichtweisen und Standards

Auch einmal andere Wege zu wagen, ist eine Forderung der Hamburger Architekten. „Wir müssen riskieren, dass sich Sichtweisen und Wohnweisen verändern“, sagt Joachim Schultz-Granberg. Denn die kulturellen Standards würden sich in jedem Fall verändern, ob die Integration nun besser oder schlechter gelinge. Ein Beispiel ist der Umgang mit dem öffentlichen Raum. Dieser hat heutzutage eine ganz andere Bedeutung für das Leben der Menschen als noch vor einigen Jahrzehnten, als Straßencafés undenkbar waren und das Betreten des Rasens streng verboten war.

Doch müssen nicht nur Denkbarrieren in den Köpfen überwunden werden, um etablierte, festverwurzelte Gewohnheiten zu überwinden. Mitunter stehen auch gesetzliche Einschränkungen im Weg. Eine Erfahrung, die auch der Hamburger Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter machen musste. „Die HafenCity wäre in ihrer jetzigen Form gar nicht möglich gewesen, wenn wir nicht in Zusammenarbeit mit Juristen Ermessensspielräume ausgetestet hätten.“ Hier und da müssten Stadtplaner im Interesse eines übergeordneten Ziels im Einverständnis mit den Betroffenen auch mal Grenzen überschreiten. ■

Architekten, Stadtforscher und Planer brüten über der Frage, wie Architektur die Integration von Flüchtlingen unterstützen kann

**EXPO REAL 4. – 6. Oktober**  
**Messe München**  
**Besuchen Sie uns: B1.120**



Die Amazonas-Riesenseerose. Ihre bis zu zwei Meter großen Blätter können ein Gewicht von bis zu 60 kg tragen.

## Verlässliche Stärke. Gewerbliche Immobilien- finanzierung.

Großvolumige Investitionen stemmt man am besten mit einem finanzstarken und verlässlichen Partner wie der LBBW. Wir bieten privaten und institutionellen Investoren, Immobiliengesellschaften und Wohnungsunternehmen fundierte Kenntnisse der wichtigsten nationalen und internationalen Immobilienmärkte. Profitieren Sie von der langjährigen Erfahrung unserer Spezialisten sowie von schnellen und transparenten Entscheidungen bei der Realisierung maßgeschneiderter und innovativer Finanzierungs-konzepte.

[www.LBBW.de/immobilienkunden](http://www.LBBW.de/immobilienkunden)

Landesbank Baden-Württemberg

**LB  $\equiv$  BW**

## Fachkonferenz Innovativer Wohnungsbau



Quelle: Management Forum Starnberg GmbH

Ende November findet die Fachkonferenz Innovativer Wohnungsbau statt (Symbolfoto)

Am **24. und 25. November 2016** findet in München die Fachkonferenz Innovativer Wohnungsbau statt. Unter dem Motto „Kostengünstig – flexibel – nachhaltig“ können sich Teilnehmer über zukunftsfähige Trends für Planung, Neubau, Sanierung und Betrieb von Wohngebäuden informieren. Auf der Fachkonferenz im Marriott München Airport werden zunächst Prognosen für zukünftiges Wohnen vorgestellt. Anschließend wird anhand eines konkreten Projekts ein ganzheitliches Wohnkonzept vorgestellt. Der Vortrag „Holzbau im urbanen Raum“ zeigt beispielhaft, wie Nachhaltigkeit im Wohnungsbau aussehen kann.

Mit einem Beitrag aus Schweden zum Thema „Serieller Wohnungsbau“ wird den Teilnehmern ein Blick über den Tellerrand ermöglicht. Vorträge zu den Themen Umnutzung, Bauplanung mit BIM, Universal Design und kostengünstiges Bauen runden den ersten Veranstaltungstag ab.

Am zweiten Tag der Fachkonferenz ist unter anderem eine Exkursion zur Baustelle des „Danteprojekts“ der Gewofag Holding GmbH geplant: Dort entsteht über einem Parkplatz ein mehrgeschossiges Wohngebäude auf Stelzen, die Parkplätze bleiben größtenteils erhalten.

Ein Vortrag befasst sich außerdem mit Wohn- und Architekturpsychologie im Kontext kostenwirksamer Faktoren. In einem weiteren Vortrag werden soziologische Aspekte des zukünftigen Wohnens behandelt: Welchen Einfluss haben fremde Kulturen auf den Wohnungsbau? Welche Geschlechterrollen und -verhältnisse sind in anderen Kulturen zu beobachten, und welche Bedeutung haben sie beispielsweise für die Konzeption von Wohnungsgrundrissen? Welche Anforderungen werden an Sanitärbereich und Küche gestellt? Und wie müssen Wohnräume gestaltet werden, um die Ausübung religiöser Praktiken zu ermöglichen?

Das vollständige Programm und weitere Informationen zur Veranstaltung sind online abrufbar. Veranstalter der Fachkonferenz Innovativer Wohnungsbau ist die Management Forum Starnberg GmbH. DW Die Wohnungswirtschaft, das Deutsche Architektenblatt und die Zeitschrift „Der Gemeinderat“ sind Medienpartner der Veranstaltung. Auf S. 61 in dieser DW ist ein Code veröffentlicht, mit dem DW-Leser einen Rabatt auf die Teilnahmegebühr erhalten.



Weitere Informationen:  
[www.management-forum.de/seminar/innovativer-wohnungsbau/](http://www.management-forum.de/seminar/innovativer-wohnungsbau/)

## Großprojekt in Essen Kastanienhöfe sind bezugsfertig

Das Neubauprojekt „Kastanienhöfe“ der Allbau AG in der nördlichen Essener Innenstadt ist fertiggestellt worden. Es handelt sich um das größte Investitionsprojekt in der Geschichte des Wohnungsunternehmens. Im August 2016 eröffnete bereits die Kita des Deutschen Kinderschutzbundes für 70 Kinder, seit September sind die ersten Mieter in die 47 barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen in Größen zwischen 53 und 160 m<sup>2</sup> eingezogen. Im Oktober werden außerdem 31 Wohneinheiten für Studierende mit 55 Wohnplätzen in Einzel- oder Doppelapartments bezugsfertig. Ab Ende Oktober werden schließlich die Mitarbeiter der Allbau AG in das Neubauprojekt einziehen, da die Hauptverwaltung vom Kennedyplatz in die Kastanienallee 25 verlegt wird. Eine Büroimmobilie mit Dienstleistungsflächen, die neuen Büros der Arbeitsgemeinschaft der Behindertenverbände und eine Tiefgarage mit ca. 330 Stellplätzen sollen dem Quartier zusätzliche Impulse geben. Das Investitionsvolumen für die „Kastanienhöfe“ beträgt rund 58 Mio. €. Die Allbau AG hat 2015 über 29,1 Mio. € für die Pflege und Erneuerung des Immobilienbestandes aufgewendet.



Quelle: Allbau

Das Neubauprojekt „Kastanienhöfe“ in Essen



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



### Entdecken Sie nie wieder bohren.

- Hochwertige Armaturen, Accessoires und Austauschartikel
- Accessoires perfekt abgestimmt auf das **nie wieder bohren** - Befestigungssystem
- Direkt vom Hersteller/Importeur für das beste Preis-Leistungs-Verhältnis

# nie wieder bohren.

Badausstattung mit geprüfter Klebtechnik speziell für den Wohnungsbau.

Kosten von Montage und Instandhaltung senken.  
 Bausubstanzen erhalten.  
 Gestaltungsfreiheit gewinnen.



**Ihr Ansprechpartner:**  
**René Trageser**

Fon +49 (0)162.241 69 55  
 rene.trageser@niewiederbohren.de  
 www.niewiederbohren.de

Profitieren Sie von den Vorteilen des Klebens

- **Voller Werterhalt** - Keine Beschädigung von teuren Oberflächen
- **Keine Folgeschäden durch Bohrlöcher** - Keine Schäden an verdeckten Leitungen und Dichtschichten
- **Flexibler Einsatz** - Freie Positionierbarkeit von Accessoires auch mitten auf der Fliese, über der Fuge und sogar über bestehenden Bohrlöchern
- **Einfache und kostengünstige Montage** - Schnell und sicher, ganz ohne zusätzliches Werkzeug
- **Kein Lärm, kein Schmutz** - Keine Belästigung von Anwohnern
- **Dauerhaft hoch belastbare Befestigung** - Sicherheit durch definierte Klebeflächen, Aushärtezeiten und geprüft hohe Haltekräfte (Belastungsspitzen bis zu 400 kg). Haltekraft von unabhängigen Instituten getestet
- **Rückstandslose Entfernbarkeit** - System- und Ausstattungswechsel jederzeit möglich



**nie wieder  
 bohren.**

## Neubau und Sanierung im Bestand

### Deutsche Wohnen investiert in Mainz

Die Deutsche Wohnen AG investiert in Mainz knapp 6 Mio. € in eine umfangreiche Modernisierung und Sanierung sowie den Neubau von insgesamt 17 Wohnungen in der Freiherr-vom-Stein-Straße. Die neuen Wohnungen entstehen durch den Dachausbau des aus den 1950er Jahren stammenden Gebäuderiegels. Sie werden über ein bis fünf Zimmer verfügen, die Wohnflächen werden zwischen 40 und 100 m<sup>2</sup> liegen. Offene Grundrisse bieten den künftigen Mietern viel Gestaltungsfreiheit. Zur Grundausstattung gehören Dachterrassen und Austritte. Die Sanierung im Bestand, zu dem insgesamt 72 Wohnungen gehören, umfasst das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Fenster sowie die Dämmung der Kellerdecken. Außerdem wird der Anschluss der

zum Teil noch mit Ofen beheizten Wohnungen an das Fernwärmenetz hergestellt und eine Strangsanierung vorgenommen.

„Wir wollen hier im Rahmen des Dachgeschossumbaues oder bei Nachverdichtungen die anliegenden Bestandswohnungen fachgerecht mit entwickeln, um nach Abschluss der Gesamtmaßnahme die Gebäude außen wie auch innen technisch infrastrukturell erhalten und aufgewertet zu haben“, sagt Stefan Degen, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Die Baumaßnahme ist Teil der Strategie der Deutsche Wohnen, in dynamischen Städten mit stabilem bis steigendem Bevölkerungswachstum nachhaltig in die eigenen Bestände zu investieren.



Fassaden vor der Modernisierung



Visualisierung der Fassade nach Abschluss der Umbaumaßnahmen



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

## Wohnungsbau für Generationen

### Altoba baut und modernisiert

In Hamburg herrscht seit Jahren eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) reagiert auf diesen Bedarf und baut durch mehrere Neubauprojekte das Wohnungsangebot für ihre Mitglieder und für die nachfolgenden Generationen kontinuierlich aus. In dem neuen Hamburger Wohnquartier „Mitte Altona“ beteiligt sich die Genossenschaft mit insgesamt rund 150 Wohnungen in drei Baublöcken. In der Hafencity sind rund 100 Wohnungen geplant, die sich auf zwei Projekte am Baakenhafen und am Lohsepark verteilen. Weitere 40 Wohnungen werden in Uhlenhorst gebaut.

„Die kommenden Neubauprojekte der altoba bieten unterschiedlichen Wohnformen Platz unter einem Dach und sorgen so für bunte und lebendige Quartiere“, sagte der altoba-Vorstandsvorsitzende Burkhard Pawils. Auch Modernisierungsmaßnahmen stehen auf der Agenda der altoba.

Über mehrere Jahre sollen im Reichardtblock rund 400 Wohnungen und in Osdorf weitere 250 Wohnungen modernisiert werden.



Visualisierung des Neubauprojekts Am Lohsepark



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



Quelle: GBH

Banner an der Baustelle Klagesmarkt

## Neubaustrategie GBH auf Wachstumskurs

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) hat im Geschäftsjahr 2015 Richtfest für ihre Neubauprojekte am Klagesmarkt und am Hainhölzer Markt gefeiert. Am Klagesmarkt entstehen 100 neue Mietwohnungen, eine Kita, Gewerberäume und eine neue Unternehmenszentrale. Das Investitionsvolumen beträgt rund 50 Mio. €. Das Gebäude soll den Passivhausstandard erfüllen. Die Bauarbeiten begannen im Sommer 2015; vorab war ein Architektenwettbewerb durchgeführt worden, um einen Entwurf zu ermitteln, der sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt. Da die Arbeiten an der neuen Zentrale Am Klagesmarkt schneller als erwartet voranschreiten, laufen bereits die organisatorischen Vorbereitungen für den planmäßigen Umzug zum Ende des Jahres. Hier wird auch die städtische Tochter union-boden GmbH einziehen.

Am Hainhölzer Markt wurden 22 barrierefreie Wohnungen, ein Wohncafé, Räumlichkeiten für einen Pflegedienst und eine Sparkassenfiliale errichtet. Zudem wird dort eine Wohngruppe für acht junge Menschen mit Handicap eingerichtet.

Am Hohen Ufer hat die GBH gemeinsam mit Hochtief ein Neubauprojekt mit 25 hochwertigen Wohnungen entwickelt und schließt damit eine der prominentesten innerstädtischen Baulücken Hannovers. Außerdem entsteht am Südbahnhof eine Wohnanlage mit 140 Wohnungen.



Quelle: GBH

Visualisierung des Projekts am Hainhölzer Markt

Weitere Informationen:  
[www.gbh-hannover.de](http://www.gbh-hannover.de)

# photokat

SELBSTREINIGEND MIT DER KRAFT DES LICHTS.

Baumit  
Nanopor  
photokat

Wie kann Licht  
die Fassade reinigen?

**Fassadenschutz mit den Kräften der Natur.**

Mit dem Selbstreinigungseffekt durch Photokatalyse bietet NanoporTop neben der mikroskopisch glatten Oberfläche zusätzlichen aktiven Schutz vor organischen Verschmutzungen. Für eine nachhaltig saubere und strahlend schöne Fassade.

Ideen mit Zukunft.

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

## Projekte in Berlin und Braunschweig

# BUWOG baut und modernisiert

Die BUWOG Group hat mit dem Bau des Projekts „Ankerviertel“ in Berlin-Grünau begonnen. Dabei handelt es sich um das zweite Teilprojekt von „52° Nord“ am Dahmeufer entlang der Regattastraße. Der Baubeginn für das erste Teilprojekt „Seefeld“ war bereits im Sommer 2015



Quelle: BUWOG, Foto: Stephan Huger

Das Modernisierungsprojekt in der Braunschweiger Kleiststraße

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

erfolgt. Insgesamt werden 86 barrierearme Mietwohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 7.692 m<sup>2</sup> entstehen, die sich auf insgesamt vier Gebäude verteilen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen zwei und fünf Zimmern. Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung auf eine nachhaltige Bauweise gelegt, die ohne zusätzliche Fassadendämmung auskommt. Hierzu besteht eine Kooperation mit der Wienerberger AG, dem weltweit größten Ziegelproduzenten.

Die Fertigstellung des „Ankerviertels“ ist im Frühjahr 2018 geplant. Die BUWOG Group beabsichtigt, die Wohnungen in ihren eigenen Vermietungsbestand zu übernehmen. Im Juli 2014 hatte das Unternehmen in Braunschweig-Stöckheim Wohngebäude aus den Baujahren 1964 bis 1966 übernommen.

Die BUWOG Immobilien Management GmbH investiert nun 17 Mio. € für die Sanierung von 90 Wohnungen in der Kleiststraße 1-7 und 45-49, der Krögerstraße 71-77 und der Wielandstraße 18-24. Dort werden umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen durchgeführt, die zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen. Die Arbeiten in der Kleiststraße sind bereits abgeschlossen, die Sanierung der Krögerstraße hat im August begonnen, die Modernisierung der Wielandstraße soll im März 2017 starten.

## Junge Genossenschaft

# Neustart für Möckernkiez

Im Juli 2016 fand die Grundsteinlegung für den sog. Möckernkiez in Berlin-Kreuzberg statt. Bis Anfang 2018 entstehen hier 471 genossenschaftlichen Mietwohnungen und 20 Gewerbeeinheiten in verschiedenen Größen. Das gesamte Projekt mit 14 Wohngebäuden ist auf der Kiezebene frei von Autoverkehr. In der Nähe des 30.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks liegt der Park am Gleisdreieck (siehe DW 11-2012, S. 14).

Dem Beginn der Baumaßnahme waren langwierige Verhandlungen der Möckernkiez eG mit den Banken vorausgegangen. Grund dafür waren insbesondere die Größe des Bauvorhabens in Verbindung mit mangelnder Erfahrung der neu gegründeten Genossenschaft und der vorgezogene Baubeginn für vier Rohbauten ohne vorhandene Finanzierungszusage. Zu einem erhöhten Verhandlungsbedarf trugen auch die vielfältigen Ansprüche der Genossenschaftsmitglieder - Bauen nach bauökologisch und energetisch höchsten Standards (KfW 40), vollständige Barrierefreiheit im gesamten Wohngebiet sowie soziale und gemeinschaftliche Einrichtungen - bei. Nach einem 2014 verhängten Baustopp bedeutete die im Mai vorgelegte Finanzierungszusage schließlich den Startschuss für die Weiterführung des umfangreichen Bauprojekts. In seinem Grußwort sagte

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstandsmitglied des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU): „Wir brauchen den Möckernkiez mehr denn je. Denn - es braucht nicht vertieft zu werden - der Zuwachs an Einwohnern ist hoch und wir brauchen mehr Wohnraum.“



Quelle: BBU

Am 13. Juli 2016 fand die Grundsteinlegung für den Möckernkiez statt

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

## Pilotprojekt

# „Mitalternde Wohnungen“ in Sachsen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Burgstädt eG und die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG haben im Rahmen eines Pilotprojekts insgesamt fünf Testwohnungen zur „mitalternden Wohnung“ umgebaut.

Das Projekt dient der Erprobung der Lösungsansätze aus der Studie „Städtebau der Zukunft“ und des definierten Standards der „mitalternden Wohnung“ und wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) und dem Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI) initiiert.

Die fünf Wohneinheiten wurden mit einem Zuschuss von 10.000 € pro Wohnung barrierefrei umgebaut und mit Assistenzsystemen ausgestattet. Zu den Ausstattungsdetails gehören unter anderem Rauch- und Wassermelder, Notrufanbindung, beleuchtete Taster, LED-Orientierungslicht und eine Schnittstelle für Smartphone sowie Tablet. Um die Fördergelder zu erhalten, müssen die beiden Wohnungsgenossenschaften garantieren, dass die Nettokaltmiete mindestens zehn Jahre lang nicht mehr als 6,50 €/m<sup>2</sup> betragen wird.



Quelle: Unitas

V. l.: Jürgen Linke (Vorstand WBG Burgstädt eG), Steffen Foede (Vorstand UNITAS eG), Ulrich Menke (SMI), Axel Viehweger (VSWG-Vorstand)

In der nächsten Phase des Pilotprojektes werden die Mieter der fünf Testwohnungen ca. sechs Monate nach dem Einzug nach ihren Erfahrungen befragt. Ziel des Pilotprojektes ist es, aus den Ergebnissen praxiserprobte, sinnvolle Ausstattungsmerkmale für generationengerechtes, bezahlbares Wohnen abzuleiten.

Weitere Informationen:  
[www.wbg-burgstaedt.de](http://www.wbg-burgstaedt.de) und [www.wg-unitas.de](http://www.wg-unitas.de)

## System 111 Neue Farben

# HEWI



System 111 zählt zu den Designikonen moderner Architektur. 2016 erstrahlt der Klassiker in neuen Farben.

## Experten-Meeting System-Geschosswohnungsbau



Quelle: Schwörer Haus

Hybrid-Bauweise: Betonwände mit vorgehängten Holztafel-Wandelementen

Unter dem Motto „Serielles Bauen serienreif“ veranstalten die Technische Universität München, die Initiative Fertigbau Heute und Regnauer Fertigbau am **18. Oktober 2016** in Seebruck am Chiemsee ein Experten-Meeting System-Geschosswohnungsbau.

Weitere Informationen:  
[fertigbau-heute.com](http://fertigbau-heute.com)

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Im Idealfall sollten Neubauten jedoch nicht nur schnell und wirtschaftlich errichtet werden, sondern auch durch dauerhafte Qualität, energetische Nachhaltigkeit und hohe Funktionalität überzeugen. Im Experten-Meeting bekommen Führungskräfte der Wohnungswirtschaft neue Konzepte vorgestellt, die durch Partnerschaft von Forschung und Praxis entwickelt wurden. Sie sollen in Sachen Strategie, Planung und Prozessgestaltung Antworten auf die aktuellen Herausforderungen geben. In Vorträgen und Präsentationen werden u. a. Haustypologien, Prozessoptimierung, Energieeffizienz, Förderfähigkeit und Optimierung der Lebenszykluskosten thematisiert.

Wohn- und  
Geschäftsgebäude in  
Holzsystembauweise in  
Regensburg



Quelle: Regnauer

## Hannover Groß-Buchholz Spar- und Bauverein ergänzt Wohnungsbestand



Quelle: SBV

Am Rehmer Feld entstehen 35 Wohnungen

Mit zwei Neubauprojekten ergänzt die Spar- und Bauverein eG, Hannovers größte Wohnungsgenossenschaft, in Groß-Buchholz seinen Wohnungsbestand. 27 kompakte, barrierefreie und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnungen entstehen bis Ende 2017 im Merianweg 41, 43 und 45. Die Wohnfläche liegt zwischen 55 und 87 m<sup>2</sup>, drei Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Als Mieter angesprochen sind Einzelpersonen oder Paare, die

möglichst lange komfortabel und eigenständig wohnen möchten. Drei etwas größere Wohnungen im Dachgeschoss werden eine Loggia enthalten. Die Investitionskosten für das Neubauprojekt belaufen sich auf rund 5,2 Mio. €.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Eckgrundstück Bussestraße/ Groß-Buchholzer Kirchweg. Seit Ende August werden dort unter dem Projektnamen „Rehmer Feld“ 35 moderne und großzügige 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 62 und 125 m<sup>2</sup> und großen Balkonen oder Gartenanteil gebaut.

Vier moderne Gebäude mit drei bis vier Geschossen, Tiefgarage und Gründächern bilden um einen geschützten Innenhof herum ein Ensemble. „Dieses Angebot richtet sich an Paare und Familien, die die Vorzüge der Stadt nutzen möchten und sich zugleich mehr Platz zum Wohnen wünschen“, sagt Vorstand Udo Frommann. In den Neubau investiert der Spar- und Bauverein rund 10 Mio. €. Der Spar- und Bauverein hatte in den vergangenen Monaten im Merianweg und in der Bussestraße bereits Bestandshäuser aus den 1960er Jahren durch umfangreiche Sanierungen aufgewertet.

Weitere Informationen:  
[www.spar-undbauverein.de](http://www.spar-undbauverein.de)

## Demografischer Wandel

# UNITAS baut altersgerechte Wohnungen

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG setzt in Leipzig ein altersgerechtes Neubauprojekt um. Das 3-geschossige Gebäude in der Kregelstraße 18 im Stadtteil Reudnitz-Thonberg wird 78 altengerechte 1- bis 3-Raum-Wohnungen zwischen 30 und 65 m<sup>2</sup> beherbergen. Die Fertigstellung soll Mitte 2017 erfolgen. Die Kosten liegen bei rund 10 Mio. €. Der winkelförmige Entwurf stammt vom Leipziger Architektenbüro S&P Sahlmann GmbH Leipzig, die Ausführung übernimmt die Goldbeck Nordost GmbH. Trotz der Zuzüge junger Familien liegt das Durchschnittsalter der Mieter aller Leipziger Wohnungsgenossenschaften bei 61,5 Jahren, gut ein Viertel ist zwischen 71 und 80 Jahren alt, erklärt UNITAS-Vorstand Steffen Foede und betont: „Für diese Menschen brauchen wir Wohnraum, der zukunftssicher, barrierearm und bezahlbar ist.“ Der Neubau wird einen Gemeinschaftsraum enthalten. Darüber hinaus ist ein Freigelände mit öffentlichem Spiel- und Trainingsareal, viel Grün und Bänken geplant, um den Zusammenhalt der Bewohner zu stärken. Trotz hoher Baukosten und Preissteigerungen durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 EnEV, erreicht die UNITAS einen Mietpreis von 8 €/m<sup>2</sup>. „Unser Ziel ist, dass sich auch Bezieher einer Durchschnittsrente eine gute Wohnung in Reudnitz-Thonberg leisten können“, so Foede.



Quelle: UNITAS

Grundsteinlegung für das altersgerechte Neubauprojekt der UNITAS

Weitere Informationen:  
[www.wg-unitas.de](http://www.wg-unitas.de)

## Vermietung hat begonnen

# Mehrgenerationenhäuser für Dresden



Quelle: WGS

Richtfest in der Heinrich-Greif-Straße 20 - 20 b

„Geräumige Familienwohnungen sind sehr gefragt. Ebenso wünschen sich unsere Mitglieder seniorengerechte Wohnungen, die ihnen ermöglichen, lange in ihrem Zuhause zu bleiben“, sagt Dr. Olaf Brandenburg, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Glückauf Süd Dresden e. G. (WGS). Auf diesen Bedarf reagiert das Unternehmen mit dem Bau von drei 4-geschossigen Energieeffizienzhäusern 70 in der Heinrich-Greif-Straße 20-20 b am Volkspark Räcknitz. Insgesamt investiert die WGS ca. 8,6 Mio. € in den Bau der Mehrgenerationenhäuser, teilweise aus Eigenkapital. Zu jeder Wohnung gehören eine Terrasse oder ein Balkon, ein Stellplatz und eine Kellerbox. Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden an den Fenstern, geflieste Bäder mit Dusche und Badewanne und Designbelag gehören zum Standard. Zudem sind alle Wohnungen über einen Aufzug erreichbar. Einen Trockenraum und einen Abstellraum für Kinderwagen, Fahrräder und Rollatoren wird es ebenfalls geben. Das grüne Wohnumfeld, die Lage am Volkspark und die Nähe zur Innenstadt sind zusätzliche Faktoren, die zur Attraktivität des Neubaus beitragen. Im Frühsommer 2017 sollen die Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Die Vermietung der 39 Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 125 m<sup>2</sup> hat begonnen.

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

## Bereit für die Zukunft –

Einladung zum Fachforum:  
Trends und Entwicklungen im  
Geschosswohnungsbau

# Buderus

**Wann:** 17. November 2016, 9.30 – 15.00 Uhr

**Wo:** Radisson Blu Hotel Hamburg (nahe Messegelände)

**Was:** ■ Fachvorträge inkl. Podiumsdiskussionen für die Wohnungswirtschaft

■ Anschließend kleiner Rundgang auf der Fachmesse GET Nord – Der Branchentreffpunkt des Nordens für die Gebäudetechnik

Neugierig geworden? Dann melden Sie sich noch heute kostenlos an bei: [Detlef.Meine@Buderus.de](mailto:Detlef.Meine@Buderus.de)

Weitere Infos unter:

<https://branche.buderus.de/wohnungswirtschaft>



BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE  
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE  
**ZUKUNFTSTHEMEN**  
IN DER DW

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



**Aareal Bank**



Axel Gedaschko

Hans-Otto Kraus

Uwe Eichner

Thomas Ortmanns

Ulrike Silberberg

---

## 22. Brandenburger-Hof-Gespräch

# Neubau – kostengünstig, bezahlbar, wo, wie viel und wie finanzierbar?

Dass die deutschen Städte mehr bezahlbare Wohnungen brauchen, ist unbestritten. Doch sollen diese Wohnungen in der Innenstadt oder auch an der Peripherie entstehen? Welche innovativen Finanzierungsmöglichkeiten gibt es? Sollten private Investoren verstärkt in die Pflicht genommen werden? Und wie hoch ist der Neubaubedarf überhaupt? Diesen Fragen widmete sich das 22. Brandenburger-Hof-Gespräch. Lesen Sie auf den folgenden Seiten Statements und Debattenbeiträge der acht teilnehmenden Experten.

---



Michael Sachs

Helmut Knüpp

Bettina Harms-Goldt

Jürgen Steinert

Dr. Peter Schaffner

Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: Thorsten George

Axel Gedaschko, Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

## Wir können gar nicht anders bauen als zu teuer



Zunächst eine Vorbemerkung: Bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft in Dortmund ist der Leerstand auf weniger als 1% gesunken. In vielen anderen Städten in Nordrhein-Westfalen sieht es ähnlich aus. Das zeigt: Wir stehen vor dem Problem, Wohnungen zu finden in einem Markt, auf dem eigentlich keine freien Wohnungen mehr zur Verfügung stehen.

Die erste Frage unserer heutigen Diskussion zielt auf die Bezahlbarkeit. Dabei müssen wir feststellen, dass wir ein Stück weit neben unserem klassischen Marktsegment bauen, weil wir häufig gar nicht anders bauen können als zu teuer. Die Mieten, die wir verlangen müssen, kann sich unsere Klientel eigentlich nicht leisten. Ein Grund dafür liegt darin, dass sich die technische Ausrüstung der Gebäude insbesondere aufgrund von Vorgaben des Bundesgesetzgebers dramatisch verändert hat. Der zweite Grund liegt im Mangel an Bauland, der die Preise nach oben treibt. Und drittens fehlt es an Behördenmitarbeitern, die dieses Bauland planerisch zur Verfügung stellen und Baugenehmigungen erteilen.

Die nächste Frage: Wo und wie viele Wohnungen müssen wir bauen? Die überraschende Antwort lautet, dass wir nicht nur in den Hotspots Wohnungen errichten müssen, sondern auch dort, wo wir einen Wohnungsüberschuss haben. Denn auch dort brauchen wir ein Angebot für diejenigen Menschen, die attraktiveren Wohnraum suchen, an dem es an diesen Orten oft mangelt. Was die Zahl betrifft, so spricht selbst der etwas zurückhaltende Bundesstatistiker jetzt von jährlich mind. 350.000 Wohneinheiten.

Unserer Ansicht nach müssen es sogar 400.000 sein, davon 80.000 Sozialwohnungen und mind. 60.000 weitere bezahlbare Wohnungen.

Erfreulicherweise haben die GdW-Unternehmen im vergangenen Jahr 17.400 Wohneinheiten gebaut und damit 18% mehr als 2014. Allerdings zeigt diese Zahl auch, dass wir die Aufgabe nicht alleine bewältigen können. Die spannende Frage ist, wie man diejenigen Akteure einbinden kann, die früher im Neubau tätig waren. Das waren z. B. Unternehmen, die Wohnungen für ihre Mitarbeiter gebaut haben, und Handwerker, die ein Mietshaus zur Altersvorsorge errichtet haben. Um private Investoren zu gewinnen, braucht es weitergehende Anreizinstrumente, über die wir in der anschließenden Diskussion sicher nachdenken werden.

Schließlich zur Finanzierung: Unser Wohnungsbau-Tag hat gezeigt, dass es möglich wäre, die Miete ohne Förderung um 2 bis 3 €/m<sup>2</sup> zu senken. Wenn es dem Staat aber nicht gelingt, die dafür nötigen Voraussetzungen zu schaffen, dann müssen wir über die soziale Wohnraumförderung reden. Dafür stellt der Bund jetzt 1 Mrd. € pro Jahr zur Verfügung, und weitere 500 Mio. € sind „in der Pipeline“. Wenn die Länder das eins zu eins gegenfinanzieren würden, stünden 3 Mrd. € zur Verfügung. Das ist nicht schlecht. Allerdings haben viele Länder in der Vergangenheit diese Gelder nicht so ausgegeben, dass sie wirklich als Anreiz für den Neubau gedient haben. Zinsverbilligungen wirken ja nur begrenzt. Außerdem ist die Finanzierung durch den Bund nur bis 2019 gesichert. Es lohnt sich die Überlegung, ob man danach nicht wieder zu einer Gemeinschaftsaufgabe zwischen Bund und Ländern kommen sollte. Der Bund würde dann weiter Geld zur Verfügung stellen, könnte aber auch Einfluss darauf nehmen, dass die Länder dieses Geld tatsächlich für die Förderung des Wohnungsbaus ausgeben.

Bettina Harms-Goldt, Geschäftsführerin, Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg

## Wir sollten nicht überreagieren

Wer den Wohnungsmarkt schon so lange beobachtet wie einige hier am Tisch, der weiß, dass es immer Zyklen gibt und dass die Reaktion immer zu spät und immer übertrieben kommt. In genau einer solchen Situation befinden wir uns jetzt wieder. Wir müssen auf dem Wohnungsmarkt zwar reagieren, aber wir sollten nicht überreagieren. Deshalb sollten wir die Zahlen genau betrachten.

Das betrifft auch die nötigen Neubauzahlen. Meiner Ansicht nach brauchen wir nicht, wie es Herr Gedaschko fordert, 400.000 Wohnungen pro Jahr, sondern allenfalls 300.000. Die Zahlen aktueller Prognosen müssen sehr kritisch hinterfragt werden. Das BBSR ist z. B. von einem enorm hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen. In Wirklichkeit sind deutlich weniger gebaut worden, und trotzdem findet sich gerade im ländlichen Raum ein ausreichendes Angebot. Umgekehrt sind deutlich mehr Geschosswohnungen gebaut worden, als das BBSR prognostiziert hat.

Genauer hingucken muss man auch deshalb, weil die Nachfrage längst nicht überall so hoch ist wie in Köln, Düsseldorf und Hamburg. In Wuppertal z. B. - nur eine halbe Stunde von Köln entfernt und hervorragend an den Nahverkehr angebunden - findet man auf jeden Fall eine Wohnung. Das Gleiche gilt

für Frankfurt (Oder), das sehr gut an Berlin angebunden ist.

Hinzu kommt eine grundlegende Veränderung. Seit 1990 hat sich die Haushaltsgröße in Deutschland um 10% verkleinert, während sich die Wohnfläche um 20% vergrößert hat. Vor allem ältere Menschen haben eine große Wohnfläche; Personen über 60 beanspruchen durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> pro Kopf. Zwar versucht die Wohnungswirtschaft seit langem, mit Umzugshilfen die Menschen dazu zu bewegen, aus ihrer zu groß gewordenen Wohnung auszuziehen. Um dabei



erfolgreich zu sein, bräuchte es aber die Hilfe des Staates. Denn unser Mietrecht bevorzugt denjenigen, der lange in einer Wohnung bleibt, so dass nach dem Umzug in eine kleinere Wohnung die Miete in der Regel höher ist als in der vorherigen größeren Wohnung. Das wirkt natürlich nicht motivierend. Wir müssen zudem aufpassen, dass die Attraktivität von Standorten nicht noch stärker auseinanderfällt als bisher. Auch in einer Stadt wie Frankfurt

(Oder) gibt es sehr schöne Wohnlagen, die man gut mit anspruchsvollen Wohnungen bebauen könnte. Wenn man die Attraktivität solcher Lagen steigert, trägt man dazu bei, dass nicht alle Leute in die Metropolen strömen. Hinzu kommt eine Überzeichnung der Entwicklung in der Presse, weil diese fast immer über die Angebotsmieten berichtet. Dabei sind die durchschnitt-

lichen Mieten deutlich geringer als die Angebotsmieten. Nicht jeder, der in Hamburg eine Wohnung mietet, zahlt dafür eine Miete von 13 €/m<sup>2</sup>. Wer bei der SAGA GWG oder einer Genossenschaft wohnt, zahlt 6 € und liegt damit 2 € unter dem Hamburger Mietspiegel. Deshalb betrachte ich es als unsere Aufgabe, mit Augenmaß zu argumentieren.

---

Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, München

## Ein Modellprojekt für kostengünstiges Bauen

Wir sind uns alle einig, dass wir mehr Wohnungen bauen müssen und dass diese Wohnungen preiswert und bezahlbar sein müssen. Nun befaße ich mich schon fast 30 Jahre mit dem Thema Baukostensteuerung, und am Ende meiner Laufbahn stelle ich fest, dass es zwar sehr viel Wissen über kostengünstiges Bauen gibt, aber nur eine minimale Anwendung dieses Wissens.



Dabei stehen wir zurzeit vor zwei unterschiedlichen Aufgaben. Wir sollen einerseits provisorische Übergangswohnungen für Flüchtlinge schaffen und andererseits dauerhafte Wohnungen in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Diese Felder muss man politisch und technisch sorgfältig trennen. Dabei sind unsere wohnungswirtschaftlichen Grundsätze beizubehalten und wir dürfen nicht das, was wir in der Vergangenheit gelernt haben, über Bord werfen. Politiker sind zwar zufrieden, wenn wir schnell viele Wohnungen bauen. Aber ich sehe die große Gefahr darin, dass wir angesichts der Zahlen den Anspruch aus den Augen verlieren, Wohnungen in hoher Qualität zu bauen.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen haben wir in München ein Modellprojekt mit dem Ziel entwickelt, die Baukosten (KG 300 und 400) auf 1.400 €/m<sup>2</sup> brutto zu begrenzen. Normalerweise kostet der öffentlich geförderte Wohnungsbau in München 1.700 bis 1.800 €/m<sup>2</sup>. Wir wollen im frei finanzierten Bereich eine Miete von 9,99 €/m<sup>2</sup> erreichen. Das sollte wirtschaftlich möglich sei, dafür haben wir alle Register gezogen. Es ist uns

gelingen, indem wir alle Kompetenzen – nicht nur die technischen, sondern auch die kaufmännischen – versammelt und mit geeigneten Architekten verbunden haben. Erreicht haben wir das z. B. dadurch, dass wir u. a. in beiden Häusern dieses Projekts jeweils nur einen Lift eingebaut haben. Dadurch sind nur 64 der 80 Wohnungen mit dem Lift erschlossen, was erhebliche Kosten spart. Bei unserem großen Bestand an barrierefreien Wohnungen halten wir das für vertretbar.

Ein anderes Beispiel für die Kostensenkung: Wir haben ein neues System für die Elektronanschlüsse entwickelt, bei dem sich die Zähler nicht im Keller befinden, sondern in der jeweiligen Wohnung. Allerdings schreiben die Stadtwerke vor, dass sämtliche Zähler im Keller sein müssen. Wir sind immer noch im Kampf mit den Stadtwerken, aber irgendwie wird das gelingen. Außerdem bauen wir keine Tiefgarage. Für die Stellplatzverteilung haben wir stattdessen gemeinsam mit dem Planungsreferat eine sehr intelligente Lösung gefunden, bei der sich die Genehmigungsbehörde richtig bewegt hat. Dadurch haben wir einen Stellplatzschlüssel von nur 0,2 pro Wohnung direkt an den Nachbargebäuden nachweisen können. Die restlichen Stellplätze werden in umliegenden Tiefgaragen unseres Quartiers untergebracht, die wir für teures Geld bereits gebaut hatten. Zusätzlich gibt es ein Mobilitätskonzept u. a. mit Carsharing.

Diese Beispiele zeigen, dass wir guten Wohnungsbau realisieren können, wenn wir uns alle am richtigen Ziel orientieren. Die Wohnungsunternehmen, die Architekten/Ingenieure, die Handwerker, die Städtebauer, die Stadt als unsere Gesellschafterin – alle müssen gemeinsam Kompromisse machen. Wenn nur einer der Beteiligten aussert, dann funktioniert es nicht.

---

Uwe Eichner, Vorstandsvorsitzender, GAG Immobilien AG, Köln

## Wir brauchen einen Wohnungsbaukoordinator

In den Schwarm- und Großstädten haben wir einen Sog produziert, der so groß ist, dass wir die Nachfrage nicht mehr bedienen können. Gleichzeitig gibt es viele Bereiche im Umkreis dieser Städte, in denen durchaus günstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Ich beobachte im Moment eine Art self-fulfilling prophecy: Wir ziehen Menschen immer mehr in die Großstädte und beschweren uns gleichzeitig, dass wir ihnen keine Wohnungen mehr anbieten können. Stattdessen sollten wir die Randbereiche der Großstädte stärken. Und wir sollten die Frage aufwerfen, ob es wirklich sinnvoll ist, die Schwarmstädte immer größer und verdichteter werden zu lassen und den Eindruck zu erwecken, alle Menschen hätten ein Recht auf Wohnen in der Innenstadt.

Was aber passiert im Moment? Die Menschen flüchten nicht nur aus dem Ausland zu uns, sondern gewissermaßen auch von den umliegenden Gemeinden in die Ballungsgebiete. Damit haben wir volkswirtschaftlich ein Riesenproblem vor der Brust. Wir müssen Kindergärten und Wohnungen dort bauen, wo kein Platz ist und die Preise hoch sind, während in den Randbereichen die teuer aufgebaute Infrastruktur nicht genutzt wird. Deshalb müssen wir darüber nachdenken, wie wir die Menschen dazu bewegen können, auch an der Peripherie zu wohnen, wo die Infrastruktur gar nicht schlecht ist. Wir müssen uns vom Glauben verabschieden, dass wir den Wohnungsbedarf allein in den Großstädten decken können. Wenn wir das nicht schaffen, bringen wir uns noch mehr in die Bredouille. ►

Es fehlt in den Großstädten ja nicht an Mietwohnungen für 15 €/m<sup>2</sup> und an Eigentumswohnungen für 3.000 bis 5.000 €/m<sup>2</sup>. Woran es fehlt, ist günstiger Wohnraum. Um diesen Mangel zu beheben, braucht es Baugrundstücke, die wir in den Großstädten nicht oder nur in den Randbereichen zur Verfügung haben. Wenn die Kommunen nicht bereit sind, auch große Flächen zur Verfügung zu stellen, auf denen ganze Stadtteile entstehen können, dann werden wir das Problem nicht in den Griff bekommen.

Selbst wenn wir Grundstücke haben, müssen wir immer noch die zahlreichen Barrieren überwinden, die die Verwaltung und das Baurecht aufgestellt haben. Dazu brauchen wir einen Wohnungsbaukoordinator, also einen starken Wohnungspolitiker in Person des Oberbürgermeisters oder in der Spitze der Verwaltung angesiedelten Fachmanns, der die Beteiligten an einen Tisch bringt und schnelle Entscheidungen herbeiführt.



Was wir ebenfalls brauchen, sind Anreize für Investoren - nicht nur für die großen Wohnungsunternehmen. Das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) hat sehr gut verstanden, dass mit Zinssubventionen nichts mehr zu gewinnen ist und Tilgungszuschüsse im größeren Stil notwendig sind. Den zweiten Schritt hat aber auch NRW noch nicht gewagt: wenn man das Bauen günstiger gestalten will, muss man an der Qualitäts-

schraube drehen. Wir machen genau das Gegenteil: Wir verteuern den Wohnungsbau durch Gesetzesnormen, lange Genehmigungsprozesse und immer höhere Anforderungen weiter. Wir reden davon, günstiger zu bauen, und tun in Wirklichkeit das Gegenteil.

Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied, Aareal Bank AG, Wiesbaden

## Die Rahmenbedingungen waren noch nie so günstig wie heute



Beim Wohnungsbau herrscht eine gewisse Volatilität oder Zyklichkeit. In der öffentlichen Wahrnehmung wird das Thema Wohnungsneubau nach oben gespielt, dann wird ein großer Aktionismus entwickelt, aber sobald es durch ein anderes Thema überlagert wird, verschwindet es wieder von der Prioritätenliste. Dabei braucht der Wohnungsneubau eine gewisse Langfristigkeit. Derzeit stehen Wohnungsinvestoren

aber oft vor dem Problem eines regulatorischen Aktivismus: Mietpreisbremse, AfA-Diskussion, Überarbeitung der EnEV - jeden Tag wird etwas Neues erfunden, das zum Teil noch gegeneinander wirkt. Dadurch werden die Rahmenbedingungen für Investoren unübersichtlich und vor allen Dingen nicht verlässlich. Viele private Investoren warten ab, da sie nicht wissen, wie die Rahmenbedingungen in den nächsten fünf bis zehn Jahren sein werden. Hinzu kommt, dass sich alle Investoren - Privatinvestoren genau so wie kommunale Gesellschaften und Genossenschaften - durch die Normen der Genehmigungsverfahren kämpfen und so bei ihren Bauprojekten mit langen Wartezeiten rechnen müssen.

Ein zweiter Punkt ist von zentraler Bedeutung, nämlich die Politisierung der Standorte. Man hat in der öffentlichen Diskussion den Eindruck, dass jeder in Berlin-Prenzlauer Berg oder Hamburg-Uhlenhorst wohnen soll. Die Möglichkeit, an günstigen Standorten in den Randbezirken Wohnraum

zu schaffen, wird teilweise als minderwertig dargestellt. Das führt dazu, dass Investoren solche Vorhaben gar nicht angehen, da sie eine Stigmatisierung befürchten. Dahinter steht zum Teil eine fehlende Strukturpolitik. Eine klassische Strukturpolitik, die sich damit befasst, wie sich in der Nähe von Ballungsgebieten Wohnraum und Infrastruktur schaffen lassen, findet oft nicht statt.

Eine Stigmatisierung zeigt sich auch auf einem anderen Gebiet: Es gilt oft als verwerflich, wenn ein Investor mit Wohnungsbau Geld verdienen will. Das hält besonders private Investoren vom Wohnungsbau ab. Ein privater Investor steht heute immer im Verdacht, sich nur aus Renditegründen zu engagieren und die Situation auszunutzen. Hier braucht es eine Gegenposition: Wenn die Preise vernünftig sind und Wohnungen in ordentlicher Qualität entstehen, dann stellt das Engagement privater Investoren einen sinnvollen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems dar.

Wenn diese Punkte beachtet werden, dann bin ich optimistisch, dass die Investitionstätigkeit sehr schnell in Gang kommt. Denn die Rahmenbedingungen waren noch nie so günstig wie heute. Die Banken stellen derzeit Geld zu äußerst vorteilhaften Konditionen zur Verfügung, und viele Investoren suchen händeringend Anlagemöglichkeiten, weil sie in keiner anderen Assetklasse mit vertretbaren Risiken noch eine ordentliche Rendite erwirtschaften können. Wenn man also jetzt nicht anfängt, durch immer neue Forderungen und Gesetze diese Entwicklung zu konterkarieren, dann werden sich schnell viele Investoren finden. Und dann werden wir es auch schaffen, beim Wohnungsbau auf die nötigen Stückzahlen zu kommen.

Michael Sachs, Staatsrat a. D./Aufsichtsratsvorsitzender Gewobag AG, Berlin

## Bei Prognosen müssen wir vorsichtig sein

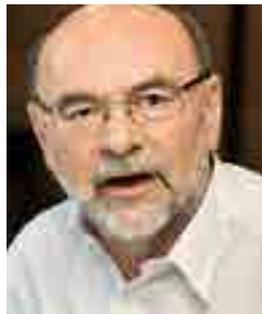
Politik und Wohnungswirtschaft leben in zwei getrennten Welten. Die Politik will ihre Erfolge innerhalb einer vier oder fünf Jahre dauernden Legislaturperiode einfahren, während die Wohnungswirtschaft mit

einer langfristigen Investitionsperspektive von 20 bis 50 Jahren arbeitet. Diese beiden Welten passen so erst mal nicht zusammen. Ich habe das aufgegriffen, als ich vom Vorstand der SAGA GWG in die Politik

gewechselt bin, indem ich die Politik darauf aufmerksam gemacht habe, dass nicht sie Wohnungen baut. Und wenn sie will, dass Wohnungen gebaut werden, dann muss sie mit denen kooperieren, die das tatsächlich tun. Das war der Beginn der kooperativen Wohnungspolitik, die unter dem Stichwort „Bündnis für das Wohnen“ läuft und letztlich auch dem Bündnis auf Bundesebene Pate gestanden hat.

Was die allgemeine Einschätzung des Themas betrifft, muss ich ein wenig Wasser in den Wein gießen. Noch vor 15 Jahren haben wir von den Demografen vorgetragen bekommen, dass Deutschland schrumpft. Jetzt heißt es, Deutschland wachse – was so pauschal nicht stimmt, weil wir zwar eine Zuwanderung in die Städte, aber auch eine Entleerung der ländlichen Räume haben. Dabei müssen wir hinterfragen, ob das Wachstum nachhaltig und von welchen Rahmenbedingungen es abhängig ist. Es ist z. B. keineswegs sicher, dass alle geflüchteten Syrer in Deutschland bleiben. Nach Kriegesende haben sie gute Gründe, wieder in ihre Heimat zurückzukehren, weil dort ihre Familien leben und sie ihr Land wieder aufbauen wollen.

Außerdem haben wir im Moment eine gute Konjunktur und damit auch recht gute Einkommen selbst bei prekär beschäftigten Jugendlichen. Das führt dazu, dass die



Zahl der Einpersonenhaushalte sehr stark zugenommen hat. Aber haben wir wirklich immer eine Konjunktur, die es erlaubt, dass jeder mit 19 oder 20 Jahren zuhause auszieht und eine eigene Wohnung mietet? Oder könnte das möglicherweise auch einmal anders aussehen?

Das bedeutet, dass wir bei Prognosen vorsichtig sein müssen. Denn das, was im Moment marktwirksam ist, muss nicht für alle Zukunft marktwirksam bleiben. Insofern teile ich die Meinung von Bettina Harms, dass man die Zahl von jährlich 400.000 Neubauwohnungen infrage stellen muss. Trotzdem ist Neubau immer und weiterhin nötig. Dafür braucht es aber bestimmte Rahmenbedingungen.

Ein zentraler Punkt ist, dass die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht nur an der Förderung festgemacht werden kann. Vielmehr stellt sich auch die Frage, ob man die Standards etwa bei den energetischen Anforderungen und beim Brandschutz wirklich weiter erhöhen muss. Bei der viel diskutierten Frage der Grundstücke wiederum sind die Städte nicht in der Lage, eine Portfolio-Strategie zu entwickeln, wie das jedes Immobilienunternehmen macht. Ein Grundstück hat seinen Wert ja nicht deshalb, weil es existiert, sondern weil es in einer bestimmten Weise beplant ist. Damit haben die Städte die Wertentwicklung von Grundstücken weitgehend selbst in der Hand, weil sie zehn oder 15 Jahre im Voraus wissen sollen, wie sich ihre Stadt entwickelt und welche Flächen als Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Dann könnten doch die Städte dort Liegenschaften rechtzeitig aufkaufen und eine Vorratspolitik verfolgen.

Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel

## Die Antworten müssen sehr unterschiedlich ausfallen

Deutschland ist ein interessanter Anlagemarkt für ausländisches und deutsches Kapital. Dieses Kapital müssen wir mobilisieren, um die gewachsene Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen wir unterschiedlichste Investorengruppen aktivie-

ren, nicht nur diejenigen, die heute hier am Tisch sitzen. In den Städten mit erhöhter Nachfrage gelingt es allerdings nicht, den erhöhten Bedarf zu decken. Das liegt unter anderem daran, dass wir uns in den letzten 20 Jahren in unserer Zivilgesellschaft Verfahren auferlegt haben, ►

## WIPFELSTÜRMER

Sicherheit auf höchstem Niveau

**Sicher ist Natur uns am liebsten.** Ob Bäume, Wege oder Spielplätze: Eigentümer einer Wohn- oder Gewerbeimmobilie unterliegen der Verkehrssicherungspflicht. Wir unterstützen Sie bei allen Themen rund um die Verkehrssicherung im Außenbereich und übernehmen zuverlässig die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen. [www.die-gruenflaechenmanager.de](http://www.die-gruenflaechenmanager.de)

 **HVG**  
Grünflächenmanagement



die es Politik und Verwaltung sehr schwer machen, ambitionierte Neubauprogramme auf den Weg zu bringen. Bei Neubauprojekten melden sich die Nachbarn oft sehr lautstark zu Wort, während die restliche Bevölkerung an der Debatte überhaupt nicht teilnimmt, weil es ja nicht ihr Garten ist, der bebaut werden soll. Ich habe an vielen Diskussionen mit Stadtplanern teilgenommen, die bei der Debatte über

Bürgerbeteiligungsverfahren in große Schwierigkeiten geraten sind, weil sie diese Diskussion für kaum beherrschbar halten.

Eine weitere Schwierigkeit in den größeren Städten ist die Bereitstellung von Bauland. In Kiel z. B. gilt wie auch in anderen Städten ein Ratsbeschluss, wonach erstinstanzlich zu prüfen ist, ob nicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf den Weg gebracht werden soll statt der Genehmigung nach § 34. Das bedeutet ganz leicht eine Bauverzögerung von zwei Jahren.

Hinzu kommt die Herausforderung durch das Flüchtlingsthema. Diese halte ich allerdings für beherrschbar. Wir hatten im vergangenen Jahr eine Zuwanderung von weniger als 1,5% der Gesamtbevölkerung. Das ist eigentlich nichts, was eine Gesellschaft auseinandersprengt. Als rela-

tiv kleines Unternehmen haben wir 500 Wohnungen für über tausend Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. Übrigens ist es nicht so, dass diese Menschen so schnell wie möglich in die Metropolen ziehen wollen: Zwei Drittel der Haushalte wollen da bleiben, wo sie ihre erste Wohnung bezogen haben.

Darüber hinaus bieten wir jede zehnte frei werdende Wohnung den Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen an, und zwar auch in nachgefragten Gebieten. Maximal betrifft das 5% des Bestandes am jeweiligen Standort, damit keine schiefen Strukturen entstehen. Dieses Konzept ist bisher sehr gut aufgegangen und mit einer hohen Akzeptanz in der Nachbarschaft verbunden.

Zur Frage des schnellen Bauens: In Schleswig-Holstein haben wir ein Markterkundungsverfahren zum seriellen Bauen durchgeführt und dabei das Kieler Modell entwickelt. Dieses zielt darauf ab, dass öffentlich geförderte Wohnungen in einem ersten Schritt von Flüchtlingen bewohnt und anschließend als Studentenwohnungen oder altengerechte Wohnungen genutzt werden. Das ist nicht die einzige Antwort auf eine sehr bedeutende Frage, aber es ist eine mögliche Antwort. Das gilt auch grundsätzlich: Die Wohnungsmärkte in Deutschland - Frankfurt (Oder) und Görlitz auf der einen Seite, Hamburg und München auf der anderen Seite - sind so ausdifferenziert, dass wir sehr unterschiedliche Antworten finden müssen.

Dr. Peter Schaffner, Leiter Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft, Aareal Bank AG, Wiesbaden

## Drei innovative Vorschläge für die Finanzierung

Um jährlich 300.000 Wohnungen zu bauen, braucht es hochgerechnet etwa 10 bis 15 Mrd. € Eigenkapital. Allein aus eigener Kraft können das die Wohnungsunternehmen nicht schaffen. Es gibt also einen Kapitalengpass, den man überwinden muss.

Hierzu ein paar Ideen, wie man diese Lücke schließen kann: Man könnte z. B. mit innovativen öffentlichen Baudarlehen arbeiten.

Das Baudarlehen ist ja Fremdkapital und nützt deshalb in der Bilanz nichts, weil das Unternehmen Eigenkapital benötigt. Warum also versuchen wir nicht, öffentliche Baudarlehen so auszugestalten, dass sie beim Wohnungsunternehmen als Eigenmittel oder Eigenmittlersatz ankommen? Das könnte z. B. ein nachrangiges partiarisches Darlehen sein, wie man es aus dem Crowd-Financing kennt. Kleinere und mittlere Unternehmen, die sonst keinen Kapitalmarktzugang haben, können so zu Eigenkapital kommen, was ihren Handlungsspielraum erweitern würde. Hier gibt es allerdings einen Haken: zum Wesen des partiarischen Darlehens gehört es, dass der Darlehensgeber neben dem Zins auch eine Gewinnbeteiligung erwartet. Wie dieser Gewinn bei einer Mietwohnung, die ins Anlagevermögen übergeht, berechnet werden soll, müsste noch geklärt werden. Die Juristen werden aber bestimmt einen Weg finden, solche Darlehen so auszugestalten, dass sie bei der Wohnungswirtschaft als Eigenmittel ankommen.

Ein zweiter Vorschlag hängt mit der degressiven AfA zusammen. Der GdW hat ja eine Studie über Mitarbeiterwohnungen mit in Auftrag gegeben,



die gezeigt hat, dass die Unternehmen gern mit der Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten und so Wohnraum für ihre Mitarbeiter schaffen würden, um sich in Zeiten des Fachkräftemangels am Arbeitsmarkt besser zu positionieren. Unternehmen mit wirtschaftlicher Potenz könnten also in größerem Umfang in Wohnungsbestände investieren; und weil solche Unternehmen Gewinn machen, würden sie von der AfA profitieren. Somit hätten Unternehmen einen dreifachen Vorteil: Sie würden etwas Gutes für ihre Mitarbeiter tun, sie könnten ihre Steuerlast mindern, und sie könnten ihre Liquiditätsreserven mit einer ordentlichen Rendite investieren, statt sie quasi unverzinst auf dem Konto liegen zu lassen. Ich rege deshalb an, auf Verbandsebene das Gespräch mit dem Bundesverband Familienunternehmen und dem Bundesverband mittelständische Wirtschaft zu suchen und dadurch das Bewusstsein zu wecken, dass es für ein Unternehmen eine interessante Aufgabe darstellt, seinen Standort zu stärken.

Eine dritte Idee: Wohnungsunternehmen könnten den preisgedämpften Wohnungsbau auch über den Bau von Eigentumswohnungen realisieren. Ich stelle mir vor, dass Wohnungen an Kapitalanleger verkauft werden mit der Auflage - beispielsweise - maximal 9,90 €/m<sup>2</sup> an Miete zu verlangen. Das ließe sich damit kombinieren, dass das Wohnungsunternehmen die Bewirtschaftung übernimmt. Der Kapitalanleger ist ja nun wirklich zurück auf dem Markt und kauft oft gebrauchte Wohnungen zu überhöhten Preisen. Ich kann mir gut vorstellen, dass der eine oder andere lieber eine Neubauwohnung erwerben würde, die von einem städtischen Wohnungsunternehmen oder einer Genossenschaft bewirtschaftet wird.

Weiter geht es mit der Diskussion ►

---

## 22. Brandenburger-Hof-Gespräch

### „Wir haben einen Engpass an Konzepten“

Die Debatte, die sich an die Statements anschloss, verlief neben viel Einigkeit in Grundsatzfragen auch kontrovers – beispielsweise bei den Fragen, ob sich private Investoren für den Bau günstiger Wohnungen gewinnen lassen und ob eine Renaissance des Werkwohnungsbaus bevorsteht.

---

**Jürgen Steinert:** Meine Damen und Herren, ich heiße Sie herzlich willkommen zum 22. Brandenburger-Hof-Gespräch. Mein Dank gilt auch dieses Mal unserem Sponsor, der Aareal Bank, die uns nun schon seit elf Jahren unterstützt.

Unser heutiges Thema treibt uns alle jeden Tag um: Neubau – kostengünstig, bezahlbar, wo, wie viel und wie finanzierbar? Dabei stehen wir vor einer besonderen Herausforderung: Zum erstem Mal in der Geschichte nach 1945 geht der Neubau mit Leerstand und Abriss einher. In einem Teil der Märkte wird uns auch in Zukunft der Abriss nicht erspart bleiben, während wir in anderen Märkten Engpässe haben und dringend Neubau brauchen. Damit stellt sich die Frage, ob die Wohnungsunternehmen darauf vorbereitet sind.

Es stellt sich aber auch die Frage, was wir von der Politik erwarten. In einem Diskurs müssen wir Prioritäten herausarbeiten, um ein Bewusstsein für gleichgerichtetes politisches und unternehmerisches Handeln zu schaffen. Sonst werden wir immer weiter in Teilaspekten in unterschiedliche Richtungen laufen und uns wundern, dass wir zu wenig Erfolg haben.

Herr Dr. Schaffner hat in seinem Statement den Werkwohnungsbaus angesprochen, den es bis zur Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahre 1990 als eigenes Marktsegment gegeben hat. Mittlerweile ist dieses Segment vom Markt so gut wie verschwunden. Dabei spüre ich allerorten, dass Unternehmen, die über die Zukunft nachdenken und dabei die demografische Entwicklung berücksichtigen, sich mit der Frage befassen, wie sie qualifiziertes Personal gewinnen können. Sie haben erkannt, dass dabei die Wohnraumversorgung eine wichtige Rolle spielt.

**Thomas Ortmanns:** Ein Hindernis für den Werkwohnungsbaus stellt allerdings das Bilanzierungsrecht dar. Unternehmen müssen nach Fair Value

bewerten und kriegen dann auf einmal Wertschwankungen. Das hält größere Unternehmen davon ab, sich in diesem Bereich zu engagieren. Ein zweites Hindernis sehe ich darin, dass die Me-

**Uwe Eichner:** Ich teile Ihre Auffassung, dass die Unternehmen aus Bilanzierungsgründen nicht mehr selbst in den Werkwohnungsbaus einsteigen werden. Eine Alternative könnte es sein, mit

---

**„Politik und Wohnungswirtschaft leben in zwei getrennten Welten. Die Politik will ihre Erfolge innerhalb einer vier oder fünf Jahre dauernden Legislaturperiode einfahren, während die Wohnungswirtschaft mit einer langfristigen Investitionsperspektive von 20 bis 50 Jahren arbeitet.“**

Michael Sachs

dien sofort eine Bevorzugung bestimmter Gruppen wittern, wenn Wohnungen für Führungs- und Fachkräfte gebaut werden. Wir sollten versuchen, die Medien auf eine andere Spur zu setzen und sie dazu zu bewegen, nicht immer die negativen Seiten, sondern primär die Chancen zu sehen. Das wäre ein Anreiz für die Politik, Dinge loszutreten, die vielleicht nicht in vier Jahren erledigt sind, sondern einen längerfristigen Charakter haben.

Belegungsrechten zu arbeiten, so dass die Unternehmen ihre Mitarbeiter bevorzugt in eigenen Beständen unterbringen können.

**Axel Gedaschko:** Wir haben uns mit Staatssekretär Adler darauf verständigt, dass sich der Bund des Themas der Werkwohnungen annimmt. Die Idee ist, eine gemeinsame Veranstaltung mit Industrie- und Handelskammern, Unterneh-



mensverbänden und einzelnen großen Unternehmen durchzuführen, die vor dem Problem stehen, dass ihr Personal etwa in München oder Frankfurt am Main keine bezahlbaren Wohnungen mehr findet. Eine Kooperation zwischen solchen Unternehmen und der Wohnungswirtschaft kann ein sinnvoller Weg sein.

**Hans-Otto Kraus:** Der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter hat – damals noch als Wirtschaftsreferent – versucht, die Betriebe an einen

sicht nach können wir uns als Gesellschaft nur vornehmen, den Schwarm abzubremsen. Umkehren werden wir ihn auf absehbare Zeit nicht können. Wir müssen attraktive Wohnungen bieten, um Menschen in Gebieten außerhalb der Schwarmstädte zu halten. Und wir brauchen ein Denken in Metropolregionen und nicht nur innerhalb der Stadtgrenzen. Wir müssen auch die Flächenverbrauchsziele infrage stellen, weil wir in vielen Fällen gerade in den Hotspots nicht darum herkommen, ganze Stadtviertel neu zu errichten.

**Dr. Peter Schaffner:** Da kommt die fehlende Strukturpolitik ins Spiel. Duisburg hat 13% Arbeitslosigkeit und liegt direkt neben Düsseldorf. Es müsste doch gelingen, mit einer intelligenten Strukturpolitik die Sogwirkung der Schwarmstädte abzuschwächen.

**Axel Gedaschko:** Eine der Leitfragen unserer Diskussion lautet, wie teuer der Neubau sein soll. Dazu folgendes Erlebnis: Wir haben in diesem Jahr ein Parlamentarisches Frühstück durchgeführt, bei dem Dietmar Walberg von der ARGE Kiel Ergebnisse der Baukostensenkungskommission vorgetragen und festgestellt hat, dass die EnEV einer der stärksten Kostentreiber ist. Darauf meldete sich der CDU-Abgeordnete Carsten Müller aus Braunschweig zu Wort. Der Abgeordnete Müller ist ehrenamtlicher Vorsitzender der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) – das ist die Organisation, die davon lebt, dass wir dämmen –, sitzt dem Parlamentskreis Energieeffizienz vor und stellt klipp und klar in Abrede, dass die EnEV die Baukosten in die Höhe treibt. Da merkt man: Das ist kein Erkenntnismanagement, sondern ganz brutale Interessenpolitik, wie sie in Berlin verfolgt wird.

Die Baukostensenkungskommission hat die Essentials ja klar herausgearbeitet. An erster Stelle steht die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei allem, was der Staat macht. Damit meinen wir nicht ein volkswirtschaftliches Wirtschaftlichkeitsgebot, sondern ein betriebswirtschaftliches. Der zweite Punkt ist, dass für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen die Auswirkungen auf die Wohnkosten deutlich gemacht werden müssen. Und der dritte Punkt ist eine Transparenzoffensive, um zu prüfen, wie sich kostenverursachende Anforderungen aus den einzelnen Rechtsbereichen in Bund, Ländern und Kommunen reduzieren lassen. Das sind die drei Essentials, zu denen sich alle bekannt haben, die am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen mitgewirkt haben. Jetzt muss man sie „nur“ umsetzen.

## „Um die Baukosten zu senken, brauchen wir eine konzertierte Aktion mit allen Beteiligten: Wohnungswirtschaft, Bauwirtschaft, Architekten und Kommunen.“

Hans-Otto Kraus

Tisch zu bekommen und sie zu animieren, Wohnungen für Werksangehörige zu bauen. Die Betriebe haben aber unisono erklärt, dass sie das nicht machen wollen. Lieber zahlen sie ihren Mitarbeitern mehr Geld für die teure Wohnung, als dass sie selber Wohnungen bauen. Das ist die Realität.

**Axel Gedaschko:** Politik braucht Zahlen. Sonst erreichen Sie in der Politik noch nicht einmal einen Haushaltsbeschluss. Nun bewirkt die europäische Finanz- und Wirtschaftskrise eine enorm hohe Zuwanderung. Das ist ein wesentlicher Faktor, der in der Öffentlichkeit völlig außer Acht gelassen wird und der dazu führt, dass wir auf die Zahl von 400.000 Wohnungen kommen. Wir sind ein wirtschaftlich attraktives Land. Wie lange diese Entwicklung anhält, wissen wir nicht, aber die Wahrscheinlichkeit spricht dafür, dass die Tendenz weitergeht. Wenn wir diese Chance nutzen wollen, dann brauchen wir zusätzliche Wohnungen. Sonst wird es zu einem Konflikt mit der einheimischen Bevölkerung kommen, die wenig Geld hat, weil die Zuwanderer – bei denen es sich ja nicht nur um arme Flüchtlinge handelt – vielfach über mehr Mittel verfügen.

In den Statements wurde die Frage aufgeworfen, ob wir den Schwarm lenken können. Meiner An-

satz Allein mit Aufstockung und Nachverdichtung werden wir das Ziel nicht erreichen.

**Michael Sachs:** Ich bin ein Verfechter der inneren Verdichtung. Ich halte sie auch unter dem Gesichtspunkt der Diversität für wichtig, weil die Innenstädte für soziale Mischung prädestiniert sind. Das Problem ist aber, dass Stadtplaner, Denkmalschützer und sogar die Feuerwehr uns permanent Vorgaben machen, wie die Stadt aussehen soll. Warum dürfen wir also nur vier- oder fünfgeschossig und nicht 7- oder 8-geschossig bauen, um so mehr Menschen in der Stadt unterzubringen?

**Uwe Eichner:** Richtig. In den Großstädten müssen wir vom Ideal des 3- bis 4-geschossigen Hauses wegkommen und wieder 7-Geschosser bauen. Dann ist auch ein Aufzug bezahlbar.

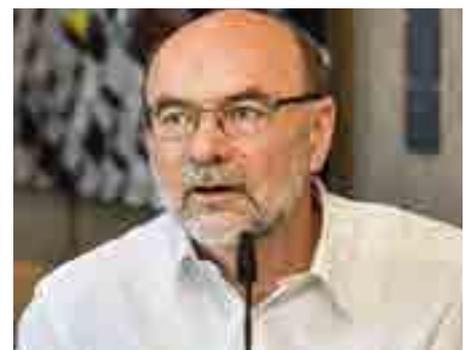
**Thomas Ortmanns:** Ein Großteil der Zuwanderung in die Städte kommt aus ländlichen Strukturen. Für mich ist die Frage ungeklärt, ob die wirklich alle in der Innenstadt wohnen wollen oder es nicht vielleicht im Umland viel spannender finden, weil dieses näher an ihren alten Strukturen ist als ein Mehrfamilienhaus im Zentrum einer Stadt.



Helmut Knüpp



Axel Gedaschko



Michael Sachs



Hans-Otto Kraus



Dr. Peter Schaffner



Uwe Eichner

**Hans-Otto Kraus:** Meiner Meinung nach muss sich die Wohnungswirtschaft schlichtweg weigern, weitere Verschärfungen unsinniger Gesetze mitzutragen. Da müssen wir relativ radikal sagen: Unter diesen Bedingungen bauen wir nicht mehr. Und ich kann es nur wiederholen: Die EnEV ist ursprünglich erfunden worden, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren, und nicht, um zu dämmen. Das ist vollkommen falsch umgesetzt worden. Die weitere Verschärfung der EnEV ist sowohl ein betriebswirtschaftlicher als auch ein volkswirtschaftlicher Unsinn.

**Uwe Eichner:** Diese Verweigerung findet doch bereits statt, Herr Kraus. Das kann man daran sehen, dass wir zu wenig und zu teuer bauen. Letzten

Die Kommunen müssen uns Möglichkeiten an die Hand geben, Wohnungsbauprogramme schnell umzusetzen. Dafür braucht es eine Änderung bei den altertümlichen Genehmigungsverfahren. In München hatte ich z. B. den Vorschlag gemacht, dass Genehmigungsbehörde und Wohnungswirtschaft in Augenhöhe am selben Tisch arbeiten sollen. Wir sitzen uns also gegenüber, wir zeigen die Pläne und die Genehmigungsbehörde sagt uns verbindlich, was geht und was nicht geht. Ein praktischer Vorschlag zur Beschleunigung, der aber angeblich nicht umsetzbar ist. Stattdessen erleben wir nach wie vor das Pingpong-Spiel: Man hat eine Besprechung, geht nach Hause, ändert die Pläne, dann kommt wieder die hoheitliche Prüfung mit dem Ergebnis, dass man es so nicht machen

Plötzlich fanden Projektentwickler wie Quantum die kommunale SAGA GWG nett, weil ihnen diese das geforderte Drittel Sozialwohnungen abgenommen hat und außerdem ein erfahrener Verwalter für besondere soziale Schichten ist.

**Uwe Eichner:** Ich halte es für sinnvoll, wenn die öffentliche Hand kooperative Baulandmodelle beschließt und so die Unternehmen zwingt, einen gewissen Anteil an Sozialwohnungen zu bauen. Dadurch wächst der Anteil an Sozialwohnungen und die kommunalen Unternehmen können diesen geförderten Wohnungsbau übernehmen.

**Michael Sachs:** Es wird aber viel zu wenig mit städtebaulichen Verträgen und Entwicklungsgebieten gearbeitet, mit denen man einen Teil der Wertsteigerung abschöpfen kann. Außerdem nutzen die Kommunen zu wenig die Möglichkeit, vom Bauherrn eine Gegenleistung zu verlangen, wenn er sein Grundstück über das vorhandene Baurecht hinaus bebauen oder sogar mit Befreiungen arbeiten darf. Das kann z. B. bedeuten, dass der Bauherr ein oder zwei Geschosse mehr bauen darf, wenn er dafür einen Teil der Wohnungen für 9 €/m<sup>2</sup> vermietet.

**„Ich habe an vielen Diskussionen mit Stadtplanern teilgenommen, die bei der Debatte über Bürgerbeteiligungsverfahren in große Schwierigkeiten geraten sind, weil sie diese Diskussion für kaum beherrschbar halten.“** Helmut Knüpp

Endes zeigt sich diese Verweigerung am Anwachsen der Preise.

**Hans-Otto Kraus:** Um die Baukosten zu senken, brauchen wir eine konzertierte Aktion mit allen Beteiligten: Wohnungswirtschaft, Bauwirtschaft, Architekten und Kommunen. Heute denken und agieren wir sektoral, wie schon von Herrn Gedaschko dargestellt. Das ist ein gravierendes Dilemma, das schon bei der Planung beginnt. Ich muss am Anfang wissen, was ich am Schluss haben will. Und wenn der Städteplaner das nicht beachtet, dann kommt ein Bebauungsplan heraus, bei dem sich nicht preiswert bauen lässt. Übrigens gab es hierzu schon in den 1970er Jahren einen Rationalisierungskatalog der Bundesregierung mit dem Titel „Kostengünstiger Wohnungsbau“. Das war eine hervorragende Ausarbeitung über alle kostenrelevanten Bereiche. Zwar haben sich seither die Normen geändert, aber im Prinzip gelten die damaligen Erkenntnisse noch heute. Wir haben also kein Erkenntnisdefizit, sondern ein Umsetzungsdefizit.

kann. Und dann geht das hin und her. Von diesem Hoheitsverhalten der Genehmigungsbehörden müssen wir wegkommen. Ich weiß, dass die Behörden eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe für die Allgemeinheit erfüllen. Dennoch ist hier mehr Kundennähe gewünscht. (Zur Klarstellung: In München haben wir schon kooperative Verfahren.)

**Helmut Knüpp:** Was uns fehlt, ist in der Tat die Anstrengung, die unterschiedlichen Akteure zusammenzubringen und gemeinsam zu überlegen, wo wir was tun können. Ein Mittel dazu ist die Konzeptvergabe. Da, wo der Staat eine eigene Akteursrolle hat - nämlich dann, wenn er eigene Grundstücke verkauft -, kann und muss er auf die inhaltliche Ausgestaltung Einfluss nehmen. Die Konzeptvergabe trägt dazu bei, Wirkungsräume entstehen zu lassen, die den Partnern ihre gegenseitige Abhängigkeit deutlich machen.

**Michael Sachs:** Die Konzeptvergabe war ja ein Kernpunkt der Hamburger Wohnungspolitik und hat zu unerwarteten Freundschaften geführt.

**Hans-Otto Kraus:** Meiner Überzeugung nach kann das Kosten- und das Versorgungsproblem nur gelöst werden, wenn es eine Renaissance der Wohnungsgemeinnützigkeit gibt. Es muss eine Bindung geben für preiswertes Wohnen und eine entsprechende Vergünstigung für diejenigen Unternehmen, die sich dazu verpflichten. Das ist in der Nachkriegszeit sehr überzeugend gelungen, und die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war vollkommen unsinnig.

**Helmut Knüpp:** Ich war ein flammender Verfechter der Wohnungsgemeinnützigkeit, aber sie ist nun mal weg und ich glaube nicht an ein Revival. Dafür fehlt mir die Fantasie.

**Bettina Harms-Goldt:** Ich möchte noch einmal auf einen grundsätzlichen Aspekt eingehen. ►



Thomas Ortmanns

Der Markt ist auch deswegen eng, weil unser Wohlstand gestiegen ist. Zwischen 1991 und 2013 ist das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen um 60% gestiegen. Die zusätzliche Kaufkraft ist auch ins Wohnen geflossen. In den Städten gibt es eine Nachfragegruppe, die zwar den Anstieg der Preise beklagt, aber selbst die Preise durch ihr Nachfrageverhalten mit hochtreibt.



Bettina Harms-Goldt

für gefährlich, da die Fremdfinanzierungskosten wieder steigen werden. Das ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Wenn die Fremdfinanzierung bei der Prolongation teurer ist, stellt sich die Frage, ob die Rechnung noch aufgeht. Außerdem wird die Bewertung der Immobilien sinken, sobald die Zinsen steigen. Das wird dazu führen, dass die Banken vom Kunden mehr Eigenkapital verlangen.

### „Ich bin überzeugt, dass wir nicht einen Engpass an Finanzierungsmitteln haben, sondern einen Engpass an Konzepten.“

Bettina Harms-Goldt

Wir brauchen Konzepte für kleine Wohnungen und für eine bessere Ausnutzung von Grundstücken, und wir müssen dafür sorgen, dass die Kommunen in der Lage sind, diese Konzepte über den politischen Zyklus hinaus zu begleiten.

**Thomas Ortmanns:** Sie haben recht, Frau Harms: Wir haben keinen Engpass, was Geld angeht. Nicht nur Investoren haben einen Anlagenotstand, sondern auch Bürger. Nun sprießen die ersten zarten Pflänzchen; man versucht, Immobilienfinanzierung über Crowdfunding nach vorne zu bringen. Und was tun die Aufsichtsbehörden? Sie denken darüber nach, wie sie das verhindern können. Es ist richtig, Banken zu regulieren, die mit fremdem Geld arbeiten. Aber beim Crowdfunding investieren die Anleger ihr eigenes Geld. Warum soll das verhindert werden?

**Bettina Harms-Goldt:** Worüber ich mir allerdings Sorgen mache, ist die Frage, ob die Wohnungswirtschaft auch dann noch bauen kann, wenn die Zinsen wieder steigen. Diese Möglichkeit verlieren wir gerade ein bisschen aus den Augen, weil wir in dieser „gemütlichen“ Niedrigzinsphase sind.

**Thomas Ortmanns:** Wir müssen in der Tat aufpassen, dass die Niedrigzinsphase nicht in die falsche Richtung führt. Ich halte eine dreiprozentige Verzinsung für einen Immobilienbestand langfristig

Das kann zu erheblichen Problemen führen, wenn ein Investor sich nicht rechtzeitig ein Stressszenario überlegt hat. Insofern darf man sich durch das viele Geld, das jetzt zur Verfügung steht, nicht täuschen lassen.

**Michael Sachs:** Ich sehe im Moment sogar wieder die Gefahr des Missbrauchs der kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Politik bedient sich ihrer in einer Weise, die Anlass zur Sorge gibt, dass der Kreislauf von Neuem beginnt, dass die Unternehmen also irgendwann angeblich undermanaged seien und die Kommunen als eigentliche Verursacher sie am Ende wieder verkaufen wollen. Ich sage das nicht als Drohung, ich sage das nur als Warnung, dass man da genau draufgucken muss.

**Uwe Eichner:** Ich glaube nicht, dass die Kommunalen undermanaged sind. Die Geschäftsführer sind die Ersten, die warnend den Zeigefinger heben und sagen: So geht das nicht. Aber es ist in der Tat wichtig, dass die Wohnungsunternehmen bei allem, was sie tun, darauf achten, dass es auch in 20 Jahren noch funktioniert. Es darf nicht sein, dass die Finanzierung bei der ersten Prolongation gegen die Wand fährt, weil die Unternehmen bei hohen Baukosten geringe Mieten nehmen mussten. Als Geschäftsführer muss man auch seinem Aufsichtsgremium gegenüber mal nein sagen können.

**Bettina Harms-Goldt:** Noch ist das Kapital vorhanden, aber es wird nicht immer richtig eingesetzt. In Berlin z.B. betrug im Jahr 2014 die durchschnittliche Wohnfläche im Geschosswohnungsneubau 93 m<sup>2</sup>. Das verspricht privaten Investoren eine vernünftige Rendite im Bereich der Eigentumswohnungen. Aber es hilft nicht bei der Aufgabe, günstigen Wohnraum für große Gruppen der Bevölkerung zu schaffen. Zum Vergleich: In Hamburg betrug 2014 - auch unter dem stärksten Einfluss der Förderung - die durchschnittliche Wohnfläche im Geschosswohnungsneubau nur 77 m<sup>2</sup>.

**Michael Sachs:** Im Moment macht die Politik den Fehler, zu glauben, dass die derzeitige Entwicklung immer so weitergehe. Das ist aber nicht der Fall. Deswegen bin ich ziemlich sicher, dass wir das Segment der teuren frei finanzierten Wohnungen und der teuren Eigentumswohnungen nicht regulativ beeinflussen müssen. Die werden nämlich irgendwann einfach leer stehen.

Hingegen hat jede Investition in eine preiswerte Wohnung oder in eine Sozialwohnung eine nachhaltige Wirkung. Denn eins kann man mit Sicherheit sagen: Die Gruppe derer, die preiswerten Wohnraum brauchen, wird größer werden. Insofern sehe ich überhaupt kein Problem, Investitionen für den sozialen Wohnungsbau auszulösen. Es gibt durchaus Möglichkeiten, Aktiengesellschaften oder Fonds für sozialen Wohnungsbau zu gründen und den Anlegern, die ein nachhaltiges Investment suchen, eine drei- bis vierprozentige Verzinsung für lange Jahre mit hoher Vermietungssicherheit zu bieten.

**Uwe Eichner:** Da bin ich anderer Ansicht. Ich glaube nicht, dass die privaten Investoren in dem Segment investieren, in dem wir Wohnungen brauchen. Noch mal, wir brauchen günstigen Wohnraum. Und wenn die Alternative ist, für 12 €/m<sup>2</sup> frei zu vermieten oder für 6,25 €/m<sup>2</sup> komplizierte Förderbestimmungen einzuhalten, dann baue ich doch frei finanziert.

**Helmut Knüpp:** Ich widerspreche Ihnen. Man kann die Assetklasse des preisgünstigen Wohnens auch für Anlegergruppen interessant machen, die sich an marktwirtschaftlichen Kriterien orientieren. Dazu bedarf es nicht unbedingt eines altruistischen Ansatzes. Preisgünstiger Wohnraum ist perspektivisch eine hochinteressante Anlageklasse. Ich kenne viele private Unternehmen, die mit vernünftigen Renditevorstellungen arbeiten. Sie haben verstanden, dass das lange Halten des Immobilienbestandes im eigenen Vermögen der eigentliche Ertragsbringer ist.

**Dr. Peter Schaffner:** Da bin ich auf Ihrer Seite, Herr Knüpp. Wenn ich als Investor vor der Wahl stehe, eine vermietete Eigentumswohnung mit einer Miete von 12,50 € oder eine mit einer Miete von 6,25 € zu kaufen, die beide eine Rendite von 3% bringen, würde ich mich für die mit einer Miete von 6,25 € entscheiden, weil das Risiko eines Rückschlags geringer ist.

**Helmut Knüpp:** Manchmal stelle ich mir eine Welt vor, die nur aus Genossenschaften und aus kommunalen Unternehmen besteht. Und diese Vorstellung macht mich nicht glücklich. Wir sind nur ein Akteur und nicht die Stadt insgesamt. Deshalb müssen wir den Diskurs mit den anderen Akteuren suchen und Antworten darauf finden, wie wir uns die Stadt in Zukunft vorstellen. Dabei sollten wir auch über den Sickerneffekt nachdenken. Wenn höherwertiger Wohnraum entsteht, werden günstige Wohnungen frei, weil die Menschen, die in den teuren Neubau ziehen, ja irgendwo anders ausziehen.

Wir entwickeln in Kiel gerade ein großes Quartier, da kann sich keiner vorstellen, nur preisgünstigen Wohnungsbau zu machen. Das wäre für die Stadt fatal. Wir müssen eine Mischung schaffen aus Bauträgergeschäft und Mietwohnungsbau. Solche Quartiere sind außerdem spannender als Quartiere, die sich monostrukturell entwickeln und nur eine Zielgruppe ansprechen.

**Uwe Eichner:** Nun ja, die Sickerneffekte gibt es zwar, aber sie wirken nur sehr langsam.

**Bettina Harms-Goldt:** Wenn wir über Kostenreduzierung sprechen, sollten wir nicht immer an

die Quadratmetermieten denken, sondern verstärkt an die Gesamtbelastung der Mieter. Eine von uns durchgeführte repräsentative Befragung hat gezeigt, dass Mieter am ehesten bereit sind, im Interesse einer geringen Miete auf Wohnfläche zu verzichten. In diese Richtung sollten wir denken. Dann können wir den innerstädtischen Raum besser ausnutzen und die Gesamtbelastung reduzieren.

**Jürgen Steinert:** Wir müssen zum Schluss kommen. In seinem Eingangsstatement hat Michael Sachs gesagt, dass Politik und Wohnungswirtschaft zwei getrennte Welten sind. Ich möchte ergänzen: Die eine Welt umfasst nicht nur die Politik, sondern auch die öffentliche Verwaltung. Hier gibt es große Unterschiede. Es gibt Städte wie München und Hamburg, deren Verwaltungen sich relativ professionell und aufgeschlossen der Bau- und Wohnungsthemen annehmen. Es gibt aber auch Städte wie Berlin, in denen die Bauämter personell massiv unterbesetzt sind und wo auch sonst in Bezug auf die Verwaltung mangelhaft regiert wird.

Was sicher des Schweißes der Edlen wert ist, ist der von mehreren von Ihnen angesprochene kooperative Ansatz. Es gilt, das Bewusstsein dafür zu schärfen, dass gleichberechtigte Partner kooperativ an einem Tisch sitzen und Lösungen herbeiführen sollten. Die Marktgesetze werden wir nicht außer Kraft setzen können. Dort, wo wir zu wenig bauen, werden die Preise für die Bestände und den Neubau weiter klettern. Und das werden wir nur beenden, wenn wir den Neubau beschleunigen. Damit bedanke ich mich herzlich für Ihre Diskussionsbeiträge. ■



## Bodengleiches Duschen in jeder Etage

- ◆ wartungsfrei
- ◆ 5 Jahre Garantie
- ◆ die Lösung für den Bestandsbau
- ◆ Aufbauhöhe ab 35 mm
- ◆ bis 70° Wassertemperatur



Tel. 039205.20258  
[www.sanftläufer.de](http://www.sanftläufer.de)

**SANFT LÄUFER**  
DUSCHSYSTEME

## Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2015

# Modernisierungsprojekt „5 Häuser, 200 Wohnungen ...“ schafft neuen Stadteingang

Im Süden der Stadt Singen (Hohentwiel), an der Überlinger Straße, verfügt die Baugenossenschaft HEGAU eG über fünf 8-geschossige Punkthäuser. 2010 lobte sie einen Wettbewerb aus, um im Rahmen einer umfassenden Modernisierung die Architektur aufzufrischen, den energetischen Standard zu verbessern, die Wohnqualität zu erhöhen und Barrieren zu reduzieren. Dafür wurde die Genossenschaft u. a. mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2015 ausgezeichnet.



**Roswitha Bosch**  
freie Journalistin  
Singen (Hohentwiel)

In die Modernisierung ihrer Häuser in der Überlinger Straße investierte die Baugenossenschaft HEGAU 16 Mio. €. Ziel der bisher aufwändigsten Modernisierung in der Unternehmensgeschichte der Baugenossenschaft war es, nicht nur die Architekturqualität der Punkthäuser optisch zu erhöhen und sie energetisch auf den neusten Stand zu bringen. Die Häuser aus den 1960er Jahren sollten auch durch Abbau von Barrieren komfortabler werden und heutigen Wohnstandards entsprechen. So wurden die wohnraum- mit wohnum-

feldverbessernden Maßnahmen verknüpft; die Erneuerung der Gartenanlagen sollte das Ensemble insgesamt aufwerten.

2010 lobte die HEGAU hierzu einen Architektenwettbewerb aus. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigten, so Vorstand Axel Nieburg, dass es sich lohne, derartige Wettbewerbe auszusprechen: „Die Ergebnisse bei früheren Projekten waren immer überzeugend, einige davon erhielten sogar Auszeichnungen.“ Er wusste, was auf ihn zukommen würde: 200 Wohnungen in fünf Häusern in einem Zeitrahmen von drei bis vier Jahren in bewohntem Zustand von Grund auf zu modernisieren, ist eine Mammutaufgabe.

Von Anfang an war klar, das größte und aufwändigste Modernisierungsprojekt der Baugenossenschaft musste in erfahrene Hände gelegt werden – schließlich wollte die HEGAU die beste

und nicht irgendeine Lösung. Aus diesem Grund entwickelte das Stuttgarter Planungsbüro Herrmann und Bosch Architekten, das den Zuschlag für das Projekt „5 Häuser, 200 Wohnungen ...“ bekam, seinen Entwurf für die Überlinger Straße in enger Zusammenarbeit mit der Genossenschaft.



Blick auf zwei der Penthäuser – das exklusive Wohnangebot mit großzügigen Dachterrassen kommt in Singen gut an



Quelle: Baugenossenschaft HEGAU eG

## Bauliche Verbesserung

Im Dezember 2011 sägte dann eine Spezialfirma den ersten Balkon aus der Front des 8-stöckigen Hauses Überlinger Straße 15 und setzte damit den Startschuss für eine fast vierjährige Bauphase.

„Die Ziele, die wir uns zu Beginn der Modernisierung 2011 gesetzt hatten, waren anspruchsvoll. Wir wollten für die 200 Wohnungen in der Überlinger Straße vier grundlegende, zukunftsweisende und stimmige Verbesserungen“, erklärt HEGAU-Vorstand Nieburg. „Aufgrund der demografischen Entwicklung werden unsere Bewohner im Gegensatz zu früher immer älter. Die Gebäude sollten in einen Stand versetzt werden, der es unseren Senioren erlaubt, noch viele Jahre in ihren Wohnungen bequem zu leben. Unser wichtigstes Ziel waren von Planungsbeginn an 200 barrierefrei erreichbare Wohnungen - die Gebäude- und Wohnungszugänglichkeit ohne Stufen stand an erster Stelle unserer Wunschliste.“

Die HEGAU ließ die Eingangstrepfen entfernen und baute stattdessen Rampen, die mit Rollstuhl oder Rollator gut zu bewältigen sind. Eingangs- und Aufzugstüren öffnen sich automatisch. Balkone sind ohne Schwellen begehbar, eingesetzt wurden neue breitere, für Rollatoren und Rollstühle geeignete Balkontürelemente. Die Abstell-

räume für Fahrräder und Mülltonnen sind ebenso schwellenlos erreichbar. Des Weiteren galt es, eine moderne Gestaltqualität im Außen- und Innenbereich umzusetzen, die Gebäudehülle zu erneuern und energetisch zu modernisieren.

Die Aufwertung der Gartenanlagen rundete die Maßnahmen ab - und für die Erdgeschosswohnungen mit eigenem Gartenanteil lieferte die HEGAU einen Obstbaum! Bei der Erneuerung der Mietergärten wurde zudem auf die Vernetzung mit den wohnungsnahen Freiflächen der angrenzenden öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz, Tennisplätzen, Fußballplatz und Minigolfanlage geachtet. Sie liegt direkt vor der Haustür und lädt zum Spaziergehen, Joggen, Wandern oder Radfahren ein. Die Zugangswege zu den Gebäuden sind barrierefrei. Ein ausgefeiltes Farbkonzept weist dabei Kindern, älteren Menschen und ortsfremden Besuchern den Weg. Jedem Haus ist eine eigene Farbe zugeordnet - auch nachts leuchtet ein Lichtband in der Hausfarbe.

## Penthouse-Wohnungen

Doch nicht nur an der Fassade, im Freiraum und im Gebäude tat sich etwas: Auch das Dach wurde zur Erweiterung des Wohnungsspektrums aufgestockt und mit exklusiven Wohnungen ▶

Das Tor zu Singens Süden ist kaum wiederzuerkennen: Je zwei neue Penthouse-Wohnungen in Holzrahmenbauweise entstanden auf den Flachdächern der parallel modernisierten Punkthäuser



# „Energiekosten; kein Thema für Sie?“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Klimaneutrale

**Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:**

- ✓ Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- ✓ Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- ✓ Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- ✓ Nur ein Rahmenvertrag für alle Ihre Objekte.



Vertrauen Sie uns - einem der größten mittelständischen Energie-lieferanten in Deutschland mit über 55 Jahren Markterfahrung [www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder [geschaefstkunden@montana-energie.de](mailto:geschaefstkunden@montana-energie.de)



Für die Genossenschaft war die umfassende Modernisierung der fünf Häuser und 200 Wohnungen eine Mammutaufgabe

neu gestaltet. „Die Idee, auf den Flachdächern je zwei Penthouse-Wohnungen zu erstellen, entstand durch ein undichtes Dach – wie ich finde, eine pfiffige gestalterische Idee“, freut sich Axel Nieburg.

Die zusätzlichen zehn Wohnungen in der nun neunten Etage sind überdurchschnittlich gut ausgestattet. Die Temperatur der Fußbodenheizung lässt sich für jeden Raum einzeln regulieren, die Rollläden funktionieren auf Knopfdruck. Die offene Küche mit Küchenblock und dekorativem Edelstahlabzug im Wohn-Ess-Bereich ist mit Elektrogeräten der neuesten Generation ausgestattet. Die Bäder mit ihrem großzügigen Grundriss, der eleganten weißen Badkeramik für Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne sind ein Highlight. Schwebend montierte Waschtisch-Unterschranke gehören zur Grundausstattung. Waschmaschine und Trockner finden als Turm in einer Nische im Bad Platz. Und die sanften Regenduschen montierte die HEGAU nicht nur in den Penthäusern, sondern in allen 200 Bädern.

### Bäder, Küchen und Balkone

Die Wohnungen in den anderen acht Stockwerken weisen, wie zur Bauzeit üblich, recht kompakte Bäder auf. Eine Herausforderung war daher ihre Modernisierung. Für Badewanne und Dusche sind die Bäder einfach zu klein – dennoch war der Verzicht auf Wanne oder Dusche für die HEGAU nie eine Option. Der Einbau der neuen Kombi-Duschbadewannen mit bodenahem Türeinstieg bietet den Bewohnern beides: Wannenbad und Dusche. Auch diese Innovation zeigt, dass die Baugenossenschaft sich nicht mit einfachen und schnellen Lösungen zufrieden gibt. Denn im Vordergrund stand dabei die Erhöhung der Wohnqualität für alle Altersgruppen.

Die HEGAU-Mitglieder freuen sich nicht nur über neue, seniorengerechte Bäder, sondern auch über größere und vor allem schwellenfrei begehbbare Balkone. Diese als baulich getrennte leichte Stahlkonstruktionen vor die Fassade gesetzten Balkone kennzeichnet zudem eine Besonderheit: Sie weisen neue Abstellräume auf – bequem erreichba-

rer Stauraum für Getränkekisten, Sitzkissen und vieles mehr!

Die Wohnungen haben nun helle Küchen mit Blick ins Grüne, großzügige Schlafräume und ein Wohn-/Esszimmer, das auch den kreativsten Einrichtungsideen keine Grenzen setzt.

### Energetische Gebäudeverbesserung

Seit Jahren legt die HEGAU großen Wert auf die energetische Gebäudeverbesserung. Seit 2003 werden die Wohnungen durch eine Holzhack-Schnitzel-Heizzentrale der Hegau-Immobilien Service & Management GmbH über ein Nahwärmenetz mit Wärme versorgt. Die jetzt modernisierten Punkthäuser in der Überlinger Straße erreichen den KfW-70-Standard. Ein KfW-70-Haus benötigt 30 % weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau. Die Gebäude sind zusätzlich wärmedämmend. Die neuen Balkone sind thermisch getrennt, damit sie keine Wärmebrücke bilden. In allen fünf Häusern ließ die HEGAU neue Heizkörper mit Thermostat-Regelung installie-



Blick von einem der fünf 8-geschossigen Punkthochhäuser in den Hegau



Die kleinen Bäder der Wohnungen wurden neu gestaltet. Die kombinierte Dusch-Badewanne bedeutet ein Plus in Sachen Komfort

## BAUGENOSSENSCHAFT HEGAU EG

<b>Gründung:</b>	1952
<b>Mitglieder:</b>	4.515
<b>Eigener Wohnungsbestand:</b>	1.924
<b>Garagen:</b>	1.005
<b>Fremdverwaltete Wohnungen:</b>	1.850
<b>Mitarbeiter:</b>	28
<b>davon Azubis:</b>	3
<b>Durchschnittsmiete:</b>	5,57 €/m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote:</b>	0,19%
<b>Investitionen in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung:</b>	4,35 Mio €
<b>Bilanzsumme:</b>	93,8 Mio. €

Stand 31.12.2015



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

ren und die Beleuchtung in den Gemeinschaftsräumen auf energiesparende LED-Leuchtmittel umstellen.

### Erstes Etappenziel: Haus Nr. 15 ist fertig

Besichtigungswochenenden im Juni 2013 lockten mehr als 1.000 Besucher zu den erneuerten Punkthäusern, im März 2015 kamen noch einmal über 400 Besucher in die 9. Etage. Von hier aus bietet sich ein traumhafter Blick über das Rosenegg – und bei guter Sicht bis zu den Schweizer Alpen. Auf der Westseite reihen sich die ehemals vulkanischen Hegauer Kegelberge am Horizont – etwa 30 m tiefer schweift der Blick über die quirlige Hohentwielstadt.

Als Geschenk an die Bewohner feierte die HEGAU im Mai 2016 ein Fest. Denn die vergangenen Monate mit Bau- und Modernisierungsarbeiten

waren für die Mieter nicht ganz einfach. Ein bewohntes Objekt dieser Größenordnung grundlegend zu modernisieren und teilweise zurückzubauen, das war eine echte Herausforderung. Das Zauberwort in der Anfangsphase hieß „sensible Mieterbetreuung“. Während der Nichtnutzbarkeit der Balkone bzw. Bäder stellte die HEGAU Leerwohnungen zum Wäscheaufhängen sowie Badcontainer zur Verfügung.

### Preisgekröntes Wohnen für alle Altersgruppen

Die Anstrengungen der HEGAU würdigte auch die Jury zum Deutschen Bauherrenpreis. Am 10. November 2015 wurde der Baugenossenschaft HEGAU der renommierte Bauherrenpreis Modernisierung verliehen. Unter dem Motto „Hohe Qualität - Tragbare Kosten“ gilt er als wichtigster Wettbewerb im Wohnungsbau.

Die unabhängige Fachjury hob positiv hervor, dass Baukosteneinsparungen und Bauzeitverkürzungen durch die Verwendung vorgefertigter Module bei der Dachsanierung und Aufstockung möglich geworden seien, ebenso wie durch die Nachnutzung stillgelegter Müllabwurfsschächte zur vertikalen Reorganisation der Steigrassen. Die Jury war sich

einig, dass durch das Zusammenspiel vieler Maßnahmen die Zukunftsfähigkeit der Wohnanlage hervorragend gesichert worden sei.

Und bereits 2014 hatte die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen und die Landesregierung das Ensemble im Wettbewerb „Haus, Häuser, Quartiere/Wohnen nachhaltig gestalten“ für sein „stimmiges, zukunftsweisendes Sanierungskonzept“ als herausragend gewürdigt.

### Ausblick und Rückblick

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen sei anhaltend hoch, erklärt Vorstand Axel Nieburg. Der Bedarf können noch lange nicht gedeckt werden. Die HEGAU plane deshalb den Neubau von mehr als 200 weiteren Wohnungen. In der Überlinger Straße sollen 73 Wohnungen in fünf Häusern entstehen und kostengünstig auf eigenem Grundstück zwischen den Punkthäusern platziert werden.

In die Modernisierung der preisgekrönten fünf Häuser und 200 Wohnungen investierte die HEGAU rund 933 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. „Kein privater Investor nimmt eine solche Summe in die Hand“, so Nieburg abschließend. „Das ist Mitgliederförderung – eben typisch Genossenschaft.“ ■



Nicht nur ein barrierefreier Zugang zu den Punkthäusern wurde geschaffen – ein Lichtkonzept weist den Bauten nun unterschiedliche Farben zu

# GET Nord

Fachmesse Elektro, Sanitär, Heizung, Klima

## TECHNIK ERLEBEN, ZUKUNFT GESTALTEN.



### 17.–19. NOVEMBER 2016

- 500 nationale und internationale Aussteller
- neue Aussteller aus den Bereichen Sanitär, Elektro und Werkzeuge
- viele Produktneuheiten aus dem Bereich Gebäudetechnik und Ausstattung
- informativer und lebendiger Branchentreffpunkt
- ArchitekturForum, InnovationsForum, IT-Forum
- attraktives Rahmenprogramm mit Sonderschauen und Vorträgen

[get-nord.de](http://get-nord.de)



BDH  
Bundesverband  
Deutscher Heizungsbauer



ZVEI:



Hamburg Messe

## Zwischen Denkmalschutz und technischem Anspruch

# Vom Kloster zum Hospiz – eine Metamorphose

Die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG (GEWOBAU) hat ein denkmalgeschütztes Kloster im städtischen Raum in ein Hospiz verwandelt. Der Aufwand war enorm: Die Anforderungen an ein modernes Hospiz, der Denkmalschutz und Brandschutzvorgaben waren schwer miteinander zu vereinbaren. Dennoch wurde der Umbau zur Erfolgsgeschichte. Im vergangenen Jahr wurde das Projekt beim Deutschen Bauherrenpreis mit einer Besonderen Anerkennung ausgezeichnet.



**Corina Avaria**  
Unternehmenskommunikation  
GEWOBAU  
Essen

Fast 150 Jahre wirkte der Orden der „Töchter des Heiligen Kreuzes“ im Essener Stadtteil Werden. Dieser 1782 gegründete Orden betrieb eine Schule

und zahlreiche soziale Institutionen, darunter ein Kranken- und ein Waisenhaus. Doch mit der Zeit gab es dort immer weniger Ordensschwestern, weswegen das Kloster geschlossen wurde.

Die GEWOBAU kaufte zunächst das Schulgebäude, 2006 auch das denkmalgeschützte Klostergebäude. Ziel war es, das Gelände nahe des historischen Altstadtzentrums weiterhin für soziale Zwecke zu nutzen. Anstelle des ehemaligen Schulgebäudes entstand eines der ersten großen altersgerechten

Wohnangebote Essens. Auf dem Klostergelände entschloss man sich für den Umbau zu einem Hospiz, das bis dahin im Essener Süden fehlte. Das ehemalige Kloster baute die GEWOBAU nach Entwürfen des Essener Architekturbüros Böll um. 2006 begann die GEWOBAU mit der Planung der Umbauarbeiten. Knapp vier Jahre später wurde das Haus fertig gestellt und die ersten Bewohner zogen in das „Christliche Hospiz Essen-Werden“ ein. Insgesamt investierte sie rund 1 Mio. € in ►



Historische Aufnahme des denkmalgeschützten Klosters: Hier lebten und arbeiteten die „Töchter des Heiligen Kreuzes“



## Interview mit Stephan Klotz

### „Der moralische Kompass ist bei mehr Menschen intakt, als häufig suggeriert wird“

Der Umbau des denkmalgeschützten Klosters zum Hospiz war ein ehrgeiziges Projekt. Der Vorstandsvorsitzende der GEWOBAU erklärt, warum die Genossenschaft die Herausforderung angenommen hat, welche Erklärung er dafür hat, dass die Mitglieder diese Entscheidung mittragen, und welche Erfahrungen die Genossenschaft gesammelt hat.

#### **Ihr Unternehmen hat beim Bauherrenpreis eine Besondere Anerkennung für das Hospiz in Essen-Werden erhalten ...**

Ja, wir sind stolz auf dieses Projekt und die Anerkennung. Das gilt natürlich besonders für die an dem Projekt Beteiligten. Auch daher ist es sehr bedauerlich, dass Ulrich A. Büchner, unser langjähriger Vorstandsvorsitzender, 2014 verstorben ist und diese Anerkennung nicht mehr erleben konnte. Er hatte sich sehr für den Umbau eingesetzt.

#### **Die GEWOBAU ist eine Genossenschaft. Wäre ein solches Projekt auch mit einer anderen Unternehmensform möglich gewesen?**

Lassen Sie es mich so sagen: Ein rein ökonomisch orientiertes Unternehmen würde ein solches Projekt vielleicht nicht in dieser Form verwirklichen. Als Genossenschaft können wir dagegen auch Baumaßnahmen in Angriff nehmen, bei denen die Gesamtbilanz stimmt. Das zeigt sich bei Wohnangeboten für Zielgruppen mit besonderen Anforderungen. Dass unsere Mitglieder solche Projekte

mittragen, ist übrigens ein Zeichen dafür, dass der moralische Kompass bei mehr Menschen intakt ist, als häufig suggeriert wird.

Alle Unternehmen, ob kommunal, genossenschaftlich oder privatwirtschaftlich, stehen in der Pflicht, dem demografischen Wandel mit langfristig angelegten Investitionen zu begegnen. Ob es nun um Hospize geht oder alternative Wohnformen. Daraus lassen sich auch erfolgreiche Geschäftsmodelle entwickeln. „Sozial engagiert“ und „wirtschaftlich erfolgreich“ sind schließlich keine Gegensätze.

#### **Wie ist Ihre Erfahrung in der Zusammenarbeit mit sozialen Trägern?**

Viele soziale Träger haben besondere Ansprüche an die Qualität, die ein Bauherr liefern muss – auch weil sie einen hohen moralischen Anspruch an sich selbst und die Qualität ihrer Dienstleistungen stellen. Diesen geben sie auch unter Kostendruck nicht auf. Das ist jedoch etwas Gutes. Wenn beide Seiten an einem Strang ziehen, führt das dazu, dass man sich auf das Wesentliche konzentriert.

Und dann können die gemeinsamen Projekte auch wirtschaftlich erfolgreich werden. Wir arbeiten beispielsweise bei unseren Senioren-Wohnprojekten seit Jahren in jeder Hinsicht erfolgreich mit unterschiedlichen sozialen Trägern zusammen.

#### **Welches Fazit zieht die GEWOBAU nach zehn Jahren?**

Der Umbau ist ein Erfolg für die GEWOBAU, Werden und die Hospizbewegung. Die Auslastung ist sehr hoch – das zeigt, wie wichtig der Umbau in sozialer Hinsicht war. Dass das Hospiz so zentral liegt, wirkt sich außerdem positiv auf die sehr engagierte Hospizbewegung aus, die nun deutlich präsenter im Stadtteil ist. Sogar wirtschaftlich hat sich der Umbau für uns gelohnt – trotz des hohen Aufwands. Nicht zuletzt hat er auch zu unserem positiven Image in der Stadt beigetragen.

#### **Vielen Dank für das Gespräch!**

Die Fragen stellte Corina Avaria.



## Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

**Instandhaltung • Sanierung • Umbau**  
Sanierung von asbesthaltigen Fußböden (BT17.8)

Fon: 02366 1806-0 • Fax: 02366 35002 • Mail: [info@senftgmbh.de](mailto:info@senftgmbh.de) • Web: [www.senftgmbh.de](http://www.senftgmbh.de)



Quelle: Thomas Mayer

Fassadenansicht nach der Sanierung

den Umbau. Die GEWOBAU-Stiftung „WohnLeben“ unterstützte das Hospiz mit einer Spende in Höhe von 25.000 € für die Anfangsausstattung.

#### Berücksichtigung des Denkmalschutzes

An ein Hospiz werden sehr spezielle Ansprüche gestellt - Gleiches gilt für den Umbau denkmalgeschützter Gebäude. Entsprechend groß war die Herausforderung, das Gebäude so zu gestalten, dass es beiden Ansprüchen gerecht wurde. Das Kloster war ein altes Fachwerkgebäude mit vielen kleinen Kammern, welches nicht den Anforderungen entsprach, die erfüllt werden müssen, um ein Hospiz betreiben zu können. Dort wird ausreichend Platz und Barrierefreiheit benötigt, um Rollstühle, Betten und medizinisches Equipment bewegen zu können. Zudem müssen ein Aufzug, Pflegebäder und Gemeinschaftsbäder eingebaut werden.

Die Errichtung des Aufzuges stellte aufgrund der Statik des Gebäudes eine besondere Herausforderung dar. Zudem mussten Grundrisse, soweit mit dem Denkmalschutz vereinbar, verändert werden - einerseits, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten, andererseits, um in großen, hellen und offenen Räumen eine freundliche und angenehme Atmosphäre für die Bewohner schaffen zu können. Als besonders schwierig erwiesen sich zudem die Schaffung von Fluchtwegen und die Erfüllung der aktuellen Brandschutzvorgaben. Um diesen gerecht zu werden, musste u. a. eine neue Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr installiert werden. Doch der Umbau gelang. „Die große Herausforderung bestand aus der Verknüpfung der Themen Denkmalschutz, Brandschutz, Einhaltung der Bauvorschriften und Berücksichtigung einer der Hospiznutzung entsprechenden Innen- und Außenarchitektur - und das

möglichst wirtschaftlich. Das gute Ergebnis zeigt, dass sich der große Einsatz und die Mühe gelohnt haben“, fasst Stephan Hüsken, der die Bauleitung bei der GEWOBAU hatte, den Umbauprozess zusammen. Die durch den Umbau entstandenen Räume bieten ein schönes Ambiente, die Allgemeinflächen und die Zimmer der Bewohner sind großzügig

gestaltet. Die traditionelle Kapelle des ehemaligen Klosters konnte ebenfalls erhalten werden. Dort entstand ein großzügiger Gemeinschaftsraum. Heute betreuen insgesamt elf speziell ausgebildete Hospiz-Kräfte und rund 20 Ehrenamtliche in den Räumlichkeiten bis zu sieben Menschen in ihrer letzten Lebensphase. Das Hospiz ermöglicht seinen Bewohnern, ihre letzte Zeit würdevoll zu verbringen. Bei manchen handelt es sich dabei um Stunden, bei manchen um Monate. Träger ist die ökumenische Hospizgruppe Werden, die von einem großen Kreis an Spendern unterstützt wird. Das Hospizhaus trifft auf einen hohen Bedarf und ist von daher stets voll ausgelastet.

#### Würdigung

Der umfangreiche Umbau von einem Kloster zu einem modernen Hospiz wurde im Herbst 2015 durch eine Besondere Anerkennung im Rahmen des Wettbewerbs zum deutschen Bauherrenpreis gewürdigt. Die Jury erklärte bei der Preisverleihung in Berlin: „Der Umgang mit der denkmalgeschützten historischen Bausubstanz (...) und das Einfügen neuer Elemente zur Schaffung von Barrierefreiheit sind bemerkenswert. Dieses besondere Wohnprojekt (...) macht deutlich, dass ein Hospiz keine Klinik ist und nicht am Stadtrand liegen sollte.“ ■

Quelle: Stephan Pegels



Die hellen Räume bieten modernen Komfort, dennoch blieb der Charme des Klostergebäudes erhalten



Wenn auf Ihren Baustellen alles  
„just in time“ laufen soll, dann  
brauchen Sie ..mehr als Farbe.

**Der Brillux Objektservice**

**Behalten Sie in jeder Bauphase den Überblick.  
Mit dem Brillux Objektservice.**

Unsere Technischen Berater sorgen dafür, dass auf Ihrer Baustelle immer alles rund läuft – ganz ohne Informations- und Reibungsverluste zwischen den ausführenden Handwerkern, Planern, Architekten oder Vertretern der Wohnungswirtschaft. Als Bindeglied vor Ort koordinieren wir auch komplexe Aufgaben. Genauso zuverlässig und direkt hilft der Brillux Objektservice auch bei der Baustellenlogistik. Z. B. mit unserem Lieferservice oder mit leistungsfähiger Misch- und Fördertechnik, die zeitraubende und kräftezehrende Handarbeit sowie teure Rüstzeiten überflüssig macht. Rufen Sie uns einfach mal an: 0251/7188-8824

[www.brillux.de/objektservice](http://www.brillux.de/objektservice)

 **Brillux**  
..mehr als Farbe



Quelle aller Fotos: Deutsche Wohnen, Foto: Anja Steinmann

Der Marktplatz ist das Zentrum der Eisenbahnersiedlung Elstal

## Wohnen im Denkmal

# Elstal: vom Schandfleck zum Schmuckstück

Jahrzehntelang wurde die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung in dem westlich von Berlin gelegenen Elstal vernachlässigt. Dann entschied sich die Deutsche Wohnen AG für eine umfangreiche Sanierung – und freut sich jetzt über eine hohe Nachfrage vor allem durch junge Familien.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Holger Schreiber verbindet mit der Eisenbahnersiedlung Elstal viele persönliche Erinnerungen. In der Schulstraße wuchs seine Mutter auf, erzählt der Bürgermeister der Gemeinde Wustermark, zu der Elstal gehört. Acht Personen teilten sich da-

mals eine 2,5-Zimmer-Wohnung. Allerdings gab es, wie Schreiber berichtet, auch größere Wohnungen, in denen die Lokführer wohnten. Die galten nämlich als etwas Besseres: „Die Frau Lokführer“, erzählt Schreiber schmunzelnd, „wurde in den Läden bevorzugt bedient.“

Errichtet wurde die etwa 25 km westlich von Berlin gelegene Siedlung zwischen 1919 und 1938. Gedacht war sie für Mitarbeiter des Rangierbahnhofs, der bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Wustermark angelegt worden war. Diesen bot sie eine hohe Wohnqualität, orientierte sie sich doch

an den Vorstellungen des österreichischen Architekturtheoretikers Camillo Sitte und den Prinzipien der Gartenstadt. Entsprechend verfügte jede Wohnung über einen 100 m<sup>2</sup> großen Nutzgarten. Mittelpunkt der Anlage war der Marktplatz (der heutige Karl-Liebnecht-Platz), um den sich die Infrastruktur mit diversen Läden und sogar eine Kirche gruppierte.

Doch aus der einst privilegierten Wohnanlage wurde mit der Zeit ein Problemfall: Über Jahrzehnte hinweg wurde kaum in die Häuser investiert. Die Folgen waren ein desolater baulicher Zustand und

ein extrem hoher Leerstand. Damit auseinanderzusetzen musste sich die Deutsche Wohnen, die über Umwege zur Eigentümerin der 1993 unter Denkmalschutz gestellten Siedlung wurde. Zuvor hatte diese der Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft mbH (ESG) gehört, die 2006 von der Gehag übernommen wurde, die ihrerseits 2007 an die Deutsche Wohnen ging.

#### **Orientierung am ursprünglichen Erscheinungsbild**

Mittlerweile tritt der Gartenstadtcharakter wieder deutlich zutage. Denn 2013 entschied sich die Deutsche Wohnen, eine Komplettmodernisierung in Angriff zu nehmen. Die Pläne dafür stammen vom Berliner Büro Blumers Architekten. Bis Ende dieses Jahres werden die Arbeiten an den 127 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten abgeschlossen sein. Beeindruckt davon zeigte sich bereits 2015 die Jury des Deutschen Bauherrenpreises, die das Projekt mit dem Bauherrenpreis Modernisierung auszeichnete und dabei die „vorbildliche Sanierung dieses schönen Ensembles“ hervorhob.

Einfach war die Aufgabe allerdings nicht. So fand sich z. B. in den Dachstühlen das zu DDR-Zeiten oft verwendete giftige Holzschutzmittel Hylotox, wie Klaus Zahn berichtet, Leiter Neubau und Projektentwicklung bei der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Deshalb mussten die Handwerker die Dachstühle unzugänglich machen; in manchen Fällen wurde der Dachstuhl auch abgerissen und neu aufgebaut, so dass Dachwohnungen mit großzügigen Grundrissen entstanden.

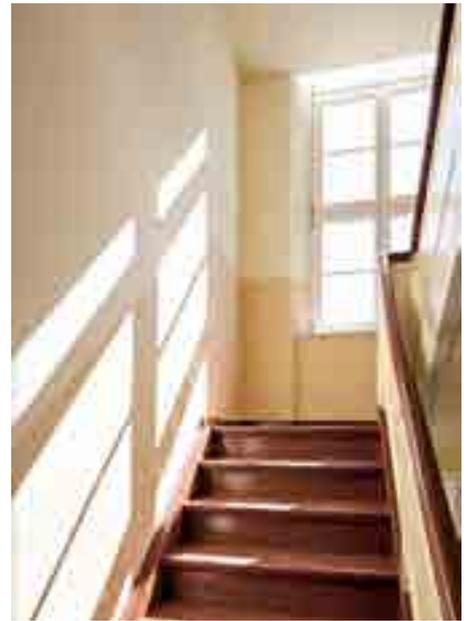
Grundsätzlich orientierte sich die Planung am ursprünglichen Erscheinungsbild der Siedlung. So erneuerten die Handwerker die historischen Biberschwanz-Eindeckungen und setzten Türen, Hauseingänge und Treppenhäuser in enger Abstimmung mit den Denkmalschützern instand. Auch im Inneren der Wohnungen wurden Türen und Dielen wo immer möglich aufgearbeitet, und an den Fassaden brachten die Baufachleute den historischen Putz auf.

Trotz der Einschränkungen durch den Denkmalschutz und den Verzicht auf eine Wärmedämmung

gelang es den Verantwortlichen, den Energieverbrauch der Gebäude deutlich zu senken. Der Primärenergiebedarf reduzierte sich durch die Sanierung um rund 60% und beträgt jetzt noch 182,4 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr. Erreicht wurde dies hauptsächlich durch die Umstellung von Einzelheizung auf Zentralheizung mit Gas-Brennwert-Technik, den Austausch der einfach verglasten Kastenfenster durch denkmalgerechte Holzfenster sowie die Dämmung von Kellerdecke und oberster Geschosdecke mit Zellulose. Ebenfalls erneuert wurden die Bäder. ▶



Ein Beispiel vom Zustand der Häuser vor der Sanierung



Die Treppenhäuser wurden erneuert und denkmalgerecht gestaltet

**QUALITY** <sup>®</sup>  
made by **AAREAL**

[www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft](http://www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft)

**BK01**

Aus der Dynamik von Bevölkerung, Städten und Nachfragemärkten erwachsen Ihnen neue Perspektiven. Konzentrieren Sie sich darauf. Wir begleiten Sie dabei.

**Aareal**

### Neue Zielgruppen angesprochen

Darüber hinaus nutzte der Bauherr die Sanierung, um die Wohnungspalette zu verbreitern. Zuvor war die 2,5-Zimmer-Wohnung mit durchschnittlich 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche der dominierende Typus. Durch die Neugruppierung von jeweils zwei nebeneinanderliegenden Einheiten erreichten es die Planer, dass jetzt auch 1,5- und 3-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung stehen. Hinzu kommen die neuen Wohnungen im Dachgeschoss, die mit rund 90 m<sup>2</sup> wesentlich größer sind. Diese zusätzlichen Angebote wirken sich positiv auf die Nachfrage aus: „Viele junge Familien ziehen nach Elstal“, freut sich Deutsche-Wohnen-Sprecher Julian Pinnig.



Mittlerweile sind die Wohnungen auch bei jungen Familien begehrt

Dass die Eisenbahnersiedlung an Attraktivität gewonnen hat, liegt aber nicht nur am Engagement des Wohnungskonzerns, sondern auch an der Lage. Sie ist nur wenige Gehminuten von Bahnhof Elstal entfernt, von dem aus der Berliner Hauptbahnhof ohne Umsteigen in 28 Minuten erreichbar ist. Weil der Wohnungsmarkt in der Hauptstadt mittlerweile sehr angespannt ist, ziehen wieder mehr Menschen ins Umland. „Die Wohnungsnachfrage in unserer Region ist sehr hoch, und es gibt faktisch keinen Leerstand“, verdeutlicht dies Bürgermeister Schreiber.

Hinzu kommt, dass die Durchschnittsmiete in der Eisenbahnersiedlung mit knapp 5 €/m<sup>2</sup> deutlich

unter dem Berliner Niveau liegt. Von niedrigen Mieten profitieren vor allem die Bestandskunden, von denen viele der Siedlung treu geblieben sind. Neumieter zahlen hingegen deutlich mehr: Eine 59 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung in der Schulstraße wird z. B. für eine Kaltmiete von 8,50 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die durchschnittliche Höhe der Neuvertragsmieten beziffert Unternehmenssprecher Pinnig auf 7,20 €/m<sup>2</sup>.

Trotzdem bringt die Sanierung für die Deutsche Wohnen AG, die als börsennotiertes Unternehmen nicht zuletzt dem Wohl ihrer Aktionäre verpflichtet ist, kurzfristig keine hohe Rendite. „Die Sanierung ist ein langfristiges Investment“, formuliert es Pinnig. Tatsächlich ist der Aufwand groß: Die Modernisierungskosten allein für die Kostengruppen 300 und 400 betragen 1.445 €/m<sup>2</sup>, und die Gesamtkosten sind von den ursprünglich veranschlagten 11 Mio. € auf rund 20 Mio. € gestiegen. Dabei setzt der Konzern ausschließlich auf ein Vermietungskonzept. Die ursprünglichen Pläne, Doppelhaushälften zu verkaufen, hat man laut Deutsche-Wohnen-Chefarchitekt Klaus Zahn „aus baukultureller Verantwortung“ fallen gelassen.

### Potenzial für Verdichtung

Die Entwicklung der Eisenbahnersiedlung ist damit nicht abgeschlossen. Die Siedlung sei nie zu Ende gebaut worden, erklärt Zahn. „Deshalb sehen wir Potenzial für eine behutsame Nachverdichtung.“ Ein Hindernis stellt allerdings dar, dass nicht die gesamte Siedlung im Eigentum der Deutsche Wohnen ist: Ein erheblicher Teil gehört dem Bundeseisenbahnvermögen, das wiederum einzelne Häuser an Privatpersonen verkauft hat. Die Folge davon ist, dass neben dem frisch sanierten Schmuckstück der Deutsche Wohnen AG weiter heruntergekommene oder wenig denkmalgerecht sanierte Objekte existieren.

Wesentlich verbessert hat sich bereits hingegen die Infrastruktur. Denn auch die Gemeinde Wustermark hat kräftig investiert und z. B. die Schulstraße mitsamt Gehwegen komplett erneuert. Besonders freut sich Bürgermeister Schreiber darüber, dass am einstigen Marktplatz wieder Leben einzieht. Dort hat der Verein Historia Elstal, der sich um die Aufarbeitung der Geschichte des Ortes kümmert, sein neues Domizil bezogen, und sogar ein Arzt hat eine Praxis eröffnet. Holger Schreiber ist deshalb sehr zufrieden mit dem Ergebnis der Sanierung: „Der Ort bekommt sein Herz und seine Seele zurück.“ ■



In den Eingangsbereichen sind die Anklänge an die klassische Moderne unübersehbar



Die Deutsche Wohnen legt großen Wert auf die Betreuung der Bestandsmieter. Hier bespricht Wohnberater Andreas Stein mit dem Ur-Elstaler und ehemaligen Lokführer Johannes Müller die Details der Sanierung

Weitere Informationen:  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) und  
[www.historia-elstal.de](http://www.historia-elstal.de)



- Zuverlässige Wärmelieferung
- Hocheffiziente Heiztechnik
- Weniger Aufwand

*Alles aus einer Hand.*



## **Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.**

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von der Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 08 00/9 07 05 05 (kostenfrei)  
[www.techem.de/waermeservice](http://www.techem.de/waermeservice)



**techem**  
Näher sein. Weiter denken.

## Heizungsbau

# Energieeinsparung durch Brennwerttuning

Bei einer energetischen Sanierung im Berliner Stadtteil Britz hat die Baugenossenschaft IDEAL eG 2012 erstmalig in Deutschland das Brennwerttuning-Verfahren eingesetzt. Die Heizkostenabrechnung nach einjährigem Betrieb belegt, dass sich die Investition in die neuartige Technologie gelohnt habe, so die Genossenschaft.

Die denkmalgeschützte Wohnanlage der Genossenschaft aus den 1930er Jahren mit 784 Wohnungen war bis zur Sanierung über eine Heizzentrale mit Raumwärme und Warmwasser versorgt worden. Trinkwarmwasser wurde im Speicher-Ladepinzip teuer auf Temperatur gehalten, der Ölverbrauch befand sich mit jährlich durchschnittlich 1,1 Mio. l auf einem hohen Niveau. Ziele waren die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs auch ohne Wärmedämmung, die Umstellung von Öl auf Gas, der Erhalt des Einrohr-Heizsystems, möglichst niedrige Investitionskosten und eine hohe Versorgungssicherheit, insbesondere beim Trinkwarmwasser.

Nach Untersuchung verschiedener Versorgungsvarianten entschied sich die IDEAL für das vom Berliner Ingenieurbüro Lang entwickelte Sanierungskonzept einschließlich des Brennwerttuning-Verfahrens. Im ersten Bauabschnitt wurde die Heizzentrale vom Büro Lang, der Aluta Wärmetechnik GmbH und der Pewo Energietechnik GmbH von Öl auf Gas-Brennwerttechnik umgestellt und mit einer optimierten Kesselkonfiguration versehen. Anschließend erfolgte die Ergänzung mit dem Brennwerttuning-Verfahren unter Einsatz von gasbetriebenen Absorptionswärmepumpen. „Die Wärmepumpen kühlen das Abgas der Heizkessel nach der üblichen Brennwertnutzung über den Heizungsrücklauf vor dem Abgang in den Schornstein noch einmal weitestgehend herunter. Die dabei gewonnene Abwärme wird wieder der Heizung zugeführt und somit



Quelle: Baugenossenschaft IDEAL eG

Die neue Heizzentrale in Berlin-Britz

der Gasverbrauch für die Heizkessel deutlich reduziert“, beschreibt Jürgen Lang vom Ingenieurbüro das neuartige Verfahren. Die Brennwerttuning-Technologie ermöglicht nahezu unabhängig von der Heizungs-Rücklauf-temperatur des Gebäudes eine stete Abgas-Vollstromkondensation. Der Kessel-Nutzungsgrad steigt um 4 bis 5%. Das Trinkwasser wird im Durchflussprinzip zweistufig über Vor- und Nachwärmer mit zwischengeschalteter Zirkulationseinspeisung erwärmt. In den Unterstationen gibt es keinen Pufferspeicher mehr. Neben der Trinkwassersicherheit sorgt die dezentrale Lösung für weitere Einsparungen. Wo keine Umwälzpumpen arbeiten, wird weniger Strom verbraucht. Ein wartungsintensives Element entfällt.

„Wir freuen uns, dass wir mit dem Umbau der Heizzentrale 29% der Primärenergie einsparen, die Heizenergiekosten um 44% senken und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 1.400 t/a reduzieren konnten“, so Michael Abraham, Vorstand der Baugenossenschaft IDEAL, über das Ergebnis. Die Investition von 1,1 Mio. € zahlt sich somit für die IDEAL und ihre Mieter schnell wieder aus.



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



Quelle: jenawohnen

Der Paketkasten eignet sich auch für Lebensmittellieferungen



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

## Pilotprojekt

# Paketannahme an der Haustür

Im Rahmen eines Pilotvorhabens im Neubauprojekt „Wohnen an der Tonnenmühle“ hat die jenawohnen GmbH einen Paketkasten aus Beton installieren lassen, der nicht nur von Paketdiensten, sondern auch von regionalen Lebensmittel- und Getränkeliieferanten genutzt werden kann. Das Wohnungsunternehmen will seinen Mietern auf diese Weise mehr Komfort bieten, da immer mehr Bewohner Waren und Lebensmittel im Internet bestellen, die meisten jedoch tagsüber nicht zu Hause sind, um die Waren entgegenzunehmen. Mit dem Pilotprojekt testet jenawohnen die Mieterakzeptanz und den Bedarf für diesen Service. Auch der Sicherheitsaspekt ist dem Wohnungsunternehmen dabei wichtig, denn durch die Ablieferung der Pakete in der Box vor dem Haus besteht weniger Notwendigkeit, Fremde ins Haus zu lassen.

## Fachkonferenz Flächenheizung/-kühlung

Das Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP und der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie BDH informieren auf der 3. Fachkonferenz Flächenheizung/-kühlung über Anwendungsmöglichkeiten und Perspektiven von Flächenheiz- und -kühlsystemen als Verbindungselement zwischen Architektur und Anlagentechnik. Die Veranstaltung findet am **29. November 2016** im Fraunhofer-Zentrum Benediktbeuern statt. Neben Informationen zur aktuellen Marktentwicklung und zu politischen Rahmenbedingungen berichten Experten von Anwendungsbeispielen und informieren über den Status quo in Sachen Flächenheizung/-kühlung. Abgerundet wird das Programm durch eine Besichtigung des denkmalgeschützten Klosters Benediktbeuern.



Thermographie der alten Schäferei, die im Rahmen der Fachkonferenz besichtigt wird

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



## Powerhouse Plus-Energie-Projekt in Berlin

Das „Powerhouse“, ein Neubauankaufprojekt der HOWOGE Wohnungsbau-Gesellschaft mbH in Berlin-Adlershof, ist das erste Plus-Energie-Projekt im Berliner Mietwohnungsbau. In fünf Gebäuden entstehen insgesamt 128 Wohnungen, die wegen des zukunftsweisenden Energiestandards warme Betriebskosten von nur ca. 0,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen werden. Der Durchschnittswert in Berlin liegt bei aktuell 1,08 €/m<sup>2</sup>. Maßgeblich für die energetische Qualität der Gebäude ist zum einen die Energieproduktion durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern des „Powerhouse“. Zum anderen werden die Gebäude mit einer Dämmung und einer hocheffizienten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit einem Rückgewinnungsgrad von über 80% ausgestattet. Kalkuliert wird mit einem jährlichen Stromüberschuss von 1.438 kWh und einem Wärmeüberschuss von 1.188 kWh. „Die Erfahrungen und Erkenntnisse, die wir hier mit Mieterstrom und innovativen Wärmekonzepten sammeln, wollen wir nutzen, um erfolgreiche Elemente als Standard in andere Neubauprojekte zu übernehmen“, sagte HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch.

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

**!nnotec**  
aqua

Platsch!

### Wir kümmern uns derweil um die komplizierten Dinge.



Die **Legionellenprüfung** der **Innotec Aqua** bietet Qualität bis ins kleinste Detail. Maximale Professionalität und Präzision ermöglichen aussagekräftige Werte, gewissenhafter Umgang mit der Haustechnik schützt vor hohen Folgekosten. Mit der **Innotec Aqua** sind Sie da auf der sicheren Seite. **Und wir können noch mehr ...**

[www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de)





Ostdachbelegung



Speicherfarmingsystem

## Mieterstrom

### Innovatives Projekt in Hannover

In einem Sanierungs- und Bauprojekt in Hannover-Garbsen wurde ein innovatives Energiekonzept realisiert. Projektentwickler Rainer Burmester und Investor Hartmut Büsche wollen zeigen, wie es im Wohnungsbau möglich ist, Konzepte unter Nutzung der erneuerbaren Energien umzusetzen, die sowohl nachhaltig als auch wirtschaftlich sein können. Die Vision der Beteiligten ist es, der Wohnungswirtschaft Ideen aufzuzeigen, wie die ca. 40 Mio. Mieter in Deutschland langfristig gesehen an der Energiewende beteiligt werden können.

Im ersten Bauabschnitt wurde die Vollsanierung eines historischen Gebäudes auf den KfW-70-Standard vorgenommen. In dem Gebäude befinden sich vier Wohneinheiten mit insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die ersten Wohnungen wurden bereits bezogen. Im zweiten Bauabschnitt sollen ab 2017 vier bis sechs Reihenhäuser mit ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen und an das vorhandene Energieversorgungssystem angeschlossen werden.

#### ZUM PROJEKT

##### Konzept, Projektentwicklung, Realisierung:

Rainer Burmester, RBP-Energielösungen

##### Bauherr, Vermieter und Energieversorger:

Hartmut Büsche, Büsche Energieversorgung GbR

##### Stromerzeugung:

38 KWP PV-Anlage (Erweiterung für 2. Bauabschnitt geplant)

- Ost-Westbelegung
- 143 Module (polykristallin)

##### Stromspeicherung zur Nachtdeckung:

E3DC Farming System

- zwei Speicher a 13,8 KWh Nettokapazität
- Wärmeerzeugung: Luft-Wärmepumpenkaskade
- 2x Ochsner GMLW 9 plus
- 2x Ochsner Trennspeicher 500l und 300l
- Backupsystem 4x Heizstab a 6 KW

##### Energiemanagement:

Schalt-Aktoren des Speichers verbunden mit SG-Ready-Schnittstelle der Wärmepumpen

**Erwarteter Energiebedarf inkl. des 2. Bauabschnittes (insgesamt 35 Mieter):** prognostizierter Stromverbrauch ca. 60.000 KWh p.a., prognostizierter Wärmebedarf (Heizung + WW) ca. 80.000 KWh

Der Bauherr ist nicht nur der Eigentümer und Vermieter der Wohneinheiten, sondern auch der Energieerzeuger und -versorger seiner eigenen Mieter. Hierzu hat er eigens eine Energieversorgungsgesellschaft gegründet.

Eine Photovoltaikanlage nimmt die Rolle des Generators ein und liefert somit die Energiebasis. Ein installiertes E3DC-Farming-System dient der Abdeckung des Nachtstrombedarfes. Die Wärmeerzeugung findet über eine lastgesteuerte Wärmepumpenkaskade und Ausnutzung der Außenluft statt. Abgerundet wird die Wärmeerzeugung durch ein entsprechend dimensioniertes Pufferspeichersystem. Zur Optimierung des ohnehin hohen Eigenverbrauches ist ein Energiemanagementsystem im Einsatz, das die Einzelkomponenten zu einem intelligent handelnden Gesamtsystem zusammenschließt und bei Energieüberschüssen automatisch Verbraucher schaltet. Um saisonale Ertragslücken abzudecken, soll „Grünstrom“ beim örtlichen Stadtwerk zugekauft werden. Somit wird die Energieversorgung CO<sub>2</sub>-neutral gewährleistet. Auf einen Gasanschluss wurde verzichtet.

Um den gesetzlichen Forderungen (BGB, EEG, Energierecht und Mietrecht) zu entsprechen, mussten passende Vertragswerke erarbeitet werden. Um verbrauchsabhängige Nachweise erbringen zu können, wurde ein Datenmodell mit dem entsprechenden Messkonzept von Sun Energy Europe entwickelt, das die Abnahmen von Strom, Wärme, Warm- und Kaltwasser in Echtzeit misst. Abgerundet wird dieses Konzept durch einen Abrechnungsservice, der nicht nur die monatlichen bzw. jährlichen Abrechnungen für den Energieversorger (Vermieter) übernimmt, sondern auch die aktuellen Verbrauchszahlen (Umsatz) pro Mieteinheit im Internet bereitstellt. Der prognostizierte Eigenverbrauch liegt bei ca. 75% für Strom und 100% für Wärme.

Für die Mieter wurde ein Anreizsystem zur Abnahme der lokal erzeugten Energie geschaffen, sodass der Strompreis aktuell 2 ct unter dem Referenzpreis (Ökostrom) der Stadtwerke liegt. In Bezug auf die Wärmeversorgung wird für das erste Jahr testweise eine „Flatrate“ ausprobiert. Hier ist der durchschnittliche Verbrauch im Mietpreis enthalten.

Als Weiterentwicklungsperspektiven des Projekts sehen die Beteiligten die Einbindung einer Kleinwindkraftanlage, die Erweiterung durch eine Ladestation mit Elektroautos für die Bewohner, Einbindung der E-Cars in die Haustechnik sowie die Ergänzung um einen thermischen Speicher als Langfristspeicher zum Ausgleich saisonaler Ertragsschwankungen. Nach Abschluss der ersten Heizperiode wird die DW erneut über die Erfahrungen mit dem Projekt berichten.

## Nordrhein-Westfalen

# Gebäudeallianz für Klimaschutz

Am 7. Juli 2016 haben Kammern, Spitzen- und Landesverbände aus den Bereichen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Gewerkschaften sowie Sozialverbände die Gebäude-



Quelle: Klimadiskurs NRW

Alexander Rychter (r.) bei der Vorstellung Gebäudeallianz NRW für Klimaschutz

allianz NRW für Klimaschutz aus der Taufe gehoben. Ziel des Bündnisses ist, den Klimaschutz in den Bereichen Wohnen und Bauen voranzutreiben und gemeinsam erarbeitete Schwerpunkte und Interessen in den politischen Raum in Nordrhein-Westfalen einzubringen. Gefordert werden u. a. eine Wärmedämmung, die ökologisch effizient und verträglich, wirtschaftlich rentabel und baukulturell zuträglich ist, eine effizientere Wärme- und Kälteerzeugung, bei der verstärkt erneuerbare Energien zum Einsatz kommen, sowie der Ausbau Nordrhein-Westfalens zum Forschungslabor für Gebäude und Quartiere - ohne dabei den Blick auf einen sozialverträglichen Umbau zu verlieren. Vor dem Hintergrund der Zuwanderung geflüchteter Menschen möchte die Allianz auch die Diskussion darüber aufgreifen, bauliche Verfahren und Standards zu überdenken. „Gemeinsam mit den anderen Akteuren in der Gebäudeallianz wollen wir Wege suchen, wie die Bezahlbarkeit des Wohnens, die Schaffung demografiegerechter Wohnungen und die Energiewende im Gebäudebereich gelingen können“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, der sich auch an dem Bündnis beteiligt.



Weitere Informationen:  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)



HIER WERDEN IHRE IDEEN  
BALD GRENZENLOS SEIN

COMING SOON: DIE NEUE MESSE ESSEN

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

MESSE  
ESSEN

## Innovationen bei der Badrenovierung

# Ein Klebverfahren vereinfacht Prozesse

Zwei dringende Themen der Wohnungswirtschaft sind neben dem Wohnungsneubau die Instandhaltung und Sanierung bestehender Wohngebäude. Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen und der schieren Masse werden viele Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren in puncto Kosten, Manpower und Mieterservice gerade bei Badrenovierungen an Grenzen stoßen. Es ist daher lohnend, sich frühzeitig auch mit alternativen Techniken zu beschäftigen. Einige Genossenschaften haben dabei das Kleben entdeckt.

## Interview mit Alexander Bockenheimer

### Belastungstest: Testen bis zum Limit

Ohne Kleben geht's nicht im Alltag. Doch hält ein Adapter auch im Bad? Klebeverbindungen sind nicht so einfach zu realisieren, wie es auf den ersten Blick erscheint. Was hält, was hält nicht und warum? In der Staatlichen Materialprüfungsanstalt Darmstadt untersuchen Wissenschaftler die Haltbarkeit von Klebevorgängen und simulieren den Worst Case. Fragen an Alexander Bockenheimer, der als Maschinenbauingenieur jahrelang diese Tests entwickelt hat.



Quelle: Privat

**Beim Thema geklebte Badezimmer-Accessoires schwingt immer eine gewisse Skepsis mit: Kann das überhaupt halten?**

Natürlich gibt es Kleber, die bombenfest halten. In der Automobil-, Windkraft- und Flugzeugindustrie ist das Kleben ja längst Usus. Doch das sind meist Zweikomponentenkleber. Die gehen nicht mehr ab. Bei diesem reversiblen Klebesystem handelt es sich um ein selbstaushärtendes System mit einem Einkomponentenkleber. Dadurch ist er rückstandsfrei ablösbar, das ist das Ungewöhnliche.

**Sind denn Belastungstest überhaupt notwendig?**

Natürlich kann man das Klebeverhalten berechnen. Doch oft genug widersetzt sich der Klebstoff einer einfachen mathematischen Modellierung. Deshalb muss man Klebeverbindungen immer wie-

der in der Praxis testen. Kleben ist eben eine hohe Ingenieurskunst, die mehr Know-how als andere Fügetechniken erfordert.

**Wie wurde dann getestet?**

Wir wollen herausfinden, wie die Klebefestigung auf unterschiedliche Gewichte und Nutzungen reagiert. Wir simulierten dazu auch die Lebensdauer, nur dann haben die Tests auch wirklich Aussagekraft. Zusammen mit dem Unternehmen Nie wieder bohren haben wir Testreihen, darunter auch einige Langzeittests, entwickelt. Die Adapter wurden auf verschiedene Untergründe wie Metall, Glas oder Keramik aufgeklebt, mit unterschiedlichen Reinigungsmitteln behandelt, mit unterschiedlichen Gewichten über unterschiedlich lange Zeitverläufe belastet. An diesen Prüfkörpern haben wir gerüttelt, gezogen und gerückt, und

geprüft, ob die Verklebung nachgibt. Wir simulierten alle Situationen, mit denen ein Kunde im Worst Case konfrontiert sein könnte.

**Was kam dabei heraus?**

Die Klebeadapter hielten, je nach Größe, Belastungen von mehreren 100 kg aus. Diese Tragfähigkeit über eine lange Dauer ist gerade für Badegriffe ein wichtiges Kriterium. Entscheidend für die Haltbarkeit, das wurde schnell klar, ist die Flächenvorbereitung. Ohne saubere Oberfläche funktioniert es nicht. Auf einem schmutzigen Untergrund bilden sich Wasserinseln, die nicht abperlen. Dann hält der Adapter nicht. Das muss den Kunden gut erklärt werden.

**Herr Bockenheimer, vielen Dank für das Interview.**



**Beatrix Boutonnet**  
Journalistin  
Rosenheim

Eine typische Wohnanlage in Deutschland: Sie liegt zentrumsnah, die Wohnungen sind gut geschnitten, nur die Bäder sind inzwischen in die Jahre gekommen. Durchschnittlich wird ein Bad alle 25 Jahre saniert, ermittelten die Experten des Berliner Mietervereins. Und so ist der Renovierungsstau vorprogrammiert, denn in den Nachkriegsgebäuden, die das Gros des deutschen

Geschosswohnungsbaus ausmachen, sind sie immer noch zu finden, die hellblauen, babyrosafarbenen oder braun-orangen Bäder - je nachdem, ob der 1960- oder 1970er-Jahre-Chic Pate stand. Wand- und Bodenfliesen haben dabei oft schon bessere Tage gesehen, sind leicht abgestoßen und gesplittert, dazu kommen häufig eine abgenutzte Badewanne, ein zu kleines Waschbecken und jede Menge vergipste Bohrlöcher in Fugen und Fliesen. Gerade Letzteres tue ihm oft in der Seele weh, sagt Stephan Langner. Der Betriebswirt ist zusammen mit seinem Vorstandskollegen Wolf-Bodo Friers für die 1.800 Wohnungen der Baugenossenschaft Langen eG verantwortlich. Zusammen gestalteten sie die vor 69 Jahren gegründete Baugenos- ▶

Großformatige Fliesen im Bad, wie sie im Augenblick modern sind, erschweren das Anbringen von Accessoires



Quelle: nie wieder bohren ag/Fotolia



Warum ich das mach?

**WEIL ICH  
ES KANN.**

mit CalCon  
**KÖNNEN SIE AUCH.**

**WIR MACHEN AUS DUMMEN  
DATEN ECHTE INFORMATIONEN.**



Sie erreichen einfach  
viel schneller viel mehr.

-  **OBJEKTBEWERTUNG**
-  **BESTANDSMANAGEMENT**
-  **POTENTIALANALYSE**
-  **ENERGIE-SCORING**
-  **ZUKUNFTSPROGNOSE**

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



eine Ausgründung des



Zur Sicherheit der Montage gibt es einen Adapter (siehe Kasten auf S. 53)



Handtuch- und Haltegriffe können bei Mieterwechsel wieder in der Höhe verstellt werden

senschaft zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen um. Hierzu gehört neben der Optimierung von Arbeitsprozessen auch die umfangreiche Modernisierung der Wohnungsbestände. Auf dem süddeutschen Verbandstag stieß Langner dann zufällig auf das System der Nie wieder bohren AG aus Hanau mit ihren Klebeadaptern.

#### **Kleben: Zögerliche Wohnungswirtschaft**

Während die Industrie, allen voran die Automobil- und Flugzeugbranche, wegen der vielen Vor-

teile schon längst auf Klebeverbindungen setzt, geht die Baubranche und mit ihr die Wohnungswirtschaft damit noch vorsichtig um. Lange war Klebstoff ein Thema, mit dem sich nur Tüftler befassten. Doch inzwischen finden sich auch hier immer neue Einsatzbereiche (Beispiel: die Fassade der Münchner Allianz-Arena).

#### **Adaptersysteme: einfach und vielfältig**

Nie-wieder-bohren-Vorstand Frank Braun, hat sich von der Zurückhaltung gegenüber dem Kleben

nie schrecken lassen. 2005 erwarb er zusammen mit einem finanzstarken Privatinvestor ein innovatives Befestigungssystem eines schwäbischen Erfinders: Ein extrem haftfähiger, elastischer und unverrottbarer Einkomponentenkleber, der im Flug- und Fahrzeugbau verwendet wird, kann mit dem neuen System sowohl für den Heim- als auch für den Handwerksbereich eingesetzt werden.

Bis dato scheiterte das an der Aushärtungszeit und dem dazu benötigten Luftkontakt des Klebers, die ein Befestigen beispielsweise durch kur-



Quelle: Privat

## Interview mit Wolfgang Wörner

### Flexibel auf Seniorenbedürfnisse eingehen

Mit vier Seniorenhäusern hat die Baugenossenschaft Bruchköbel eG in Hanau dem demografischen Wandel Rechnung getragen. Neben barrierefreien Hauszugängen und Aufzügen sind die insgesamt 115 Wohnungen mit ebenerdigen Duschen und höhenverstellbaren Toiletten ausgestattet. Um größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung zu haben, setzt die Genossenschaft seit Jahren auf Kleben statt Bohren. Über die Erfahrungen spricht Vorstand Wolfgang Wörner.

#### **Herr Wörner, warum spielt bei Ihnen die flexible Badgestaltung eine so große Rolle?**

Statistisch gesehen steht in Deutschland eine Badrenovierung etwa alle 20 Jahre an. Bei uns werden die Wohnungen generalüberholt, wenn ein Mieter auszieht. Angesichts unserer Mitgliederstruktur haben wir uns darüber Gedanken gemacht, wie wir unseren Bestand so modernisieren können, dass die Mitglieder möglichst lange in ihren eigenen

wier Wänden leben können. Ein altersgerechtes, flexibles Badzimmer spielt dabei eine wichtige Rolle.

#### **Barrierefreie Bäder klingt immer ein wenig nach Pflegeheim. Was hat sich heute in diesem Bereich geändert?**

Früher hatten barrierefreie Bäder tatsächlich den Charme eines eher klinischen Bades. Das ist in-

zwischen Vergangenheit. Heute ist es möglich, durch innovative und designorientierte Produkte technische Funktionalität und Design zu verbinden. Das ist auch wichtig, denn die Bedeutung des Wohlgefühlcharakters des Bades nimmt zu.

#### **Wie setzen Sie das technisch in die Praxis um?**

In erster Linie muss bei einem Umbau natürlich der Raumbedarf da sein. Bei den Badelementen

## KLEBEADAPTER - EINFACHE HANDHABUNG

Das Prinzip ist einfach: Der Handwerker befüllt einen Adapter mit Kleber. Um es für Anwender besonders leicht zu machen, hat jeder Adapter einen Klebering, der das Vorfixieren an der Wand ermöglicht, Hervorquellen von Kleber verhindert und die Schichtstärke definiert. Über das integrierte Entlüftungsloch weiß der Anwender, wenn die Kammer auf der Adapterwandseite komplett gefüllt ist.

Je nach Adaptergröße kann das System kurzfristig mehrere 100 kg tragen, das bestätigt das Darmstädter Prüfinstitut.

zes Andrücken unmöglich machten. Die Lösung: ein Adapter, der als Mittler zwischen Kleber und dem zu befestigendem Objekt fungiert. Er musste luftdurchlässig, gleichzeitig hochfest und, um darauf etwas befestigen zu können, mit einem Innengewinde, Schraube, Bolzen oder konischen Ring versehen sein.

Der jeweilige Untergrund muss dazu aber vollständig trocken, staub- und fettfrei sein. Um eine Oberfläche fettfrei zu bekommen, genügt es, sie mit einem Lappen oder Küchenpapier und et- ▶

denken wir immer gleich daran, wie wir später auch weitere Hilfsaccessoires flexibel, also je nach Bedarf der Mitglieder, anbringen können. So sind wir auch auf dieses System gestoßen. Durch die Adapterlösung lassen sich Elemente flexibel anbringen, ohne dass bei einer Änderung unschöne Bohrlöcher auf den Fliesen zurückbleiben. Natürlich haben wir auch jetzt schon eine spätere Integration von AAL-Produkten im Hinterkopf, denn oft sind nur ein Leerrohr oder ein Kabel unter der Fliese erforderlich, damit später diese Technologie eingesetzt werden kann.

### **Worin sehen Sie als Praktiker heute die wichtigsten Fortschritte in Sachen Sicherheit und Komfort?**

Die Branche hat den Seniorenmarkt als Zukunftsmarkt entdeckt. Dadurch werden bei vielen Produkten Design und Technik verbessert. Man denkt bei der Funktionalität auch zunehmend aus der Sicht der Kunden. Das ist wirklich ein Fortschritt.

**Herzlichen Dank für das Gespräch,  
Herr Wörner.**

# Immobilienverwalter haben viel zu tun. Oder Minol als Partner.

Rauchwarnmelder-  
Service von Minol.  
Jetzt informieren und  
attraktive Komplett-  
angebote sichern.  
[rundumservice.minol.de](http://rundumservice.minol.de)



Rauchwarnmelderservice



Heiz- und Betriebskostenabrechnung



Legionellenprüfung

**Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich –  
setzen Sie für Ihre Liegenschaften auf Minol.**

Das bedeutet auch: individuelle Beratung von Anfang an – zu wirtschaftlichen Lösungen, gesetzlichen Anforderungen und technischen Gegebenheiten.

**Minol**  
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG  
70766 Leinfelden-Echterdingen • [minol.de](http://minol.de)

was Aceton abzuwischen, so Ansgar van Halteren vom Industrieverband Klebstoffe.

### Wohnungswirtschaft: Erst zögerlich, nach ersten Erfahrungen zufrieden

Stephan Langner ließ sich auf dem Verbandstag das System genau vorführen und zeigte es dann seinen Handwerkern. Sie bauten die Grundausstattung der Badaccessoires (u. a. Handtuchhalter, WC-Bürsten) in 30 Testwohnungen ein. Nach einem Jahr Erfahrung sind die Rückmeldungen positiv – sowohl von Handwerker- als auch von Mieterseite. Für 2017 plant er daher, 60 weitere Wohnungen mit dem System auszustatten.

Auch bei Ulrich Schulze, Vorstand der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG (GWS) in Korbach, schwang eine gewisse Skepsis mit, als er die Adapterlösung testete. Seine früheren Erfahrungen mit anderen Produkten waren negativ. Der Grund: mangelnde Haftfähigkeit. Und so testeten er und sein Team die Befestigungsadapter nicht nur in den Wohnungen, sondern unterzogen sie auch noch einem speziellen Stresstest: Sie hängten eine Kiste Mineralwasser über acht Stunden an den mit dem Adapter befestigten Handtuchhalter. Der Kleber hielt, der Adapter auch, bestätigte Schulze. Das überzeugte ihn, weshalb nun seit Oktober letzten Jahres das System bei der Genossenschaft im Einsatz ist. Das Risiko sei letztendlich überschaubar.

Vielmehr sieht Schulze u. a. beim Accessoire-Austausch viele Vorteile, da der Adapter mit einer einfachen Wasserpumpenzange abgeschraubt werden kann. Die Klebereste werden mit einem Schaber entfernt; anschließend wird der Adapter dann an der neuen Stelle wieder platziert. Das ist auch für die Mieter ein Plus, da sie das Bad so deutlich besser nach ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können.

Duschstangen können auch bei Mieterwechsel, unabhängig vom Fugenbild, in der Höhe angepasst werden



Quelle: nie wieder bohren ag/Foto1a

### Für Bestand und Neubau: Test bestanden

„In unserem Portfolio gibt es neben Neubauten viele Bestandsimmobilien aus den 1960er und 1970er Jahren. Bei ihnen sind die Bäder in die Jahre gekommen. Es kam immer wieder zu Problemen mit den Mietern wegen der unschönen Optik durch die vielen Bohrlöcher sowie die unflexiblen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Accessoire-Anbringung“, schildert auch Matthias

Fischer, Geschäftsführer der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS) mbH die Ausgangssituation. Man habe daher in einigen der 2.862 Wohnungen die Klebmodule getestet – im Bestand, im Neubau und sogar im eigenen Haushalt, wie Fischer schmunzelnd anfügt. Ihm gefalle besonders die Flexibilität und das einfache Anbringen und Entfernen der Adapter. Nach einem Jahr habe man gute Erfahrungen damit gemacht, so sein Fazit. ■

## BADRENOVIERUNGEN: HERAUSFORDERUNGEN

Gesetzliche Fristen gibt es nicht. Es liegt im Ermessen des Vermieters, wann und in welcher Qualität er die sanitären Anlagen und das Bad erneuert. Wenn Badewanne, Waschbecken und Toilette in Ordnung sind, können sie durchaus jahrzehntelang so bleiben. Der Mieter darf selbst nur kleine Veränderungen vornehmen, dazu zählt auch das Bohren von Löchern, um WC-Papier-Halter, Spiegel oder Handtuchhalter anzubringen. Er darf dazu auch die Fliesen anbohren. Wie viele Dübel pro Bad zulässig sind, ist ebenfalls nicht geregelt.

Das Landgericht Hamburg sah 2001 in seinem Urteil (Az. 307 S 50/01) 32 Dübellöcher im Bad als zulässig an – allerdings stellte der Vermieter hier keine Sanitärgegenstände.

Problematisch wird das Dübeln in modernen Bädern, da der Trend zu großformatigen Fliesen geht, bei denen es immer weniger und engere Fugen gibt. Bei Badrenovierungen mit Kunststoffplatten verschwinden die Fugen völlig.

## BADSANIERUNG: RAHMENBEDINGUNGEN

- Rund 60% aller Gebäude, die zwischen 1945 und 1980 in Deutschland gebaut wurden, müssen saniert werden.
- Im Durchschnitt sind deutsche Bäder 19,2 Jahre alt.
- Kleben der Accessoires bringt folgende Vorteile: Ausgediente Bohrlöcher werden sicher verschlossen und verdeckt und neue vermieden. So bleiben Dichtschichten und Leitungen wie auch die Oberflächen unbeschädigt. Gerade auf modernen Großformatfliesen, Hohlwänden oder Feinsteinzeug ist das eine interessante Alternative.
- Das Einkomponentenklebesystem ist reversibel – die Badausstattung und ihre Platzierung lässt sich damit nach Belieben und ohne Spuren auch nach Jahren ändern.



## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage.

Erfahren Sie mehr unter: [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)

## Alte Wärmedämmverbundsysteme aufdoppeln

### Update für alte WDVS

Viele alte Wärmedämmverbundsysteme genügen nicht mehr den Klimaschutz-Anforderungen. Um ein Gebäude fit für die Zukunft zu machen, ist bei einem Alt-WDVS nicht nur der Putz neu anzustreichen, sondern die Dämmschicht zu verstärken. Bei dieser Gelegenheit können auch der Brandschutz und die Gestaltung verbessert werden.



**Dr. Klaus-Dieter Clausnitzer**  
Fraunhofer-Institut für  
Fertigungstechnik und  
Angewandte Materialforschung  
(IFAM)  
Bremen

Im Bereich der Heizung ist es mittlerweile selbstverständlich, Heiztechnik der dritten Generation (Niedertemperaturkessel) durch die vierte Generation (Brennwertkessel, BHKWs und Wärmepumpen) zu ersetzen.

Im Bereich des Wärmeschutzes besteht hier ein Rückstand in Deutschland: Zwar sind seit den 1980er Jahren bereits zahlreiche ungedämmte Außenwandflächen (erste Generation) nachträglich wärmegeklärt worden (zweite Generation), viele davon jedoch in einer aus heutiger Sicht unzureichenden Dämmstärke und -qualität.

#### Geförderte Studie

Unterstützt durch die WDVS-Systemanbieter Alsecco, Brillux, Caparol und Sto hat das Fraunhofer IFAM im Rahmen des Programms „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Perspektiven alter WDVS untersucht. Ziele und Aufgaben der Studie waren vor allem:

- die Beschreibung der Randbedingungen der Aufdoppelung (rechtliche, bauphysikalische, technische)
- die Abschätzung der Potenziale der Aufdoppelung älterer WDVS an Wohngebäuden auf der Zeitachse bis 2030 (Flächen, Energiesparwirkung, CO<sub>2</sub>-Reduktion),
- die Auswertung von Erfahrungen mit WDVS-Aufdoppelung und
- die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit von WDVS-Aufdoppelungen.

#### Zukunftsfähige Dämmqualität

Als nicht zukunftsfähig sind Alt-WDVS anzusehen, deren Dämmschichtdicke bei einer Wärmeleitfähigkeit von 0,40 W/(m<sup>2</sup>\*K) weniger als 10 cm oder bei denen der Wärmedurchgangskoeffizient der Außenwand mehr als 0,35 W/(m<sup>2</sup>\*K) beträgt.

Solche Alt-WDVS sollten so aufgedoppelt werden, dass U-Werte von höchstens 0,20 W/(m<sup>2</sup>\*K) erreicht werden. Ist vorher ein Alt-WDVS mit einer Dämmschichtdicke von 6 cm auf üblichem Mauerwerk vorhanden, so wird diese U-Wert-Anforderung bei einer Aufdoppelung mit einer 10-cm-Dämmschicht bei einer Wärmeleitfähigkeit von 0,035 W/(m<sup>2</sup>\*K) erreicht.

Gute Zeitpunkte für die Aufdoppelung sind die, bei denen ohnehin etwas an der Fassade verändert werden muss oder soll, sei es eine Putzausbesserung, eine neue Gestaltung oder gar eine umfassende Modernisierung des Gebäudes.

Anhand von vier beispielhaften Mehrfamilienhäusern wurde berechnet, welche Energieeinsparung bei einer Aufdoppelung rechnerisch unter Standardnutzungsbedingungen zu erwarten ist. Dabei wurde jeweils ein Alt-WDVS mit d=6 cm Dämmschicht und einer Wärmeleitfähigkeit von  $\lambda = 0,040 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  und, im Fall der Aufdoppelung, eine neue zusätzliche Dämmschicht von d=10 cm einer Wärmeleitfähigkeit von  $\lambda = 0,035 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  angenommen. In Bezug auf die Bauteilfläche (Außenwandfläche) wird bei den Beispielgebäuden durch Aufdoppelung eine Endenergieeinsparung von 19,4 bis 27,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) erzielt. Flächengewichtet (die Beispielgebäude haben unterschiedlich große Außenwandflächen) sind es 22,0 kWh/(m<sup>2</sup><sub>Wand</sub> \*a).

#### Anforderungen an Aufdoppelungen

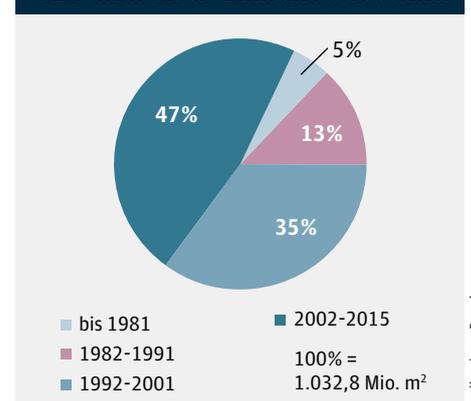
Die Aufdoppelung eines bestehenden WDVS darf nicht mit irgendwelchen Produkten oder Bauarten

durchgeführt werden, sondern nur mit zugelassenen. Das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) hat als Zulassungsgeber mit bauaufsichtlichen Zulassungen geregelt, unter welchen Voraussetzungen Alt-WDVS aufgedoppelt werden dürfen. Rechtlich ist es dann zulässig, ein Alt-WDVS aufzudoppeln, wenn die Bestimmungen der bauaufsichtlichen Zulassung eingehalten werden.

Eine besondere Rolle spielt der Brandschutz. Hier ist es wichtig, dass sich die Brandklassifizierung nach dem schwächsten Glied richtet: Ein normal-entflammbares Alt-WDVS kann durch eine Aufdoppelung nicht zu einem schwerentflammbaren System umgewandelt werden.

Um die Auswirkungen von Bränden zu verringern, die von Quellen außerhalb des Gebäudes erfolgen (z. B. brennende Müllcontainer), wurden vom DIBt 2015 ergänzende Anforderungen an die Ausführung von WDVS-Systemen gestellt. Diese gelten auch im Falle von Aufdoppelungen, und zwar für das Gesamtsystem, also inklusive des Alt-WDVS. Diese Anforderungen führen u. U. dazu, dass zusätzliche Brandriegel geschaffen werden müssen.

**ABB. 1: WDVS-GEDÄMMTE WANDFLÄCHEN NACH ERRICHTUNGSJAHR**



Quelle: eigene Berechnungen

Bei der Wahl des Aufdoppelungssystems sollten auch feuchteschutztechnische Aspekte beachtet werden. Krus/Rösler haben in ihrer Veröffentlichung zur „Hygrothermische Berechnung der Einsatzgrenzen unterschiedlicher Systeme bei der Aufdoppelung von Wärmedämmverbundsystemen“ (Bauphysik, Heft 3, 2011) den klimabedingten Feuchteschutz untersucht. Unkritisch sind danach Wandaufbauten, bei denen ein Alt-WDVS mit EPS durch eine neue EPS-Dämmschicht ergänzt wird. Feuchtetechnische Probleme sind unter definierten Randbedingungen in Fällen möglich, bei denen auf eine Wand, in der im Alt-WDVS und/oder im Neu-WDVS eine Dämmschicht aus Mineralwolle verbaut wurde, bei der der Altputz einen hohen sD-Wert aufweist und bei der zugleich ein äußeres Putzsystem auf Basis eines Kunstharzputzes gewählt würde. Will man so aufdoppeln, ist eine genaue Feuchteschutzberechnung sinnvoll.

### Markt und Potenziale

Aus Daten des Fachverbands WDV-Systeme und unter Berücksichtigung von Verschnitt ergibt sich, dass in Deutschland von 1976 bis Ende 2015 ca. 1.032,8 Mio. m<sup>2</sup> Außenwandfläche an Wohn- und Nichtwohngebäuden mit WDVS gedämmt wurden. 53% dieser Fläche wurde vor 2002 gedämmt (vgl. Abbildung 1).

Für Wohngebäude wurde auf der Basis der Ergebnisse der „Datenbasis Gebäudebestand“ (Hrsg. Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt sowie Bremer Energie Institut, 2010 errechnet für das Jahr 2009 - neuere Angaben liegen nicht vor), dass bei 53,5% aller Außenwandflächen, die eine Dämmschicht an der Außenwand aufweisen, die Dicke der Dämmschicht maximal 9 cm beträgt.

Die Abschätzung ergab, dass bei ca. 490,8 Mio. m<sup>2</sup> Wandfläche der Wärmeschutz des Alt-WDVS aus heutiger Sicht unzureichend ist. Das sind ca. 47,5% aller bis Ende 2015 mit WDVS gedämmten Wandflächen. Umgerechnet auf Gebäude heißt

## EINSPARPOTENZIAL IM JAHR 2030 GEGENÜBER 2015 BEI AUFDOPPELUNG ALTER, UNZUREICHENDER WDVS BEI WOHNGBÄUDEN IN DEUTSCHLAND<sup>1</sup>

	Endenergieeinsparung	Primärenergie-Einsparung	CO <sub>2e</sub> -Reduktion
pro m <sup>2</sup> aufgedoppelter Wandfläche	22,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	24,2 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	4,7 kg CO <sub>2e</sub> /(m <sup>2</sup> ·a)
Bei 417,2 Mio. m <sup>2</sup> realistisches Potenzial	ca. 9,2 TWh/a	ca. 10,1 TWh/a	ca. 1,9 Mio. t CO <sub>2e</sub> /a

Quelle: eigene Ergebnisse

das, dass ca. 2,2 Mio. Wohngebäude mit einem Alt-WDVS ausgestattet sind, das aus heutiger Sicht aufgedoppelt werden sollte, um zukunftsfähig zu sein, vor allem, wenn man die Erfüllung der Klimaschutzziele für 2030 und 2050 anstrebt. Nun wird man nicht jedes Alt-WDVS aufdoppeln können. Deshalb wurde ein Abzug von 15% vorgenommen. Es verbleibt ein realistisches Potenzial von ca. 417 Mio. m<sup>2</sup> aufdoppelbarer Wandfläche.

Wenn im Jahr 2030 alle „realistischen“ Alt-WDVS-Flächen nachgedämmt wären, die aus heutiger Sicht unzureichend nachgedämmt sind, würde gegenüber dem Stand von 2015 eine Endenergieeinsparung von ca. 9,2 TWh pro Jahr (ca. 33,0 PJ pro Jahr) erzielbar sein.

In vielen Fällen wird die Aufdoppelung energetisch suboptimaler WDVS vor allem dann sinnvoll sein, wenn ohnehin Instandhaltungsmaßnahmen anfallen. Bei einem WDVS ist das insbesondere der Zeitpunkt, an dem ein solches System zumindest mit einem neuen Anstrich versehen werden muss.

### Umstände, Gründe und Erfahrungen mit Aufdoppelung

Bei 73 Gebäuden, bei denen bereits eine Aufdoppelung vorgenommen wurde, wurden die Eigentümer 2015/16 nach den Umständen, Gründen und Erfahrungen mit der Aufdoppelung befragt. Zu 16 Gebäuden liegen Antworten vor. Die Rücklaufquo-

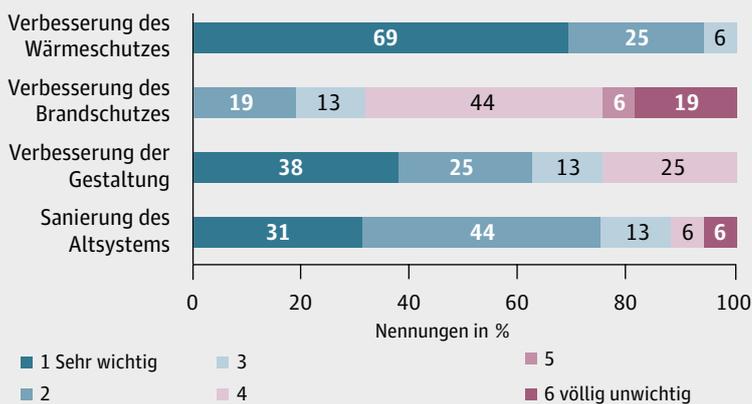
te betrug 22% und ist recht gut. Hervorzuhebende Ergebnisse sind:<sup>2</sup>

- Aufdoppelungen wurden im Wesentlichen bei Gebäuden vorgenommen, bei denen das Altsystem vor 1995 angebracht wurde.
- Aufdoppelungen finden vor allem in wachsenden Städten statt, weniger in stagnierenden/schrumpfenden Städten und nicht im ländlichen Raum.
- Wenn aufgedoppelt wird, werden i. d. R. alle Außenwände aufgedoppelt.
- Gründe für die Aufdoppelung sind an erster Stelle die Verbesserung des Wärmeschutzes, an zweiter Stelle die Sanierung des Altsystems und an dritter Stelle die Verbesserung der Gestaltung. (siehe Abbildung 2).
- Aufdoppelungen finden fast immer im Zuge einer umfassenden Modernisierung statt.
- Die Aufdoppelung ist gut planbar: Nur in 6% der Fälle traten unvorhergesehene Zusatzarbeiten auf.
- Durchschnittlich fand eine Verbesserung des Wärmeschutzes der Außenwände um 63% statt (durchschnittlicher U-Wert alt = 0,54 W/(m<sup>2</sup>\*K), durchschnittlicher U-Wert neu = 0,20 W/(m<sup>2</sup>\*K)).
- Die durchschnittliche Dämmschichtdicke des Alt-WDVS beträgt 5,6 cm. Die durchschnittliche Dicke der neuen Dämmschicht beträgt 11,8 cm und die durchschnittliche Gesamtdämmschichtdicke liegt bei 17,4 cm.
- Die durchschnittlichen Kosten der Aufdoppelung betragen inkl. MwSt. pro m<sup>2</sup> Bauteilfläche:
  - inkl. Gerüst, Verbreiterung Ortsgang usw.: 107,33 €
  - ohne Gerüst, Verbreiterung Ortsgang usw.: 97,63 €
- Die Akzeptanz der Aufdoppelung z. B. bei Mietern, Nutzern, dem Aufsichtsrat etc. war in aller Regel gut bis sehr gut.

### Wirtschaftlichkeit

Für vier Modellgebäude wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einer Kapitalwertmethode vorgenommen. Diese Berechnungen wurden ►

ABB. 2: GRÜNDE FÜR DIE AUFDOPPELUNG



Quelle: eigene Ergebnisse

mit einer Reihe von Annahmen durchgeführt, z. B. zu Kosten der Aufdoppelung ( $100 \text{ €/m}^2_{\text{Wand}}$ ), umlagefähigen Kosten (84,5% und 60%), Förderung (10%), Zinssätzen (2,0% p.a.), Energieeinsparungen ( $22 \text{ kWh}/(\text{m}^2_{\text{Wand}} \cdot \text{a})$ ), Energiepreisen (Ausgangspreis  $0,08 \text{ €/kWh}$ ), Betrachtungszeitraum (40 Jahre), reale Energiepreisteigerungen (nach Prognos unterschiedlich im Zeitraum 2017 bis 2050 von zunächst 1,41% p.a. sinkend auf 0,31% p.a. sowie alternativ 5% p.a.) und Erträgen alternativer Geldanlagen (1,07% p.a.).

Es muss betont werden, dass sowohl hinsichtlich der angenommenen Entwicklung der Energiepreise als auch der Inflation eine große Unsicherheit besteht. Die Ergebnisse dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung müssen daher als grobe Abschätzung betrachtet werden.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt unter den genannten Annahmen, dass sich die Investition einer Aufdoppelung eines Wärmedämmverbundsystems aus der Sicht des Vermieters und über die gesamte zu erwartende Lebenserwartung der Investition wirtschaftlich lohnt, wenn die künftig gesetzlich erlaubten 8% der Modernisierungskosten<sup>3</sup> dauerhaft voll auf die Mieter umgelegt werden können und der Vermieter diesen Spielraum auch voll ausschöpft.

Für einen Mieter führt diese Modernisierungsumlage zu Mehrkosten, die – bei Annahme einer niedrigen Energiepreisteigerung – nicht durch die reduzierten Heizkosten ausgeglichen werden. Auch aus Sicht eines Akteurs, bei dem Kosten und Nutzen in einer Hand anfallen, kommt es unter den

getroffenen konservativen Annahmen (insbesondere geringer Energiepreisteigerung) bei allen Beispielgebäuden zu negativen Kapitalwerten, die Investitionen in eine Aufdoppelung wären also nicht wirtschaftlich, wenn man nur die Heizkosten betrachtet.

Da die Annahmen hinsichtlich der umlegbaren Investitionskosten (Modernisierungsanteil) Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit haben, wurde eine Variante durchgerechnet, bei der angenommen wurde, dass nur 60% der Investitionskosten der Modernisierung zuzurechnen sind (und 40% für die ohnehin erforderliche Instandhaltung aufgewendet werden müssen). In diesem Szenario verschlechtern sich die Kapitalwerte für den Vermieter, während sich die Kapitalwerte aus Mietersicht verbessern. Allerdings sind die Kapitalwerte aus Vermietersicht weiterhin durchgehend positiv, während sie aus Mietersicht negativ bleiben.

Abschließend wurde ein weiteres Szenario durchgerechnet, in dem höhere Energiepreisteigerungen angenommen wurden. Hier zeigt sich, dass beim Beispielgebäude „Haus 4“ auch für den Mieter positive Kapitalwerte erzielt werden können. Nur unter der für die Mieter-Sichtweise besten Kombination der Annahmen (geringe Modernisierungsumlage, hohe Energiekostensteigerung) werden für alle Beispielhäuser positive Kapitalwerte erzielt.

### Fazit und Schlussfolgerungen

Gebäude mit Außenwänden, die mit einem WDVS mit einer Dämmschichtdicke von unter 10 cm ge-

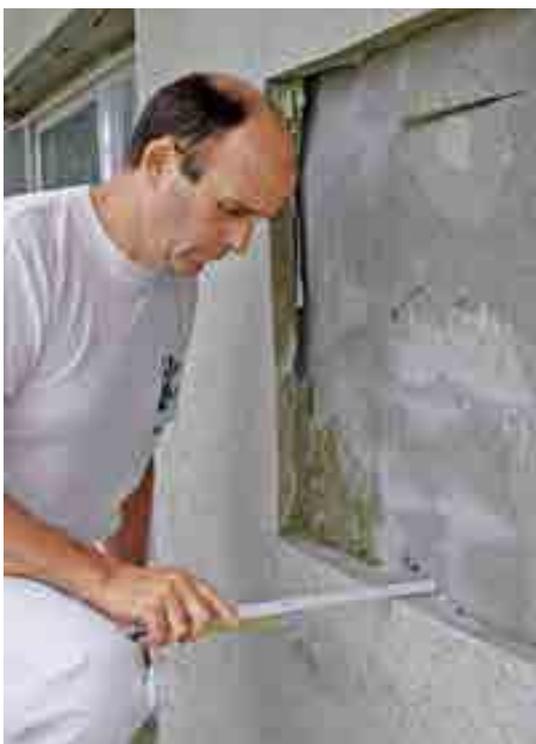
dämmt wurden, müssen mittelfristig mit einer dickeren Dämmschicht ausgestattet werden, um zukunftsfähig zu sein. Dabei sind das Belassen der bisherigen Dämmschicht und die Ergänzung um eine zusätzliche Dämmschicht gegenüber dem Abriss und Neuaufbau bessere Mittel, schon um Abfälle zu vermeiden.

Aufdoppelungen können im Vergleich zu anderen Maßnahmen, die im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz der Bundesregierung von 2014 genannt sind, einen zusätzlichen Beitrag leisten. Jedoch wäre sowohl eine Aufklärung der Eigentümer als auch eine gezielte finanzielle Förderung hilfreich, wenn man die Klimaschutzpotenziale der Aufdoppelung alter WDVS ausnutzen und zugleich auf ordnungspolitische Maßnahmen – wie z. B. eine vorgeschriebene nachträgliche Dämmung im Falle eines neuen Anstrichs – verzichten möchte. Politik, Hersteller, Verarbeiter und Energieberater sind hier gefordert, die Aufdoppelung verstärkt ins Spiel zu bringen. ■

<sup>1</sup> Dabei werden 2014 und 2030 gleiche Primärenergie- und  $\text{CO}_2\text{-e}$ -Faktoren verwendet und Veränderungen durch andere Einflüsse (Verbrauchsreduktionen durch andere Maßnahmen, Abrisse, Klimaänderung, Wohnflächenveränderung etc.) nicht berücksichtigt. Als Primärenergie- und  $\text{CO}_2\text{-e}$ -Faktoren wurden die gleichen verwendet, die auch den Berechnungen zum Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz 2014 des BMWi zugrunde lagen, vgl. [ISI et al., 2014], und zwar 1,1 für die Umrechnung von Endenergie in Primärenergie und  $0,053 \text{ Mio. t CO}_2\text{e pro 1 PJ Primärenergie}$ .

<sup>2</sup> Die Prozentzahlen sind jeweils bezogen auf diejenigen, die zur jeweiligen Frage eine Antwort gaben. Das waren nicht immer alle 16 Rückantworten.

<sup>3</sup> Bleibt es doch bei der bisher gesetzlich erlaubten Umlagefähigkeit von 11% p.a., so werden natürlich noch weit höhere Kapitalwerte erreicht.



Quelle: Fachverband WDVS-Systeme/Sto



Ist vorher ein Alt-WDVS mit einer Dämmschichtdicke von 6 cm auf üblichem Mauerwerk vorhanden, so wird die U-Wert-Anforderung bei einer Aufdoppelung mit einer 10-cm-Dämmschicht bei einer Wärmeleitfähigkeit von  $0,035 \text{ W}/(\text{m} \cdot \text{K})$  erreicht

NICHT VERPASSEN

Aareon Forum 2016  
29.11. – 30.11.2016

[www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

[www.aareon.de](http://www.aareon.de) →

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

## Warmwasserbereiter Kompakter Komfort

Die zukunftsfähige Warmwasserversorgung berücksichtigt im mehrgeschossigen Wohnungsbau drei wichtige Kriterien: Wirtschaftlichkeit, Trinkwasserhygiene und Nutzungskomfort. In der Modernisierung bedeutet der Umbau der Warmwasserversorgung von zentral auf dezentral i. d. R. ein Nachrüsten von Elektroleitungen. So sind für den sicheren Betrieb von dezentralen Warmwassergeräten ab 18 kW Leistung größere Leitungsquerschnitte und separate Absicherungen im Verteilerkasten notwendig. Die AEG Haustechnik hat für diese Aufgabe zwei Warmwasserbereiter auf den Markt gebracht: den elektronischen Kompakt-Durchlauferhitzer DDLE Kompakt FB 11/13 und das Heißwassersystem HOT 5. Bei beiden Varianten ist die Elektroinstallation sehr kostengünstig, da das Kompaktgerät nur mit 16 A bzw. 20 A und das Heißwassersystem lediglich mit 16 A abgesichert werden müssen.



Quelle: AEG Haustechnik

Weitere Informationen:  
[www.eht-haustechnik.de](http://www.eht-haustechnik.de)

## Modernisierung der ERP-Software Kontextsensitives Fachwissen

Mit dem ersten Release seit Modernisierungsstart stehen neue Funktionen sowie Anpassungen der Software Haufe woinex zur Verfügung. Als bislang einzige wohnungswirtschaftliche ERP-Software bietet sie

aktuelles und geprüftes Fachwissen direkt in den jeweiligen Arbeitsprozessen an. So gehören z. B. das Suchen nach aktuellen Gerichtsurteilen, Arbeitshilfen und Mustervorlagen der Vergangenheit an. Die redaktionellen Inhalte aus der wohnungswirtschaftlichen Wissensdatenbank von Haufe sind jetzt direkt in die jeweiligen Arbeitsabläufe und Programmdialoge integriert. Mit nur einem Klick gelangen Nutzer zur jeweiligen Themenseite mit aufbereitetem Fachwissen der Haufe-Redaktion sowie Mustervorlagen und Formularen des GdW.



Quelle: Haufe

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



Quelle: Solarlux GmbH

## Balkonverglasung Funktion und Ästhetik

Eine Glas-Faltwand verbindet Wärmedämmung mit einer Flexibilität, die den Balkon zu einer Wohnraumerweiterung werden lässt. Sie wird auf die wärmedämmte Brüstung aufgesetzt und ummantelt die vormals freie Öffnung. Der vormals ungedämmte Balkon wird damit zu einer Wärme- und Kälte-Pufferzone. Überdies sorgt die faltbare Verglasung SL 60e von Solarlux für eine individuelle Luftzufuhr und -zirkulation. Diese Glas-Faltwand bietet neben guten Eigenschaften bei Sturm auch noch Einbruchschutz: Das Spezialgetriebe mit 24 mm Hub verriegelt die Flügel in die oberen und unteren Rahmenprofile. Die integrierte Komfortverriegelung mit Drücker und Riegelfallenschloss ist nach RC2 und RC2 N zertifiziert und sorgt ebenfalls für hohe Sicherheit.

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

## VdS-Zertifikat für Funkkontakte Fensterüberwachung via App

Der Verband der Sachversicherer (VdS) zertifizierte die verdeckt liegenden Funkkontakte FM.V von Winkhaus für Home-Gefahren-Managementsysteme (VdS Home). Die Smart-Home-Funkkontakte werden an Fensterrahmen und Flügel angebracht und melden, ob das Fenster geschlossen oder geöffnet ist. Selbständig ermitteln sie darüber hinaus in periodischen Abständen, ob sich der Öffnungs- bzw. der Verschlusszustand verändert hat. Im geschlossenen Fenster sind die Kontakte unsichtbar. Sie funktionieren kabellos mit Batterie. Der Fachmann kann sie - auch nachträglich - an allen gängigen Fenstern aus Holz und Kunststoff ab einer Falztiefe von 24 mm montieren. Die Kontakte arbeiten drahtlos und senden EnOcean-Funkprotokolle. Dadurch können sie mit einer Vielzahl elektronischer Geräte kommunizieren. Zudem können sie in Homeserversysteme wie Wubtler oder Eltako eingebunden werden.



Quelle: Winkhaus

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

**FACHKONFERENZ FÜR  
DW-ABONNENTEN: € 595,-**



**MANAGEMENT  
FORUM  
STARNBERG**

# Innovativer Wohnungsbau

**Fachkonferenz**

am 24. und 25. November 2016 in München



## **BESICHTIGUNG**

Das Danteprojekt der  
GEWOFAG Holding GmbH



## **EXTRA**

Serieller Wohnungsbau in  
Schweden

## **HIGHLIGHT**

Das Haus der Zukunft

**Informieren Sie sich über zukunftsfähige Trends für Planung,  
Neubau, Sanierung und Betrieb von Wohngebäuden!**

- > Intelligente Wohn- und Architekturkonzepte
- > Holzhochhäuser – nachhaltig und kostengünstig
- > Chancen für den Wohnungsbau mit Raummodulen
- > Universal Design – barrierefrei für alle mit Stil
- > Flexible Grundrisse je nach Nutzerwunsch
- > Vandalismus vermeiden – Betreiberkosten senken
- > Angewandte BIM-Planung im Wohnungsbau

**Für Bauherren der Wohnungsbaugesellschaften und Bauämter,  
für Architekten, Planer und Bauunternehmen**

**Vergünstigte Teilnahme für DW-Abonnenten nur € 595,- (anstatt € 795,-)**

Weitere Informationen unter: [www.management-forum.de/wohnungsbau](http://www.management-forum.de/wohnungsbau)

So melden Sie sich an:

per E-Mail an [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de) mit dem Betreff: DW595/Fachkonferenz Innovativer Wohnungsbau,  
bitte geben Sie mit an: Ihren Namen, Position, Firma, Anschrift, E-Mail, Telefon

**MEDIENPARTNER:**



## GdW

## Beste Immobilien-Ökonomen ausgezeichnet

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) hat anlässlich der 12. Sommerakademie der Wohnungswirtschaft in Bochum die drei besten Immobilien-Ökonomen des Jahres 2015 ausgezeichnet. Die Preisträger sind Jennifer Jeß, deren Studienarbeit an der EBZ den Titel „Altersgerechtes Wohnen“ trägt, Sven Kiss, der sich an der BBA mit dem Thema „Stakeholderorientierte Nachhaltigkeitsberichterstattung“ beschäftigt hat, und Sarah Forstner, deren Studienarbeit an der AWI „Customer Relationship Management (CRM) in der Wohnungswirtschaft“ überschrieben ist.

„Unsere Nachwuchskräfte bestätigen erneut die durchgängig hohe Qualität der wohnungswirtschaftlichen Ausbildung. Ihre Leistungen untermauern das hervorragende Angebot an Fort- und Weiterbildung in unserer Branche“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtman, Jennifer Jeß, Sven Kiss und Axel Gedaschko (v. l.)



 Weitere Informationen:  
[web.gdw.de](http://web.gdw.de)

## Termin

## Aareon Forum 2016



Am **29. und 30. November 2016** findet das Aareon Forum im Convention Center Deutsche Messe in Hannover statt. „Innovation. Information. Interaktion“ stehen im Fokus der Veranstaltung für IT-Entscheider und -Anwender in Deutschland: Digitale Innovationen zur effektiven Gestaltung der Prozesse zwischen den Interakteuren der Wohnungswirtschaft sind wesentliche Programmpunkte. Die Lösungen der Aareon Smart World werden praxisnah in Workshops und Fachvorträgen erlebbar. Z. B. wird mit Aareon Smart World Cockpit (quasi als zentrale Schaltstelle) eine neue Dimension des mobilen Arbeitens und der Vernetzung mit den relevanten Marktteilnehmern aufgezeigt. Auch das neue Wodis Sigma Release bietet viele Highlights. Abgerundet wird die Agenda mit den Vorträgen der beiden Keynote Speaker Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter, Fachhochschule Mainz, und Christoph Koch, Journalist, Autor und Redner.

 Weitere Informationen:  
[www.aareon-forum.de](http://www.aareon-forum.de)



## LEG-Wohnungsmarktreport

# Wohnen in Nordrhein-Westfalen bleibt erschwinglich

In Nordrhein-Westfalen sind die Wohnungsmieten in allen 54 kreisfreien Städten und Landkreisen gestiegen. Die durchschnittliche Kaltmiete, die zwischen April 2015 und März 2016 bei Mietangeboten verlangt wurde, erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,1% auf monatlich 6,38 €/m<sup>2</sup>. Die Entwicklung der Einkommensverhältnisse lässt die durchschnittlichen Wohnkosten pro Haushalt jedoch weiter sinken. Außerhalb von Spitzenlagen bleibt Wohnen im bevölkerungsreichsten Bundesland erschwinglich. Das ergab der LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2016, eine Untersuchung der Wohnungsmärkte aller 864 Postleitzahlgebiete Nordrhein-Westfalens, die seit 2010 zum sechsten Mal im Auftrag des

Wohnungsunternehmens LEG in Kooperation mit dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE durchgeführt wurde. „Der LEG dienen die Marktdaten als Basis für die Ableitung maßgeschneiderter Lösungen im Portfoliomanagement, bei Modernisierungen, Nachverdichtungen und im Quartiersmanagement“, sagte Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG, bei der Vorstellung des Reports. Dieser untermauert die These der LEG und der wohnungswirtschaftlichen Verbände, dass regulatorische Eingriffe seitens der Politik nicht marktfördernd sind. So zeigt die im Juli 2015 eingeführte Mietpreisbremse bislang keine Wirkung.

### DIE HÖCHSTEN ANGEBOTSMIETEN 2015 PRO QUADRATMETER (NETTO-KALT)

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat
50678	Köln	Altstadt-Süd	12,33
50674	Köln	Neustadt-Süd	12,33
40545	Düsseldorf	Oberkassel, Niederkassel	12,23
50677	Köln	Neustadt-Süd	12,19
50672	Köln	Altstadt-Nord	12,14
50676	Köln	Altstadt-Süd	11,89
50667	Köln	Altstadt-Nord	11,71
50670	Köln	Altstadt-Nord	11,67
50668	Köln	Altstadt-Nord	11,54
50931	Köln	Lindenthal	11,53

Quelle: CBRE

### DIE NIEDRIGSTEN ANGEBOTSMIETEN 2015 PRO QUADRATMETER (NETTO-KALT)

PLZ	Stadt/Kreis	Ortsteil/Gemeinde	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat
37688	Kreis Höxter	Beverungen	4,07
32689	Kreis Lippe	Kalletal	4,13
32676	Kreis Lippe	Lüdge	4,22
32683	Kreis Lippe	Bartrup	4,23
32699	Kreis Lippe	Extertal	4,24
59602	Kreis Soest	Rüthen	4,37
32816	Kreis Lippe	Schieder-Schwalenberg	4,41
32694	Kreis Lippe	Dörentrup	4,42
32602	Kreis Herford	Vlotho	4,44
59909	Hochsauerlandkreis	Bestwig	4,46

Im Vergleich: die höchsten und niedrigsten Angebotsmieten in NRW im vergangenen Jahr



Weitere Informationen:  
[www.leg.ag](http://www.leg.ag)

## Mit System nach oben !

Stadtquartiere modular  
erhöhen - verdichten - weiterbauen

FACHTAGUNG der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte

**WBM.**

Freitag 4. 11. 2016

im AEDES Architekturforum Berlin



## Mieterkommunikation

### Erklärungen per Video

Wie funktioniert eigentlich eine Wohnungsbaugenossenschaft? Und was ist in einem Mietvertrag oder der Nebenkostenabrechnung definiert? Diese und weitere Fragen beantworten die Auszubildenden und dualen Studenten der Stuttgarter FLÜWO Bauen Wohnen eG in ihrem YouTube-Kanal. Die am häufigsten auftretenden Fragen zu den Themen Genossenschaft, Mietvertrag und Nebenkostenabrechnung waren in einem gemeinsamen Workshop von Fachabteilungen und Auszubildenden definiert worden. Auf dieser Grundlage wurden Videos produziert, in denen komplexe Sachverhalte auch in Animationen leicht verständlich dargestellt werden. „Bei unseren Kunden werden so Unklarheiten rund um das Mietverhältnis ausgeräumt und unsere Mitarbeiter in ihrer täglichen Arbeit entlastet“, sagt FLÜWO-Vorstand Rainer Böttcher.



Die Auszubildende Karina Hüneke (r.) beantwortet Fragen zum Mietvertrag

Quelle: FLÜWO

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



Quelle: WGP

WGP-Azubis beantworteten den jungen Interessenten ihre Fragen

## Nachwuchsförderung

### „Tag der Ausbildung“

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) hat sich am „Tag der Ausbildung“ im Beruflichen Schulzentrum für Technik und Wirtschaft in Pirna mit einem eigenen Informationsstand beteiligt. Die Auszubildenden des Unternehmens und ihr Ausbilder waren vor Ort und standen für Beratungsgespräche zur Verfügung. Die WGP bildet seit Jahren Immobilienkaufleute und Kaufleute für Büromanagement aus. Ein weiteres Themenfeld am WGP-Informationsstand war das Wohnen: Eine WGP-Kundenbetreuerin informierte die jungen Besucher über Wohnmöglichkeiten speziell für Schüler und Auszubildende, die das Unternehmen im gesamten Stadtgebiet in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen anbietet. Auch möblierte und als WG geeignete Wohnungen stehen zur Anmietung zur Verfügung.

Weitere Informationen:  
[www.wg-pirna.de](http://www.wg-pirna.de)

## ÜBERNAHME DER BLB DURCH NORD/LB

### GEWOBA-Anteile sollen an die Stadt gehen

Die niedersächsische Nord/LB übernimmt die Bremer Landesbank (BLB) vollständig. Bremen bekommt für seine Anteile 180 Mio. € und soll außerdem die Beteiligungen der BLB unter anderem an den Wohnungsunternehmen Brebau und GEWOBA übernehmen.

Letzteres sei allerdings aus rechtlicher Sicht problematisch, betont der Bremer Wirtschaftswissenschaftler Rudolf Hickel, der bereits seit 25 Jahren im GEWOBA-Aufsichtsrat sitzt, gegenüber der dpa. Die BLB hält 7,76% an der GEWOBA, dieser Anteil soll nun im Rahmen des Deals an das Land Bremen gehen. „Ohne Weiteres kann Bremen die Anteile von der BLB gar nicht übernehmen“, sagte Rudolf Hickel.

Die GEWOBA gehört zu 74,27% der städtischen Hanseatischen Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH, die restlichen 25,73% halten Banken: die BLB, die Sparkasse Bremen AG, die Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, die Finanzholding der Sparkasse in Bremen, die Commerzbank AG, die SEB AG und die Weser-Elbe Sparkasse.

Eine einfache Übertragung der BLB-Anteile auf das Bundesland Bremen sei nicht möglich, weil die Banken mit ihren 25,73% eine vertraglich

festgesetzte Sperrminorität, also ein Vetorecht bei Unternehmensentscheidungen hätten, so Hickel. Sollte eine Bank wie die BLB ihre Anteile verkaufen wollen, müsse sie daher die anderen Banken fragen, ob diese die Anteile kaufen wollten. So könne die Sperrminorität und der politisch gewollte Einfluss der Banken bei der GEWOBA gesichert werden. Nach jetzigem Stand könnte Bremen aus Sicht von Hickel also gar nicht den Anteil der BLB übernehmen, weil das Land kein Bankgesellschafter bei der GEWOBA sei.

Bremens Finanzsenatorin Karoline Linnert will nun das Gespräch mit den Geldinstituten suchen. Sollten die sich gegen eine Übernahme der BLB-Anteile durch Bremen sperren, bringt die Grünen-Politikerin eine Treuhandlösung ins Gespräch. Möglicherweise könnten die Anteile dann sogar bei der BLB bleiben, die Gewinne aus der Beteiligung aber an Bremen abgeführt werden. Zu Redaktionsschluss dieser Aufgabe stand noch nicht fest, auf welche Lösung es hinauslaufen wird.

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

## EBZ

# Erweiterung der Räumlichkeiten und Blick über den Tellerrand

Das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in Bochum den Spatenstich für ein neues Schulungs- und Forschungszentrum gesetzt. Auf 8.000 m<sup>2</sup> entstehen Seminar- und Tagungsräume, ein Foyer und 120 Büroarbeitsplätze, u. a. auch für die Mitarbeiter des Forschungsinstituts InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung.

Seit 1997 befindet sich das EBZ, das im Jahr 1957 als „Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft“ in Ratingen-Hösel gegründet worden war, in Bochum. Das EBZ verfügt mittlerweile über rund 280 Mitarbeiter. Mit der Gründung der EBZ Business School - University of Applied Sciences war eine Erweiterung der Räumlichkeiten notwendig geworden, weswegen man entschied, direkt am Standort des EBZ einen Neubau zu errichten. Der Baubeginn erfolgt im November; im Frühjahr 2018 soll der Neubau fertig gestellt werden.

Nicht nur die Räumlichkeiten werden erweitert, sondern auch das Verständnis für nebachbarte Fachbereiche und Länder: Der Verein Alumni e. V. der EBZ Business School, hat im Sommer 2016 erstmals die interkulturelle, immobilienwirtschaftliche Exkursion „Asian Cities I“ veranstaltet. Thomas Meißner, Vorstandsvorsitzender des EBZ Business School Alumni e. V., erklärte, dass die neue Sparte das Ziel verfolgt, „den Teilnehmern einen fallstudienartigen unschätzbaren immobilienwirtschaftlichen Markteinblick in die spannendsten und dynamischsten Immobilienmärkte der Welt zu geben“. Die zweiwöchige Exkursion führte die Teilnehmer nach Singapur, Hongkong, Macau und Shanghai. Dort hatten sie Gelegenheit, Unternehmen der Immobilienbranche kennenzulernen und Kontakte zu knüpfen. In täglichen Präsentationen und Baustellenbesichtigungen wurden die Teilnehmer mit der Historie des Unternehmens und seiner Vision vertraut gemacht und mit Informationen zu unternehmensbezogenen Teilmärkten und deren Entwicklungen versorgt. Darüber hinaus wurde ein tatsächliches Projekt, Produkt, Investment oder eine Baustelle demonstriert. Abschließend gab es Gelegenheit, die Erfahrungen des Tages zu diskutieren.



Quelle: EBZ

Den ersten Spatenstich setzten u. a. NRW-Bauminister Michael Groschek, GdW-Präsident Axel Gedaschko und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

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



Wohn- und Gewerbeimmobilien professionell managen und effektiv verwalten.



**Unsere Lösung für die Wohnungswirtschaft umfasst unter anderem:**

- Mitgliederverwaltung
- Flexibel konfigurierbares Reporting
- CRM-Funktionalitäten
- Wahlweise lokal oder extern gehostet

Wir bieten Ihnen ein umfangreiches und praxisorientiertes Beratungspaket rund um Ihre individuellen Unternehmensprozesse. Dabei berücksichtigen wir Ihre spezifischen Anforderungen und entwickeln ganzheitliche Lösungen.

## „Genossenschaft innovativ sozial“ SBV Solingen vergibt Klaus-Novy-Preis

2017 vergibt die Spar- und Bauverein Solingen eG (SBV) zum fünften Mal den Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen. Das Wettbewerbsthema 2017 ist „Genossenschaft innovativ sozial“. Gesucht werden Projekte, die die Förderung des Zusammenlebens in Nachbarschaften stärken. Dies können soziale Projekte wie Jugendinitiativen, Kindergenossenschaften, Fonds für aktive Nachbarschaften, Eingliederungshilfen, innovative Wohnprojekte für Mädchen, Flüchtlinge, Obdachlose und Menschen in Krisensituationen oder wegweisende Quartiersansätze wie E-Mobilität oder Urban Gardening sein. Bis Ende Februar 2017 können Wohnungsgenossenschaften und Wohngruppenprojekte ihre Wettbewerbsbeiträge einreichen. Der SBV Solingen bittet, die knappe und prägnante Projektvorstellung in digitaler Form an [ruediger@sbv-solingen.de](mailto:ruediger@sbv-solingen.de) oder [palenschat@sbv-solingen.de](mailto:palenschat@sbv-solingen.de) zu senden.

Die Preisverleihung findet am 14. Juli 2017 in Solingen statt. Der erste Preis ist mit 4.000 €, der zweite mit 2.000 € und der dritte mit 1.000 € dotiert. Seit 1997 wird der nach dem verstorbenen Bauökonom und Publizisten Klaus Novy benannte Preis im Fünf-Jahres-Turnus vergeben.

 Weitere Informationen:  
[www.sbv-solingen.de](http://www.sbv-solingen.de)

## WBG Rüdersdorf Übergabe der Geschäftsführung



Quelle: WBG



Quelle: WBG

1991 wurde die Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf mbH (WBG) gegründet und **Engelbert Mothes** (l.) zum Geschäftsführer bestellt. Zum 25-jährigen WBG-Jubiläum

wurde Mothes nun in den Ruhestand verabschiedet. Sein Nachfolger **Jörn Dahms** (r.) hat die Leitung des Wohnungsunternehmens zum 1. Juli übernommen. Er übernimmt außerdem die Geschäftsführung der Kommunalen Wohnungsverwaltungsgesellschaft Hennickendorf mbH (KWVG) sowie der Wärmeversorgungsgesellschaft Rüdersdorf mbH (WVG).

Auf der Jubiläumsveranstaltung lobte Bürgermeister André Schaller die WBG als aktuell hervorragend aufgestelltes Unternehmen, das auch in Zukunft als Garant für sozialen Wohnungsbau am Rande von Berlin gebraucht werde. Unter der neuen Führung von Jörn Dahms ist unter anderem eine Bebauung des Marktplatzes geplant.

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

## Bauverein Breisgau Generationenwechsel im Vorstand

Mit der Bestellung des 41-jährigen **Markus Schwamm** als Nachfolger des geschäftsführenden Vorstandsvorsitzenden **Reinhard Disch** hat der Bauverein Breisgau eG einen Generationenwechsel vollzogen. Im April 2016 hatte Schwamm zunächst den strategisch-operativen Geschäftsbereich übernommen, im Juli folgte der Vorstandsvorsitz. Der Bauverein Breisgau ist Freiburgs größte Wohnungsbaugenossenschaft sowie eine der ältesten und mitgliederstärksten Genossenschaften Deutschlands. Der Bauverein vermietet und 5.000 Wohnungen in und um Freiburg und zählt 20.000 Mitglieder.



Quelle: Bauverein Breisgau

 Weitere Informationen:  
[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)

## Lerninsel Juist Ausbildung am Wattenmeer

19 angehende Immobilienkaufleute haben im Rahmen der „Initiative Lerninsel“ eine Woche auf Juist verbracht. In diesem Sommercamp setzen sich Auszubildende der Wohnungswirtschaft mit relevanten Branchenthemen auseinander, dabei sollen Teamfähigkeit, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit, Kreativität und das Selbstwertgefühl der Nachwuchskräfte gestärkt werden. Die Teilnehmer hatten auf der Nordseeinsel ein umfangreiches Programm zu bewältigen: Segelflugschule am Vormittag, Seminare am Nachmittag und Vorbereitung der Abschlusspräsentation am Abend. Die Veranstaltungsreihe wird vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., dem vdw Niedersachsen Bremen e. V. und der Aareon AG organisiert. Im kommenden Jahr findet die Lerninsel vom **8. bis 14. Juli** statt (siehe auch S. 74 in dieser DW).



Quelle: Janie Baillitis, Carsten Ens

Die 19 Teilnehmer der diesjährigen Lerninsel auf Juist

 Weitere Informationen:  
[www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de) und [www.vnw.de](http://www.vnw.de)

## Auslobung

# DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft

Unter dem Motto „Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient“ lobt die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft zum 14. Mal den von der Aareon AG präsentierten DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft aus. Die Schirmherrschaft hat Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., übernommen. Die technische Betreuung liegt beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Den Juryvorsitz und die wissenschaftliche Betreuung übernimmt Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher (Universität Ulm, Institut für Datenbanken und Künstliche Intelligenz sowie Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitung). In diesem Jahr ist erstmalig der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. mit an Bord.

Der Preis würdigt die Leistungen von Wohnungsunternehmen, die den Veränderungen in ihrem Umfeld aktiv begegnen. Bei der jährlichen Preisverleihung auf dem Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen werden sowohl Analyse und Forschung als auch konkrete Umsetzungsprojekte berücksichtigt. Bereits umgesetzte Projekte können genauso wie Konzepte, die noch in der Planungsphase sind, eingereicht werden. Inhaltlich sollen sich die Projekte mit wohnungswirtschaftlichen Prozessen aus der Änderungsperspektive beschäftigen.

Bewerbungen sind ab sofort möglich. Einsendeschluss ist am **17. März 2017**.



Quelle: Aareon AG

Trophäe des DW-Zukunftspreises 2016



Weitere Informationen:  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2017**

## Uponor Smatrix Aqua PLUS

### Trinkwasserhygiene: Planen, installieren, kontrollieren

- Automatisiertes Hygienespülsystem zur Überwachung und Regulierung der Trinkwasser-Installation, auch von mehreren Gebäuden
- Sichere Einhaltung von Hygieneanforderungen und gesetzlichen Standards
- Im Bedarfsfall sofortige Benachrichtigung per E-Mail
- Funktioniert ohne zusätzliche Software oder teure Gebäudeleittechnik
- Schnelle, einfache Installation und Inbetriebnahme

[www.uponor.de/hygiene](http://www.uponor.de/hygiene)



[www.uponor.de/hygiene](http://www.uponor.de/hygiene)

## Forschung, Wissenstransfer und Weiterbildung

# Forschung und Wissenstransfer in der Immobilienwirtschaft

Die Zusammenarbeit zwischen Universitäten/Hochschulen und der Wirtschaft hat in den letzten Jahrzehnten immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die moderne Welt lebt von Innovationen, zunehmend auch von der Konvergenz von Innovationen aus sehr unterschiedlichen Sektoren. Vieles kumuliert in neue Lösungen, oft unter Nutzung der IT. Dies führt in der digitalen Welt teilweise zu disruptiven Geschäftsmodellen. Alles verändert sich. Zusammenarbeit wird in diesem Kontext immer wichtiger, um vorbereitet zu sein und Chancen rechtzeitig zu sehen und zu nutzen.

---

**Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher**  
Forschungsinstitut für anwendungsorientierte  
Wissensverarbeitung/n (FAW/n)  
Ulm

---

Angesichts der großen Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft ist es nicht verwunderlich, dass das Thema Zusammenarbeit mit der Wissenschaft ständig an Bedeutung gewinnt. Denn die Bau- und Immobilienwirtschaft ist ein sehr konkreter Teil der Realökonomie. Etwa die Hälfte der werthaltigen Assets haben weltweit mit dem Thema Bau zu tun. Hier steckt ein Großteil des Wohlstands der Menschheit. Hier werden auch die Voraussetzungen für die moderne Zivilisation geschaffen.

### Neue Zusammenarbeit

Trotzdem machen die Innovationen aus dem IT-Sektor auch vor dieser Branche nicht halt. Wir erleben, wie Gebäude mittels CAD und 3D-Geometrie schon im Planungsprozess für den Kunden virtuell immer greifbarer werden, um Fehlentscheidungen zu verringern und einzelne Dimensionen zu optimieren. Denn durch zunehmende Anforderungen aus dem Klima- und Materialbereich sowie im Bereich der Lüftung werden die Forderungen an Gebäude permanent umfangreicher. Es gibt aber auch die Technologien, mit denen sich solche Forderungen realisieren lassen. Die Nutzung der IT in der Planung und späteren Nutzung bzw. Umnutzung von Gebäuden, im Umgang mit Investoren und mit Kunden steht im Zentrum vieler neuer Möglichkeiten. Es gibt hier eine natürliche Beziehung zur Zusammenarbeit mit Fachleuten und

Forschungsvorhaben, die die IT-Nutzung in solch einem Umfeld befördern.

Hier entstehen aber auch ganz neue Anforderungen. Etwa in Richtung Green Building. Für Premi- umhersteller im Immobilienbereich ergeben sich stärkere Zwänge, in diese Richtung zu investieren, verbunden mit Notwendigkeiten der öffentlichen Kommunikation mit diversen Stakeholdern, z. B. bezüglich der Nachhaltigkeitsthematik. Es wird erforderlich, die Erkenntnisse der entsprechenden Forschungsrichtungen von der Psychologie bis zum Marketing und zur Kommunikation stärker einzubinden.

Auch die Anforderungen an Planungs- und Finanzunterlagen werden immer umfangreicher. Finanzierungspartner, Aufsichtsgremien und die Öffentlichkeit stellen nicht nur im Hinblick auf Compliance-Fragen heute höhere Ansprüche. Nur mit modernen IT-Methoden können vielfach überhaupt die nötigen Informationen bereitgestellt werden. Die IT liefert aber auch für jede Art von Controlling neue Ansätze. Für die Zusammenarbeit der Fachleute aus den Bereichen BWL, Jura, Steuer- und Wirtschaftsprüfung oder Beratung tut sich ein großes Spektrum immer neuer Aufgaben auf.

### Neue Arbeitsweisen

Immer stärker wird gefordert, den Hausbau durch Benutzung von Standardbauteilen und vorgefertigten Teilen preiswerter und schneller zu machen und die Effizienz zu steigern. Zunehmend fordert man für das Haus auch so etwas wie eine digitale Akte – z. B. um zu wissen, wo unterschiedliche Leitungen verlegt sind, wo unkompliziert gebohrt werden kann, in welchem Zustand sich das Haus befindet,

wann wo was gewartet wurde und was als Nächstes ansteht, bevor es „brennt“. Es liegt nahe, für so ein umfangreiches Investment entsprechende Dokumentationen zu fordern. Das reflektiert auch die Notwendigkeit, Nachhaltigkeit zu adressieren, was ja zunehmend ein Thema von „Labels“ in der Bauwirtschaft ist. Spannend wird es dann z. B., wenn sich die Frage nach dem CO<sub>2</sub>-Anteil in unterschiedlichsten eingesetzten Materialien über ihren gesamten Lebenszyklus stellt.

In der modernen Welt ist das Business anders als früher. Die Mitarbeiter arbeiten per IT an verteilten Standorten, hochgradig mobil, beweglich, im Kontakt mit dem Kunden, manchmal auf eigenen Geräten und mit eigenen Programmen. Hier braucht man Kenntnisse und Ideen bezüglich der entsprechenden Systeme, auch der notwendigen Sicherheitsmechanismen, der Kollaborationstools mit anderen und der Möglichkeit, mit Hilfe der IT die eigene Wettbewerbssituation zu verbessern. Angesprochen ist hier auch die Frage der Gewinnung und des Haltens hoch qualifizierter Mitarbeiter (Employer Branding).

### Neue Materialien

Am Bau werden unterschiedlichste Materialien gebraucht und das weltweit unter unterschiedlichsten Witterungs- und Stressbedingungen. Hilfreich ist es häufig, die verschiedenen Materialien spezifisch miteinander zu verknüpfen. Die Frage, was möglich ist und was nicht, wie lange die Kombinationslösungen halten, wie dicht die Fugen sind usw. ergibt eine unendliche Kette notwendiger Forschung im Materialbereich, sollen neue Materialien eingesetzt werden. Natürlich besteht hier auch eine weitere ►

Brücke zur Nachhaltigkeitsthematik - etwa bei den Null-Energiehäusern, mit der Frage, wie Energie gespeichert wird oder wie der optimierte Einsatz von Wärme und Licht organisiert werden soll.

Ein Beispiel für ein Material, das in den nächsten Jahren sehr an Bedeutung gewinnen wird, ist Holz - speziell solches aus Aufforstungsprojekten auf degradierten Böden in den Tropen. Es stammt aus Nutzwäldern, die als Sekundärwälder den Regenwald schützen sollen, aber auch der Atmosphäre CO<sub>2</sub> entziehen. So wird Wohlförderung bei gleichzeitiger Verbesserung des Klimas ermöglicht.

### Neues Lernen und Umsetzen

Die Immobilien- und Bauwirtschaft ist ein extrem komplexes Feld. Die Branche braucht, wie oben dargestellt, auch guten Nachwuchs. Das Reservoir qualifizierter und talentierter Nachwuchskräfte ist eher in Zusammenarbeit mit den Universitäten/Hochschulen zu erschließen als ohne diese. Und jede einzelne Frage in den einzelnen Arbeitsbereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft wird künftig vermehrt komplexe praktische und theoretische Überlegungen erfordern. Neben der theoretischen Forschung wird es daher auch mehr anwendungsorientierter Forschung bedürfen.

Eine gute Zusammenarbeit zwischen Universitäten/Hochschulen und der Bauwirtschaft war schon immer notwendig. Auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trifft dies zu. Zu viel Zeit ist in dieser Hinsicht nicht gut genutzt worden, obwohl es in den letzten Jahren Fortschritte gibt. Es ist nun der richtige Moment, um das Thema stärker nach vorne zu bringen. Zusammenarbeit ist sinnvoll - für alle Seiten. Sie ist dringend gefordert. ■



Quelle: Autor



Am 7. April 2016 fand eine ENH-Auftaktveranstaltung zum Thema „Wohnen und Stadtentwicklung im europäischen Kontext“ im EBZ statt. Namhafte Gäste aus Politik und Verbänden nahmen teil und diskutierten über eine engere Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft mit ihren Pendanten in den europäischen Nachbarstaaten, die Erschließung europäischer Förderprogramme und die Durchführung gemeinsamer Projekte

#### THEMA DES MONATS

## Wissenstransfer

# Europäische Fördermittel für die deutsche Wohnungswirtschaft

Die EU stellt allen Branchen Fördermittel zur Verfügung. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beansprucht bis jetzt aber nur einen winzigen Bruchteil davon. Zu unbekannt sind die Möglichkeiten, zu komplex die Akquise. Deshalb ist am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Zusammenarbeit mit dem GdW und VdW Rheinland Westfalen eine Beratungsstruktur rund um europäische Fördermittel und -möglichkeiten entstanden.



**Janina Kleist**  
Koordinatorin  
European Network for Housing  
and Urban Development  
Bochum

Die EU investiert jährlich rund 325 Mrd. € in Programme für die regionale Entwicklung und 75 Mrd. € in Wissenschaft und Forschung. Das Geld ist an Förderprogramme wie Horizont 2020, INTERREG, EFRE und ESF gekoppelt. Mit der Bereitstellung von Fördermitteln zielt die EU darauf

ab, Innovationen voranzutreiben und somit das Wirtschaftswachstum in den Mitgliedstaaten zu sichern und zu fördern. Für die Unternehmen bedeuten die Fördermittel bares Geld. Der nationalen und europäischen Wohnungswirtschaft stehen diese „Töpfe“ ebenfalls zur Verfü-



Quelle: EBZ

gung. Ob Digitalisierung mit Smart-Home- und Ambient-Assisted-Living-Technologie oder Migration, Wohnungsneubau und Quartiersentwicklung bis hin zur Energiewende – es gibt zahlreiche Bereiche, in denen Forschungsergebnisse neueste Erkenntnisse erbringen. Diese sind wichtige Grundlagen für Innovationen.

Doch welche Forschungsprojekte existieren? Was machen die europäischen Partner? Wie kann man sich beteiligen, und vor allem: Wie erhält man finanzielle Unterstützung? Diese Fragen sind zu komplex, als dass sich Wohnungsunternehmen neben dem Tagesgeschäft damit auseinandersetzen könnten. Zudem ist klar, dass eine Beteiligung an europäisch geförderten Innovationsprojekten nur möglich ist, wenn Unternehmen bei der Abwicklung der EU-Bürokratie und Antragstellung in englischer Sprache unterstützt werden.

#### **Beratungsstruktur für deutsche Wohnungsunternehmen**

„Mit dem European Network for Housing and Urban Development (ENH) haben wir am EBZ eine professionelle Infrastruktur für Konzeption, Antragstellung und Umsetzung europäischer Verbundprojekte etabliert. Ziel ist es, die Vernetzung mit geeigneten Projektpartnern in ganz Europa zu erleichtern und Unternehmen bei

Fragen rund um die Akquise von Fördermitteln, Forschungsausschreibungen und Projektabwicklung zu unterstützen“, erklärt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Als Leitthemen stehen Digitalisierung, Integration und Arbeit im Quartier, Bauthemen und Personalentwicklung auf der Agenda des ENH. Die ENH-Koordinatorinnen (Susanne Juranek und die Autorin dieses Beitrags) bereiten diese Themen für die Branche auf, unterstützen bei der Projektentwicklung, der Antragstellung und dem Projektmanagement oder übernehmen dieses gänzlich. Sie kennen ebenfalls laufende Forschungsprojekte und Beteiligungsmöglichkeiten. Sie können Partner vermitteln und Synergien schaffen. GdW, VdW und EBZ leiten das ENH in enger Abstimmung mit dem Europabüro des GdW in Brüssel.

Unternehmen erhalten für die Beteiligung an europäischen Projekten, je nach Fördertopf, Zuschüsse von mindestens 50 % zu den Projektkosten. Darunter fallen z. B. Personalpauschalen, Gemein- und Reisekosten oder Mittel für Workshops.

#### **Grundsteine für Zusammenarbeit über EU-Grenzen hinweg**

Die erste große ENH-Konferenz im April 2016 am EBZ in Bochum brachte die bedeutendsten europäischen Akteure der Wohnungswirtschaft zusammen – eine Art europäisches Gipfeltreffen der Wohnungswirtschaft. Neben Housing Europe – The European Housing Network (Eurhonet), der European Federation for Living (EFL), dem europäischen Tisch des VdW Rheinland Westfalen, dem Bundesbauministerium sowie der Initiative Wohnungswirtschaft in Osteuropa (IWO) waren noch viele weitere Entscheidungsträger vor Ort und haben sich zu den aktuellen, für die Branche relevanten europäischen Themen ausgetauscht. Alle Beteiligten waren sich einig, dass sie in Zukunft enger zusammenrücken wollen.

Auf nationaler Ebene treffen sich bereits Akteure der Wohnungswirtschaft zum Austausch in regelmäßigen Arbeitskreisen. Dies wird nun ebenfalls auf Europaebene angestrebt. Unternehmen aus Schweden, Frankreich, Deutschland, den Niederlanden oder Großbritannien sind ähnlich aufgestellt und haben darüber hinaus häufig vergleichbare Wohnungsbestände. Sie setzen sich mit ähnlichen Themen auseinander und stehen vor den gleichen Herausforderungen, wie der Digitalisierung, Energieeffizienz von Gebäuden oder der Migration. Es bietet sich somit an, die Zusammenarbeit auf europäischer Ebene noch weiter zu vertiefen. Das ENH will Akteuren dabei helfen, sich über Best-Practice-Beispiele auszutauschen, Netzwerke zuknüpfen, Verbündete zu finden und gemeinsam Forschungsprojekte umzusetzen.

#### **„Wenn es um Forschung geht, ist die Branche noch sehr zurückhaltend“**

Bei einer Tagung des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) stellte das ENH die EU-Fördermöglichkeiten vor. Der Termin bestätigte, dass vor allem größere Wohnungsunternehmen, die eigene Mitarbeiter im Bereich Unternehmensentwicklung haben, bereits Ansätze für Projektideen mitbringen. Nun gilt es, diese um entsprechende Partner und die europäische Perspektive zu erweitern. Kleinere Unternehmen hingegen wollen vorab erst einmal mehr über Beispielprojekte erfahren oder sich mit möglichen Innovationen beschäftigen. Hierbei hilft, dass das ENH in den Bereichen Forschung und Innovation in das Fachwissen bzw. den Erfahrungsschatz der EBZ Business School und des InWIS eingebettet ist. Und erst kürzlich übertrug die EFL-Führung den Koordinatorinnen des ENH die Leitung der Arbeitsgruppe für EU-Fördermittel.

Die EFL ist ein internationales Forum, in dem sich Wohnungsunternehmen aus ganz Europa mit Universitäten und Industriepartnern zusammengeschlossen haben. Gemeinsam setzen sie sich für eine wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung von Wohnen und Quartiersentwicklung ein. Gleichzeitig ist das ENH aber auch darauf angewiesen, mehr über Modernisierungsanliegen der Unternehmen zu erfahren. Dann kann der Versuch gelingen, die Antragstellung und Ideenentwicklung zentral zu poolen.

Das europäische Netzwerk ist bereits in die Entwicklung diverser europäischer wohnungswirtschaftlicher Innovationsprojekte, beispielsweise im Bereich Energieeffizienz, involviert. Entscheidungen über die Bewilligung der ersten Projekte durch die EU folgen im Verlauf des Jahres 2016. Parallel prüft das ENH alternative Finanzierungsmöglichkeiten wie Crowdfunding.

#### **Chancen ergreifen**

Die Rahmenbedingungen sind geschaffen. Jetzt muss die nationale Wohnungswirtschaft in Deutschland die Chancen ergreifen. „Die Umsetzung europäischer Innovationsprojekte mit EU-Fördermitteln ist kein Kinderspiel und kann für ein einzelnes Unternehmen auf den ersten Blick sehr komplex und aufwändig wirken. Es wäre aufgrund der zahlreichen Vorteile dennoch sträflich, die Möglichkeit verstreichen und die Potentiale ungenutzt zu lassen“, erklärt Hendrik Jellema. Der ehemalige Vorstand der Berliner Gewobag ist Europabeauftragter des EBZ. ■

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

## Fort- und Weiterbildung im Zeichen der Digitalisierung

# Wissen schafft Innovation – Innovation schafft Zukunft

Die Personalverantwortlichen in den Wohnungsunternehmen leisten in Zeiten des gesellschaftlichen Wandels einen entscheidenden Beitrag, um die Wettbewerbsfähigkeit der Branche zu garantieren. Relevante Kompetenzen zu vermitteln, ist eine zentrale Aufgabe, die durch die Personalverantwortlichen gewährleistet werden sollte. Hierbei geht es einerseits um den Wissenstransfer in den Unternehmen – z. B. über sog. Mentorenprogramme –, andererseits um projekt- und praxisorientierte Bildungsformate.



**Dr. Hans-Michael Brey**  
Geschäftsführender Vorstand  
BBA – Akademie  
der Immobilienwirtschaft e. V.  
Berlin

Die digitale Transformation und der demografische Wandel gehören zu den zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen in der Bundesrepublik Deutschland. Um auf die Entwicklungen angemessen zu reagieren, sind die Personalverantwortlichen in den Unternehmen der Branche vielseitig gefordert. Mehrere Aufgaben sind – im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit – zeitgleich zu bewältigen:

1. Junge, digital-affine Mitarbeiter müssen gewonnen und an die Unternehmen gebunden werden. Gleichzeitig stellt das Wissen älterer Angestellter eine wertvolle Ressource dar, die es strukturiert auf die nachfolgende Generation zu übertragen gilt.
2. Mit der Digitalisierung geht der Bedarf an weiterführenden methodischen Kompetenzen einher; die Personalabteilungen haben die Möglichkeit, die Bedarfe zu ermitteln und in Wissen zu transformieren.
3. Im Zeitalter der Digitalisierung erhält die lebenslange Weiterbildung eine erhöhte Relevanz – ausgelöst durch die weiter zunehmende Bedeutung des Wissensmanagements.

### Nachwuchskräfte gewinnen – Wissen älterer Arbeitnehmer strukturiert übertragen

Die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen im Bereich der Personalentwicklung sind klar umrissen: Sie müssen digital-affine



**Julia Loeser**  
Referentin für  
Unternehmenskommunikation  
BBA – Akademie  
der Immobilienwirtschaft e. V.  
Berlin

Mitarbeiter gewinnen und im Unternehmen vorhandenes Wissen generationsübergreifend überführen.

Die Digitalisierung ermöglicht neben der internen Prozessoptimierung mittelfristig u. a. eine intensivere Kundenkommunikation. So können neue Services und damit einhergehend neue Geschäftsfelder erschlossen werden, z. B. im Bereich der (sozialen) Dienstleistungen mit dem

### Es gilt, sowohl ältere Arbeitnehmer im Hinblick auf die Nutzung digitaler Technologien zu schulen als auch das branchenspezifische Wissen im Unternehmen an nachfolgende Generationen zu überführen.

Ziel, die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern und die Fluktuation in den Beständen auch zukünftig möglichst gering zu halten. Ferner beteiligen sich die Wohnungsunternehmen z. B. an Carsharing-Angeboten oder auch an integrierten Reise- und Serviceportalen, um den Mietern, im Sinne einer qualitativ höherwertigen Kundenbindung, zusätzliche Angebote zur Verfügung zu stellen. Im Fokus stehen Anwendungen für Mieter, die durch Angebote wie eine Online-Dokumentenablage, ein digitales Vorgangsmanagement sowie eine Kontakt- und Objektverwaltung einen hohen Nutzerkomfort versprechen und die Mieterzufriedenheit mittel- und langfristig steigern sollen.

Mit Blick auf die Ausgestaltung der digitalen Prozesse kommt der Datenhoheit eine zunehmend wichtigere Rolle zu. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist gut beraten, die technischen Möglichkeiten zur Datenverarbeitung zu nutzen. Hierbei geht es weniger darum, die Daten als Rohstoff zu verwenden, sondern um die sinnvolle Anwendung neuer (auch noch unbekannter) Funktionen. Im Fokus sollte stehen, sich an den Prozessketten der Nutzung auch zukünftig zu beteiligen und sich nicht geschlossenen Systemen Dritter auszuliefern. Die Wohnungswirtschaft sollte daher die Daten und die Zugänge in der eigenen Hand behalten, um diese im Interesse der Mieter und des eigenen Unternehmens zu nutzen.

Da die mit der Digitalisierung einhergehenden technischen Entwicklungen erst am Anfang stehen, ist die Branche gut beraten, sich kontinuierlich mit diesen zu beschäftigen. Ein mögliches Hemmnis bei der Nutzung der technischen Möglichkeiten stellen eventuell fehlende digitale Kompetenzen dar. Diese Einstiegsbarriere kann die Personalabteilung gezielt abbauen, indem sie entsprechend qualifizierte Nachwuchskräfte für das eigene Unternehmen gewinnt. Hier ist die Altersgruppe der „Digital Natives“ besonders interessant: Die Menschen, die 1980 oder später geboren und mit digitalen Technologien aufgewachsen sind, wurden frühzeitig und umfassend an die Nutzung digitaler Medien gewöhnt. Somit



Quelle: BBA, Foto: Tina Merkau

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen werden in der Wohnungswirtschaft immer wichtiger. Die Digitalisierung bringt neue Herausforderungen mit sich, bietet aber auch Chancen

verfügen sie über ein tiefgreifendes Verständnis digitaler Technologien und sind, bei entsprechender Qualifikation, tendenziell geeigneter, Innovationen in der Branche freizusetzen.

Parallel sollten ältere Arbeitnehmer im Hinblick auf die Nutzung digitaler Technologien geschult sowie mittel- und langfristig das branchenspezifische Wissen im Unternehmen an nachfolgende Generationen, im Sinne eines gelebten Generationenvertrages, überführt werden. Denn neben Unternehmensegeist und Kreativität sind auch im Zeitalter der digitalen Transformation solide Branchenkenntnisse notwendig - z. B. in dem Bereich der betriebswirtschaftlichen und der technischen Entwicklung, bei der Kommunikation ebenso wie bei dem Aufbau neuer Geschäftsfelder. Und hier gilt es, das Wissen der länger beschäftigten Generationen zu nutzen.

### **Digitale und methodische Kompetenzen in die Unternehmen tragen**

Mit der fortschreitenden Digitalisierung gehen fundamentale Wandlungsprozesse in der Gesellschaft wie in den Unternehmen einher. Aktuelle Veröffentlichungen, beispielsweise von Osbourne/Frey sowie des Digitalverbands Bitkom, legen nahe, dass die Beschäftigungssituation weitreichenden Veränderungen unterworfen sein wird.

So können Routinetätigkeiten zunehmend automatisiert erledigt werden. Im Ergebnis soll sich der Arbeitnehmer möglichst anspruchsvolleren und kreativeren Tätigkeiten zuwenden.

Diese Aufgaben werden aber nur bewältigt werden können, soweit Medien-, Informations- und technische Kompetenzen bei den Mitarbeitern vorhanden sind. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung schlussfolgert, dass die Medienkompetenz, neben Lesen, Schreiben und Rechnen, als „vierte Kulturtechnik“ bezeichnet werden kann. Sie gilt als die Schlüsselqualifikation unserer Zeit.

Untermauert wird die These durch eine repräsentative Befragung von 500 Unternehmen (mit mehr als zehn Mitarbeitern) durch den Digitalverband Bitkom, die im Juni dieses Jahres vorgestellt wurde. Hierbei gehen neun von zehn Unternehmen davon aus, dass die Digitalkompetenz der Beschäftigten zukünftig genauso wichtig wird wie die fachliche oder die soziale Kompetenz. Ferner ist eine zeitgleiche Höherqualifizierung von Mitarbeitern jeglicher Altersstufe notwendig, um für die Aufgaben der Zukunft gerüstet zu sein: „Durch die Digitalisierung fallen überwiegend einfache Aufgaben weg, dafür entstehen aber Stellen mit komplexeren Anforderungen und mehr Verantwortung“, so

Bitkom-Präsident Thorsten Dirks bei der Präsentation der Befragung.

Kreativität, Methoden- und Problemlösungskennnisse rücken somit in den Vordergrund - die durch entsprechende Weiterbildung auf- und ausgebaut werden können. Da eine digitalisierte Arbeitswelt auch eine größere Menge an Informationen mit sich bringt und eine höhere zeitliche und räumliche Flexibilität der Arbeitnehmer ermöglicht, erhöhen sich zudem die Ansprüche an das effiziente Selbst- und Zeitmanagement der Mitarbeiter.

Die hier nur angedeuteten Aufgaben sollten von den Personalverantwortlichen der Wohnungsunternehmen aufgenommen, strukturiert und in Aus- und Weiterbildungsangebote überführt werden, um die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter und damit den Unternehmenserfolg dauerhaft zu sichern. Als Leitlinie für den Bedarf gilt die übergeordnete Strategie des Unternehmens. Hier ist ein Augenmerk darauf zu legen, welche neuen Geschäftsfelder erschlossen werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine große Anzahl digitaler Anwendungen auf der Erhebung und der Nutzung von Big Data basiert - wodurch technische und (daten-)analytische Kenntnisse ebenso wie (datenschutz-)rechtliche Kompetenzen benötigt werden. ▶



Quelle: BBA, Foto: Tina Merkau

Zunehmend anspruchsvollere Stellen und die hohe Entwicklungsgeschwindigkeit von Technologien erfordern entsprechend qualifizierte Mitarbeiter - von der Nachwuchs- bis zur Führungskraft

## LERNINSEL



Quelle: BBA, Foto: Tina Merkau

Die „Lerninsel“ ist eine Projektwoche, die sich an besonders leistungsstarke Auszubildende und Perspektivkräfte richtet. Diese lernen, betreut durch Fachleute aus der Branche, spezifische immobilienwirtschaftliche Problemstellungen gemeinsam zu bewältigen und die Lösungen zu präsentieren.

Die Lerninsel wird einmal jährlich von der BBA in Kooperation mit der Aareon Deutschland GmbH in der Nähe von Berlin durchgeführt. Unterstützt wird diese Lerninsel auf Schwanenwerder vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., von der Ista Deutschland GmbH, dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. und dem Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Die Lerninsel wird auch in Norddeutschland - auf der Insel Juist - von der Aareon Deutschland GmbH gemeinsam mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. durchgeführt.

Die Aufgabe für die Teilnehmer auf Schwanenwerder lautete 2016: Analysieren Sie ausgehend von der heutigen Situation die möglichen Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den kommenden 20 Jahren und unterbreiten Sie Vorschläge, wie die Struktur der Unternehmen aussehen sollte, um diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Im Ergebnis identifizierten die Teilnehmer zukünftige Aufgaben der Branche und entwickelten kreative Vorschläge, welche Strukturen in einem Immobilienunternehmen denkbar wären.

## Lebenslange Weiterbildung und Wissensmanagement als Schlüssel zum Erfolg

Im Zeitalter der Digitalisierung gehen somit Aus- und Weiterbildung mit einem erfolgreich etablierten Wissensmanagement Hand in Hand. Laut der im März 2016 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie veröffentlichten „Digitalen Strategie 2025“ geben acht von zehn Unternehmen branchenübergreifend an, dass die Weiterbildung von Fachkräften im Hinblick auf die digitale Arbeitswelt entscheidend für die Konkurrenzfähigkeit ist. Durch kontinuierliche Qualifizierungsmaßnahmen wird Wissen in den Unternehmen aufgebaut, um die Chancen der Digitalisierung zu nutzen. Gebraucht werden u. a. innovative Ansätze zur Nutzung neuer Kommunikationskanäle und innovative Ansätze von Big Data zur Erschließung neuer Servicefunktionen.

Es ist zu konstatieren, dass das Potenzial in der Branche zur Digitalisierung groß ist. Entsprechende Weiterbildungs- und Qualifizierungsformate wie z. B. die Lerninsel für junge Fach- und Führungskräfte (siehe nebenstehenden Kasten) zeigen, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch die Mitarbeiter hat, die diese Ideen entwickeln und umsetzen können. Hierauf aufbauend sind weitere Schritte notwendig, um mit der Digitalisierung mithalten zu können: beginnend mit der Qualifizierung der Mitarbeiter über die Bildung spezieller Projektteams bis hin zur Implementierung neuer Prozesse und Technologien. ■



Weitere Informationen:  
[www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

# Schumacher

DIENSTLEISTUNGSGRUPPE

Lattemann & Geiger Dienstleistungsgruppe

# Digital. Transparent. Effizient.

Reporting in Echtzeit und Online abrufbar.  
Innovatives Freiflächenmanagement.

Berlin.  
Hamburg.  
Hannover.  
Rostock.  
Leipzig.  
Dortmund.

## Schumacher

DIENSTLEISTUNGSGRUPPE

Lattemann & Geiger Dienstleistungsgruppe

Hauptzentrale

Zum Hafen 22 | 56841 Traben-Trarbach  
Telefon 06541.8379-0 | Fax 06541.8379-99  
info@gs-betriebe.de | www.gs-betriebe.de

Mit 28 Standorten und Stützpunkten  
bietet das 3-fach zertifizierte  
Unternehmen ein bundesweites Netz.



LGAC/InterCert  
Zertifiziertes  
UM-System  
DIN EN ISO 14001:2009



LGAC/InterCert  
Zertifiziertes Arbeits-  
und Gesundheitsschutz-  
Managementsystem  
BS OHSAS 18001:2007



LGAC/InterCert  
Zertifiziertes  
QM System  
DIN EN ISO 9001:2008

## Kommentar

# Wohnungswirtschaft und Wissenschaft – Zukunft denken

Wissenschaft und Forschung könnten die Wohnungswirtschaft intensiver begleiten, doch dafür fehlen (noch) die Budgets.



**Klaus Leuchtmann**  
Vorstandsvorsitzender  
Europäisches Bildungszentrum  
der Wohnungs- und Immobilien-  
wirtschaft (EBZ)  
Bochum

Es herrscht Konsens: Die volkswirtschaftliche und gesellschaftspolitische Bedeutung der Wohnungswirtschaft ist nicht hoch genug zu bewerten, sie zu betonen ein bekanntes Ritual. Keiner zweifelt an der besonderen Rolle der Branche bei Demografieprozessen, Klimaschutz und Integration. Gleichzeitig erzeugen technische Aufgabenstellungen (Smart Home, Plusenergiehaus), staatliche Interventionen (Mietpreisbremse, Geldpolitik) und gesellschaftliche Veränderungen (Lebensstile, Arbeitswelten) einen hohen Komplexitätsgrad und werfen eine Vielzahl von Fragen auf.

Wie (und wo) wollen die Menschen zukünftig leben? Was zeichnet ein „gutes Quartier“ und eine „lebendige Nachbarschaft“ aus? Wie wird sich die Wohnkaufkraft entwickeln? Wie kann Integration im Quartier besser funktionieren? Können technische Innovationen das Bauen und den Klimaschutz bezahlbarer machen? Werden Technologien Geschäftsmodelle verändern? Welche Managementmethoden und Organisationsstrukturen sind für die Wohnungswirtschaft gut geeignet? Wie können Innovationsprozesse initiiert und gesteuert werden?

Diese bei Weitem nicht vollständige Auswahl zeigt, dass es gute Gründe für Forschung und Entwicklung in der Wohnungswirtschaft gibt. Das Problem: Es ist kaum ein Budget dafür vorhanden – jedenfalls nicht in den Unternehmen. Selbst die großen Unternehmen sind dafür vermutlich zu klein. Und über kooperative Lösungen wurde bisher kaum nachgedacht.

Anders sieht es in der Politik aus. Nur die Budgets des Bundes klingen schon gewaltig. Alleine das



Quelle: Shutterstock / Siat Gursozlu

Bundesministerium für Bildung und Forschung – als größter Forschungsförderer des Bundes – hat 2015 knapp 12 Mrd. €<sup>1</sup> vergeben. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft hatte 2015 immerhin 705 Mio. € zur Verfügung. Beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit waren es noch 413 Mio. €, die allerdings schwerpunktmäßig dem Natur- und Umweltschutz zugute kamen.

Es gibt also zumindest theoretisch ein Budget. Aber wie sieht die Praxis aus? Wir haben den Bundesförderkatalog untersucht. Er enthält Angaben zu mehr als 110.000 abgeschlossenen und laufenden geförderten Forschungsprojekten des Bundes.

Eine knappe Stichwortsuche im Förderkatalog zu den Schlagwörtern „Immobilien“, „Wohnen“ und „Wohnungswirtschaft“ ergibt, dass ca. 0,02% des gesamten Fördervolumens auf entsprechende Vorhaben entfällt. Unsere Schnellerhebung ist methodisch sicherlich angreifbar und hat große Unschärfe – keine Frage. Aber jetzt haben wir erst mal eine grobe Standortbestimmung.

Nennenswerte Budgets für Forschung und Entwicklung (FuE) entdecken wir erst im Umfeld der Wohnungswirtschaft, insbesondere bei der Bauzulieferindustrie. Hier findet Technologieentwicklung statt, allerdings kaum mit Beteiligung der Branche. Dabei wäre das Konzept „mit dem

Kunden“ sicherlich erfolgreicher als „für den Kunden“. Denn knapp vorbei ist leider auch daneben. Man ist weit voneinander entfernt, dabei wäre eine integrierte Forschung und Entwicklung für beide Seiten doch so wichtig.

Es bleibt also bei den ermittelten 0,02%, was vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung der Branche doch eher bescheiden ist. Liegt es nur daran, dass die Branche eher kleinteilig, mittelständisch strukturiert ist? Oder liegt es daran, dass Wohnungswirtschaft eine interdisziplinäre Angelegenheit ist, die noch keine akademische Tradition ausgebildet hat? Dass die Branche nicht mit am Tisch sitzt, wenn das Agenda Setting der Forschungsförderung stattfindet? Dass in den Vergabegremien die Wohnungswirtschaft nicht vertreten ist? Oder dass die Unternehmen nicht bereit sind, den üblichen finanziellen Eigenanteil in den Forschungsprojekten zu tragen? Das könnten in Summe die Gründe sein. Aber was ist jetzt zu tun?

Wie wäre es, wenn „unser“ Bauministerium die Ministerien mit den Forschungstöpfen davon überzeugt, dass es den einen oder anderen Hochschulstandort geben sollte, der über eine ausreichende, langfristig gesicherte Grundfinanzierung für Forschungsprojekte verfügt. Wie wäre es, wenn Wohnungsunternehmen ein Budget für Forschung und Entwicklung ausweisen würden und dann mit Crowdfunding auch den Eigenanteil für spannende größere Forschungsthemen stemmen würden? Wie wäre es, wenn die Wohnungsunternehmen auf diesem Wege eine nennenswerte Anzahl an Promotionsvorhaben finanzieren würden? Dann könnten auch die Verbände auf das Agenda Setting der Forschungsförderung stärker Einfluss nehmen. Wie wäre es, wenn die Bauzulieferindustrie und die Wohnungswirtschaft sich regelmäßig zu FuE-Workshops treffen würden, um auf der Basis von Mengengerüsten und Target Costs gemeinsam Produkte zu entwickeln?

Über eine Transferstrategie brauchen wir uns jedenfalls keine Sorgen zu machen. Im Geflecht von Verbandstagen, Fachtagungen und Führungsforen gibt es ausreichend Gelegenheit, Forschungsergebnisse vorzustellen. Wir prüfen in der Konzeptionsphase einer Tagung grundsätzlich, ob es relevante Forschungsergebnisse zum Thema gibt, die wir integrieren können. Selbstverständlich fließen Forschungsergebnisse in unsere Bachelor- und Masterstudiengänge ein. Und

im Rahmen unseres Innovationsforums zeigen und diskutieren wir technische Entwicklungen der Bauzulieferindustrie. Das funktioniert inzwischen alles ganz gut, wir brauchen dafür bloß viel mehr Forschungsprojekte. Zu viele Fragen bleiben unbeantwortet oder werden mit „Try and error“ bearbeitet. Die empirische Basis ist in nahezu allen Themenfeldern viel zu dünn.

Aber zuerst braucht die Branche die Bereitschaft, dieses weitgehend unbekannte Terrain „FuE“ auch

zu betreten. Daran sollten wir gemeinsam arbeiten. Denn die Komplexität wird weiter zunehmen, die sozial- und gesellschaftspolitischen Aufgabenstellungen ebenfalls. ■

<sup>1</sup> Bundesbericht Forschung und Innovation 2016.



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

# Gebäudeautomation mit ista® Smart Building

## Die intelligente Systemlösung für Mehrgeschossbauten und große Liegenschaften.

Jetzt informieren:  
[smartbuilding.ista.de](http://smartbuilding.ista.de)



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 • 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
info@ista.de • www.ista.de

**ista**

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

# Fit für die Zukunft? Die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen

Wie müssen sich Wohnungsunternehmen strategisch aufstellen, um für die vielfältigen Herausforderungen gewappnet zu sein? Die Antwort auf diese Frage hängt maßgeblich von den Märkten ab, in denen die Wohnungsunternehmen agieren. Im ersten Schritt steht somit immer die Analyse der Wohnungsmärkte.



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

Der demografische Wandel in Deutschland und die Auswirkungen auf die regionalen Wohnungsmärkte werden seit längerem diskutiert. Ging man in der Vergangenheit eher von einem Prob-

lem in den neuen Bundesländern aus, zeigt sich heute, dass auch vermehrt ländliche Regionen in den alten Bundesländern von Schrumpfung betroffen sind.

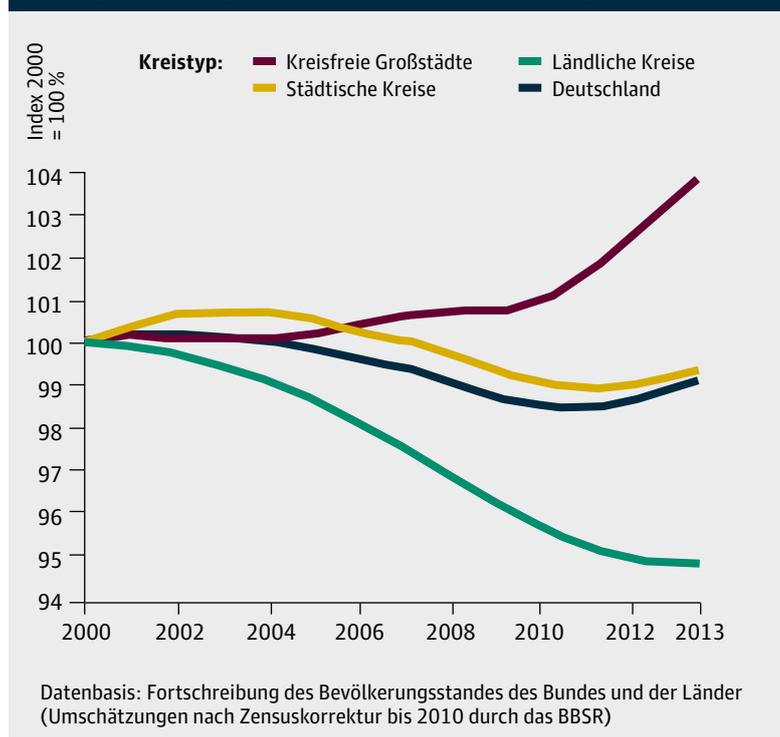
### Abschied von allseits wachsenden Märkten

Bereits seit einigen Jahren ist eine deutschlandweite Ausdifferenzierung in wachsende Regionen mit steigender Wohnungsnachfrage und Neubaufiziten sowie schrumpfende Gebiete mit sinkenden Haushaltszahlen und Angebotsüber-

hängen zu beobachten. Diese Grundtendenz wird sich in Zukunft weiter verstärken.

Wachstum ist vor allem ein Thema der Großstädte und Metropolen, deren Attraktivität als Standorte von wissens- und wertschöpfungsintensiven Branchen eine erhebliche Sogwirkung auf die Binnen- und Außenwanderung entfaltet. Städte mittlerer Größe und Kleinstädte verloren bereits im vergangenen Jahrzehnt eher an Einwohnern und Haushalten, in Ostdeutschland deutlich stärker als in Westdeutschland. Besonders stark schrumpften Gemeinden in dünn besiedelten ländlichen Gebieten (siehe nebenstehende Abbildung 1).

**ABB. 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2000 - 2013**



### Entscheidend ist die Dynamik bei der Haushaltszahl

Die zukünftige Zahl der Haushalte sowie ihre Größe und Zusammensetzung ist die entscheidende Basisinformation zur Beurteilung der Wohnungsnachfrage. Auf den Wohnungsmärkten sind Haushalte die entscheidende Nachfragegröße. Diese auf den ersten Blick banale Feststellung weist darauf hin, dass sich die Haushaltsdynamik zumindest zeitweilig von der Bevölkerungsentwicklung abkoppeln kann.

Verkleinern sich die Haushalte, da immer weniger Personen in einem Haushalt leben bzw. immer mehr Menschen allein in einer Wohnung leben, kann sich die Wohnungsnachfrage in einer Region weiter erhöhen, auch wenn die Bevölkerungszahl zurückgeht. Der Trend zur Singularisierung sowie die Zunahme von Seniorenhaushalten sind Prozesse des demografischen Wandels, welche derzeit die Verkleinerung der Haushalte verursachen.

Über den gesamten Zeitraum der nächsten 15 Jahre bis 2030 wird die Zahl der Haushalte nur

noch in 108 Kreisen deutlich – also um plus 5 % und mehr – wachsen (siehe nebenstehende Abbildung 2). Entscheidend ist aber vielmehr der Wechsel in der Dynamik, der sich innerhalb des Prognosezeitraums vollzieht: Zu Beginn – im Jahre 2015 – weisen drei Viertel aller Kreise in Deutschland noch eine wachsende Haushaltszahl auf. Im weiteren Prognoseverlauf verändert sich das Verhältnis von wachsenden zu schrumpfenden Haushaltszahlen kontinuierlich in Richtung Schrumpfung. Im Jahr 2030 wird noch für knapp 39% der Kreise eine wachsende Haushaltszahl (Veränderung gegenüber dem Vorjahr) prognostiziert. Die überwiegende Mehrheit verzeichnet dann bereits einen Rückgang der Wohnungsnachfrage.<sup>1</sup>

### Neue Wanderungsmuster:

#### Das Phänomen der Schwarmstädte

Jenseits der absoluten Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl werden die Wohnungsmärkte durch neue Muster der Binnenwanderungen derzeit deutlich umgekrempelt. „Deutschland zieht um“, und diese Umzugsbewegungen verändern die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten massiv. Trotz heftiger Debatten über die Migration aus dem Ausland gilt auch für das Jahr 2016: Rund zwei Drittel der Umzugsbewegungen über die Kreisgrenze in Deutschland sind Binnenumzüge innerhalb des Landes (siehe Abbildung 3 auf der folgenden Seite).

Die vom GdW und seinen Regionalverbänden beauftragte Studie „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“<sup>2</sup> leistet erstmals eine umfassende qualitative Gesamtschau der Binnenumzüge in Deutschland, betrachtet das Wanderungsverhalten verschiedener Altersgruppen und fragt nach der Nachhaltigkeit sowie den Ursachen dieser neuen Wanderungsmuster.

#### Marktangepasste Unternehmensstrategie und Planung

Die strategische Führung von Wohnungsunternehmen muss sich an den Rahmenbedingungen der jeweiligen Wohnungsmärkte, insbesondere der Dynamik der Bevölkerungs-, Zuwanderungs- und der Haushaltsentwicklung, ausrichten. Die Demografie ist hierbei wesentliche Grundlage für Prognosen und Planungen im Wohnungs- und Immobilienmarkt. Das Umfeld und die Wohnungsmärkte, auf denen Wohnungsunternehmen agieren, sind regional differenziert zu betrachten. Dabei gibt es stark wachsende Wohnungsmärkte mit hohem Zuwanderungs- und Mietpreisdruck in den Ballungszentren mit der Folge von Angebotsengpässen und deutlich schrumpfende Woh-

nungsmärkte mit hohen Leerständen und Angebotsüberhängen. Betroffen sind hier vornehmlich Kleinstädte und Landgemeinden. Wachstums- und Schrumpfungsgemeinden können hierbei oft in enger Nachbarschaft liegen.

Aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen muss bei der Ableitung von strategischen Handlungsoptionen regional ausdifferenziert und quartiersbezogen vorgegangen werden. Auf Grundlage einer quartiersbezogenen Betrachtung kann für ein Wohnungsunternehmen in der einen Siedlung nur Rückbau, in einer anderen Siedlung Aufwertung und in wieder einem anderen Quartier Rückbau und zugleich Aufwertung und Neubau notwendig sein.

Die Ausgestaltung der Unternehmensplanung (siehe Abbildung 4 und 5 auf der folgenden Seite) liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Unternehmensleitung, die am Maßstab der konkreten Verhältnisse des einzelnen Unternehmens auszuüben ist. Unternehmen der Wohnungswirtschaft sollten über eine langfristige Unternehmensplanung von bis zu zehn Jahren verfügen. Gerade die Wohnungswirtschaft hat eine Vielzahl von verlässlich ableitbaren Parametern für die Unternehmensplanung. Grundsätzlich sollte sie einmal jährlich überprüft und aktualisiert werden. Ausgehend von der strategischen Planung wird für einen Zeitraum von fünf Jahren eine Mittelfristplanung erstellt, die einmal jährlich auf der Basis der jeweils aktuell vorhandenen Daten erneuert werden sollte.

Wesentliche Ziele der Unternehmensplanung sind es, die Unternehmenszukunft zu sichern, die Unternehmensziele zu erreichen und die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ist die Unternehmensplanung Grundlage für die Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung des Wohnungsunternehmens in den nächsten Jahren. Anhand eines wohnungswirtschaftlichen Kennzahlensystems lassen sich frühzeitig kritische Entwicklungen erkennen (siehe auch DW 2/2016, S. 54 ff.).

#### Fazit

Um die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen gerade in schrumpfenden Märkten zu gewährleisten, ist eine Beschäftigung mit dem Thema Zukunftssicherung zwingend notwendig. Nur wer frühzeitig Maßnahmen ergreift, wird in der Lage sein, die gewaltigen Herausforderungen, die der Stadtbau an die Wohnungsunternehmen als Hauptakteure der Marktberreinigung stellt, zu bewältigen.

In Regionen mit einem starken Wachstum sind die Unternehmensstrategien an den wirtschaft-

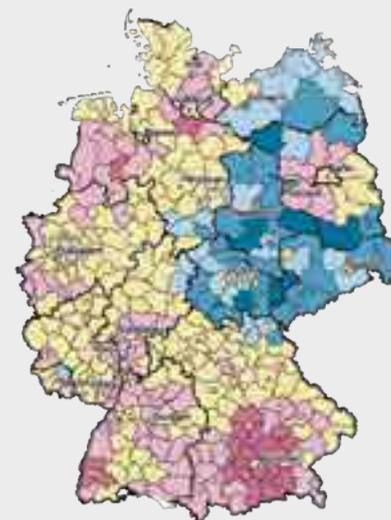
ABB. 2: ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE VON 2015 BIS 2030

#### Entwicklung insgesamt von 2015 bis 2030 in %



Datenbasis:  
BBSR-Haushaltsprognose 2035

Datenbasis: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035,  
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013, Bearbeitung: J. Nielsen



Quelle: GdW

<sup>1</sup> Vgl. BBSR (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. Bevölkerung, private Haushalte und Erwerbspersonen.

<sup>2</sup> Empirica AG (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster. Berlin (<http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw>).

lichen Rahmenbedingungen auszurichten. Dabei ist gerade bei der Neubauplanung zu beachten, dass auch ein nachhaltiges Wachstum vorliegt. Nach den derzeitigen Prognosen und Voraus-

berechnungen verzeichnet die überwiegende Mehrheit der Kreise trotz einer derzeit starken Nachfrage ab 2030 einen Rückgang der Wohnungsnachfrage.

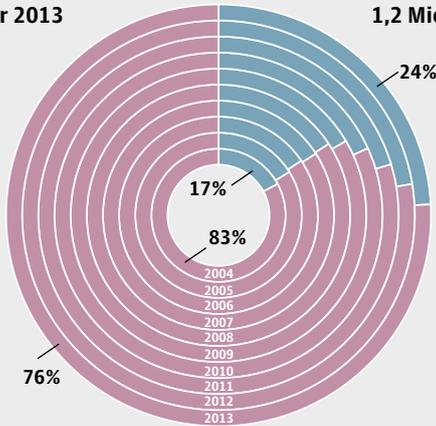
Die Unterscheidung zwischen Schrumpfungs- und Wachstumsregionen sowie sog. Schwarmstädten darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich auch innerhalb der Städte und Regionen ganz unterschiedliche Trends vollziehen. Es gibt nicht den einen lokalen Wohnungsmarkt und nicht die eine lokale Wohnungsnachfrage. Auch in schrumpfenden Regionen gibt es Mikrolagen mit deutlichen Nachfrageüberhängen. Hier können deutlich andere Preise und Mieten als im gesamtstädtischen Durchschnitt aufgerufen werden. Für Fragen im Zusammenhang mit der Zukunftsfähigkeit stehen Ihnen die genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften beratend zur Verfügung.

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

**ABB. 3: WANDERUNGSDIMENSIONEN IN DEUTSCHLAND**

**Binnenwanderung:**  
 3,8 Mio. im Jahr 2013

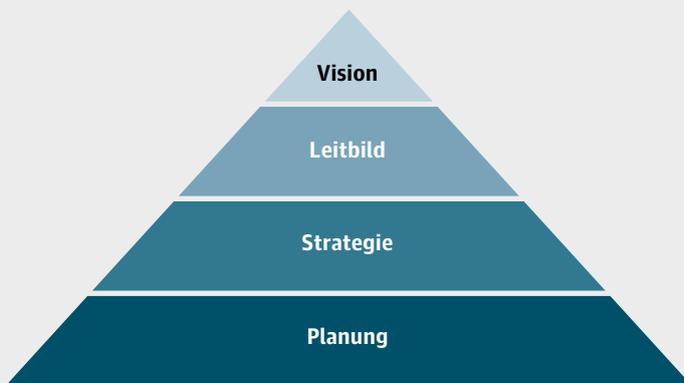
**Außenwanderung:**  
 1,2 Mio. im Jahr 2013



Vergleich Binnenwanderung/Außenwanderung  
 Zuzüge über die Gemeindegrenze in Deutschland 2004 bis 2013

Quelle: BBSR, Datenbasis: Destatis, Wanderungsstatistik, Fachserie 1 - Reihe 1.2

**ABB. 4: STRATEGIEENTWICKLUNG UND STRATEGIEIMPLEMENTIERUNG**



Quelle: GdW

**ABB. 5: PLANUNGSZEITRÄUME**



Quelle: GdW

**GDW-ARBEITSHILFE 76  
 „ZUKUNFTSFÄHIGKEIT VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN“**

Zum o. g. Themenbereich hat der GdW eine Arbeitshilfe herausgegeben. Sie beschäftigt sich nicht nur mit dem Wandel der Wohnungsmärkte und den Möglichkeiten zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage, sondern befasst sich mit den Notwendigkeiten marktangepasster Unternehmensstrategien und -planungen sowie der Implementierung kennzahlenbasierter Risiko-früherkennungssysteme. Checklisten liefern anwendungsorientiert Hinweise.

Die GdW Arbeitshilfe 76 ist über den GdW zu beziehen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de).



**GDW-STUDIE  
 „SCHWARMSTÄDTE IN DEUTSCHLAND“**

Die vom GdW beauftragte und durch Empirica erstellte Studie „Schwarmstädte in Deutschland: Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandermuster - Endbericht“ ist ebenfalls über den GdW zu beziehen:

[www.gdw.de](http://www.gdw.de) oder [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de).





# DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

- ✓ **Zukunftssicher in Technologie und Funktionalität**
- ✓ **Transparente Weiterentwicklung für Planungs- und Investitionssicherheit**
- ✓ **Deckt die Kernprozesse für die professionelle Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigen- und Fremdbestandes ab**



## Alternativen zum Eigentum

# Dauerwohnrecht als clevere Alternative zu Miete und Wohneigentum?

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht alternativ zum Wohnungseigentum das Dauerwohnrecht (DWR). Dieses kaum genutzte Rechtsinstitut wird im Folgenden aus der Sicht des Nutzers und des Unternehmens beleuchtet. Alternativen sind das Wohnungsrecht nach § 1093 BGB und die Mietvorauszahlung. Sind hier Möglichkeiten denkbar, die angesichts Niedrigzinsen und Altersarmut als Alternativen zu Miete und Wohneigentum sinnvoll sind?



**Dr. Joachim Wege**  
Rechtsanwalt  
HFK Rechtsanwälte LLP  
Verbandsdirektor i. R.  
Hamburg

Nach § 31 WEG erhält eine Person ein DWR an einer abgeschlossenen Wohnung durch formfreie Einigung mit dem Eigentümer und Eintragung im Grundbuch. Das Recht kann nicht mit Hypotheken belastet, jedoch verpfändet und gepfändet werden. Es ist veräußerlich und vererblich. Es kann unbefristet, auf Zeit oder auf Lebenszeit bestellt werden. Der Berechtigte könnte die Wohnung an Dritte vermieten oder verpachten.

Das DWR ist flexibler auszugestalten als klassisches Wohnungseigentum (größere Vertragsfreiheit). Mietrecht gilt hier nicht. Das DWR ist nicht kündbar, aber Rücknahme oder ein „Heimfall“ vereinbar. Das Recht wird einmalig oder laufend bezahlt. Es ist billiger als Volleigentum, weil Grundstückseigentum nicht übertragen wird. Deshalb fällt bei Bestellung und Übertragung keine Grunderwerbsteuer an. Bei Grundstücksverkauf tritt der Erwerber in das DWR ein. Es erlischt aber bei Zwangsversteigerung durch den Gläubiger eines vorrangigen Grundpfandrechts und ist insoweit gefährdet.

### DWR aus Kundensicht

Wohnungseigentum ist das eindeutigere Wertobjekt, das auch Kreditinstitute abgesichert durch Grundpfandrechte finanzieren und das an Preissteigerungen teilhat. Das DWR ist nicht sehr bekannt und daher psychologisch im Nachteil.

Banken werden es trotz möglicher Verpfändung kaum finanzieren. Wenn es einmalig zu bezahlen ist, scheidet es für alle ohne solche Liquidität aus. Umgekehrt kann es für alle mit Geldvermögen interessant sein, die auf Lebenszeit das Wohnen sichern wollen. Altersvorsorge und Altersarmut sind in aller Munde – die Unsicherheit über die Finanzmärkte, Mieten und Wohnungspreise auch.

klammert). Die Niedrigzinspolitik der Notenbank bedroht die Altersvorsorge. Immer weniger Menschen sorgen für die Zukunft vor.

Für einen Mieter ist der Wohnungswechsel leicht: er kündigt. Beim DWR ist die Rücknahme- bzw. Heimfallregelung relevant. Sonst kann der Berechtigte das DWR veräußern oder die Wohnung vermieten.

## Das Dauerwohnrecht steht zwischen Miete und Wohneigentum. Der Berechtigte erhält wirtschaftlich, nicht juristisch Wohneigentum.

### Vorteile

DWR ist billiger als eine Eigentumswohnung. Die Transaktionskosten sind viel geringer: keine Grunderwerbsteuer, niedrigere Notar- und Grundbuchkosten. Gewiss haben Wohnberechtigte weniger Mitsprache als Wohnungseigentümer. Eigentümerversammlungen sind aber nicht immer reine Freude. Der Wohnungseigentümer hat gesetzlich mehr Pflichten, Lasten und Risiken, z. B. erhebliche Sanierungskosten.

Gegenüber Mietern hat der Wohnberechtigte den Vorteil einer im Grundbuch gesicherten Wohnung ohne Mietsteigerungen. Durch die Vorauszahlung sind die Wohnkosten über die Laufzeit geringer als bei laufender Mietzahlung. Dieser zinsähnliche Vorteil ist steuerfrei. Man hat vorhandenes Geldvermögen in künftiges Wohnen investiert – ohne Abhängigkeit von volatilen Aktienmärkten. Man muss sich nicht über Niedrigzinsen und Kapitalertragsteuer ärgern. Wer 100.000 € früher für 30 Jahre anlegte mit 5% Zinsen, hatte am Ende 330.000 € zusätzlich, heute bei 0,5% Zinsen nur 15.000 € (Steuern und Inflation jeweils ausge-

Die Achillesferse des DWR ist die Gefährdung im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks. Dies wäre nur bei höchster Bonität des Grundeigentümers akzeptierbar – zumal wenn das DWR einmalig im Voraus zu bezahlen ist. Es würde wirtschaftlich wertlos – und es besteht kein Mieterschutz. Das setzt hohes Vertrauen oder gute rechtliche Absicherung voraus (etwa für den Fall des Erlöschens des DWR ein auflösend bedingter Mietvertrag).

### DWR aus Unternehmenssicht

Die Belastung im Grundbuch mindert den Grundstückswert, was zu bilanzieren ist. Die Vorteile sind: weniger Leerstandsrisiko und Kosten bei Mieterwechsel. Es fließen durch den DWR-Verkauf Geldmittel zu, die Bankkredite vermindern. Der DWR-Nutzer verlangt für das eingesetzte Geld weniger Gegenleistung als Banken.

Der Preis für das DWR und die etwaige Rücknahme ist je nach Befristung oder Bestellung auf Lebenszeit zu fixieren. Hinsichtlich des Sterberisikos könnte sich eine Kooperation mit Lebensver-

## ANMERKUNG DER REDAKTION

Bei diesem Artikel handelt es sich um eine gekürzte Version. Sollten Sie Interesse an der Langversion haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an [redaktion@diwohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diwohnungswirtschaft.de) und Sie erhalten den ausführlichen Beitrag kostenfrei.

sicherungen anbieten. Betriebskosten sollten - da schwer prognostizierbar - nicht über Einmalzahlung abgegolten werden.

Gegenüber Wohneigentum hat das Unternehmen den Vorteil, dass es ungeteiltes Volleigentum behält und sich Eigentümergemeinschaften erspart. Der geringere Preis kann Wettbewerbsvorteile ergeben.

Der GdW hat 2003 in einer Arbeitshilfe (ISBN 3-87292-175-4) das DWR umfassend mit interessanten Praxisbeispielen beleuchtet. Trotzdem haben nur sehr wenige Wohnungsgenossenschaften das DWR angeboten. Fehlende Bekanntheit und die Gefährdung bei Zwangsversteigerung stehen der Verbreitung entgegen.

### Wohnungsrecht nach § 1093 BGB

Ein Wohnrecht außerhalb des WEG und des Grundbuchs in schwächerer Form kennt § 1093 BGB. Es kann unbefristet oder auf Lebenszeit bestellt werden und erlischt mit Grundbuchlöschung nach Verzicht oder Tod. Oft ist es Teil von Altenteilverträgen. Es erlaubt weder Verkauf noch Weitervermietung. Bei Umzug wird es wertlos und es ist kein Instrument mit Breitenwirkung, sondern setzt eine persönliche Beziehung der Beteiligten voraus.

### Mietvorauszahlung

§ 556b BGB, wonach die Miete monatlich zu zahlen ist, ist nicht zwingend, sondern nur „gesetzliches Leitbild“ (BGH). Deshalb können die Beteiligten erhebliche Mietvorauszahlung vereinbaren, die auf künftige Mietraten angerechnet wird. Sie unterliegt anders als ein Mieterdarlehen mangels Zinsen nicht der Besteuerung. Bis zum Tilgungsende können ordentliche Kündigung und reguläre Mieterhöhungen ausgeschlossen werden. Bei vorzeitigem Mietende muss der Vermieter den noch nicht abgewohnten Teil der Vorauszahlung verzinst erstatten.

Bei Verkauf oder Zwangsversteigerung ist der Mieter gemäß § 566 BGB mit seinen Vorauszahlungen geschützt. Das Wohnen kann er so vorfinanzieren und muss weder Währungskrisen noch Mietsteigerungen fürchten. Dem Unternehmen mindert dies den Finanzierungsaufwand.

### Fazit

Deutschland hat im internationalen Vergleich eine sehr geringe Wohneigentumsquote. Dies ist für berufliche Mobilität ein Vorteil, für die Altersvorsorge ein Risiko. Deshalb sollten Politik und Wohnungswirtschaft Lösungen finden, um Sicherheit für das Wohnen im Alter zu schaffen. „Wohn-Riester“ als Versuch hat den Praxistest nicht bestanden.

Das DWR im WEG ist mangels Insolvenzabsicherung kaum praxistauglich. Es empfiehlt sich eine attraktive Aktualisierung unter Einbeziehung skandinavischer Erfahrungen. In Dänemark ist das Wohnrecht eingebürgert und bei Umzug gut zu verkaufen. Man ist so hinsichtlich künftiger Wohnkosten gesichert und muss sich um nichts kümmern. Die in Deutschland zahlreichen unerfreulichen WEG-Streitigkeiten kennt man dort nicht.

Das Wohnungsrecht nach § 1093 BGB ist nicht massentauglich. Am ehesten kann die flexible Mietvorauszahlung die Interessen ausgleichen. Sie unterliegt dem sozialen Mietrecht und ist anders als das DWR insolvenzfest. Der Vorteil ausbleibender Mietsteigerung als Gegenleistung für den

Kapitaleinsatz ist hier wie beim DWR steuerfrei. So können innovative Unternehmen ihren Mietern anbieten, vorhandenes Geld sicher und sinnvoll anzulegen. Dieses Bedürfnis beweisen 50 Bau- und Spargenossenschaften in Deutschland, denen die Mitglieder erhebliche Spargelder verzinst anvertrauen, was aber großen Regulierungsaufwand erfordert (KWG, Kapitalabschlagsteuer).

Die Politik sollte angesichts drohender Altersarmut Vorauszahlungen für lebenslanges Wohnen auch neben klassischem Wohneigentum fördern. Dazu würde ein flexibler und sicherer Rechtsrahmen zur breiten Akzeptanz beitragen. Für ein lebenslanges Wohnrecht wäre eine Versicherungslösung für das Sterberisiko ebenso sinnvoll wie die Verkehrsfähigkeit bei Umzug (Veräußerung oder Rückgabe). Der Staat muss sonst oft die Kosten der Unterkunft im Alter nach dem SGB tragen - mit immensem bürokratischen und finanziellen Aufwand.

Bis zur Gesetzesregelung sollten die Verbände der Wohnungswirtschaft mit dem Mieterbund und Fachjuristen geeignete Mustermietverträge für vorfinanziertes Dauerwohnen entwickeln und verbreiten. ■



## KIRCHHOF PROWOH®

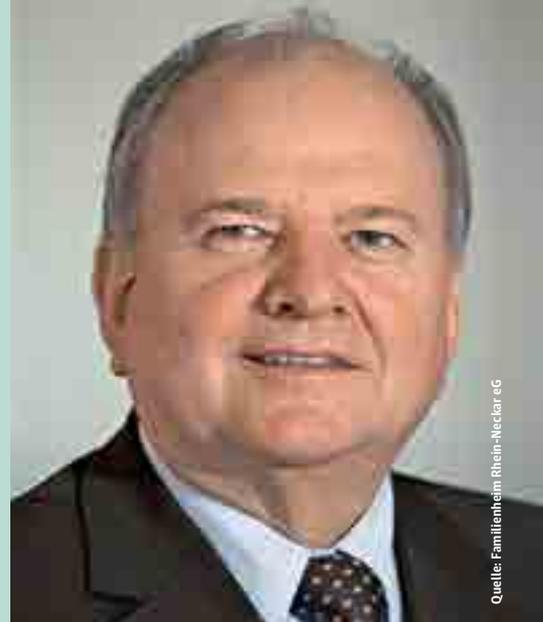
Das Softwarepaket  
für ihr Unternehmen



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ [info@kirchhof.de](mailto:info@kirchhof.de) ☎ 0180 KIRCHHOF

## Interview mit Gerhard A. Burkhardt „Wir können große Synergieeffekte erzielen“



Quelle: Familienheim Rhein-Neckar eG

Spätestens durch die Übernahme des Property und Facility Managers Treureal ist die Familienheim Rhein-Neckar eG zu einem bedeutenden Immobilienkonzern geworden. Gerhard A. Burkhardt, Vorstandsvorsitzender der künftig als Immobiliengruppe Rhein-Neckar firmierenden Genossenschaft, stellt sich kritischen Fragen zum Spannungsfeld zwischen Expansionsstrategie und genossenschaftlichem Förderauftrag.

### **Herr Burkhardt, Sie verfolgen mit der Familienheim Rhein-Neckar eG seit längerem einen starken Wachstumskurs. Was ist Ihre Motivation dafür?**

Das Produkt „Wohnen“ bedeutet heutzutage mehr, als vier Wände bereitzustellen und zu vermarkten. Schon als Präsident des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. habe ich gesagt: Als

Wohnungsunternehmen – sei es als Bauträger oder als Bestandhalter – müssen wir uns vermehrt mit Themen rund um die Immobilie befassen, um einen Mehrwert für unsere Mitglieder zu schaffen. Unsere Genossenschaft hat deshalb nicht nur die auf WEG-Verwaltung spezialisierte Treubau sowie die im Property und Facility Management tätige Treureal übernommen, sondern auch aus ihrer Spareinrichtung eine auf Wohnungseigentümer-

gemeinschaften spezialisierte Vollbank gemacht, die BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG. Durch diesen neu firmierten Verbund, die Immobiliengruppe Rhein-Neckar, sind wir für zukünftige Herausforderungen der Immobilienwirtschaft sowohl in wirtschaftlicher als auch in geschäftsstrategischer Hinsicht besser aufgestellt denn je. Wir können durch den Verbund große Synergieeffekte und auch wesentlich bessere Renditen für



Quelle: Familienheim Rhein-Neckar eG, Foto: Marius Gärtner



Quelle: Stadt Mannheim, Foto: Kay Sommer

die Genossenschaft erzielen, anders, als wenn wir das Kapital bei der aktuellen Niedrigzinssituation fest anlegen würden.

**Aber nehmen wir einmal an, dass die BfW Bank in eine wirtschaftliche Schieflage gerät. Welche Risiken wären damit für Ihre Mitglieder verbunden?**

Keine. Die Bank ist eine Aktiengesellschaft, so dass eine persönliche Haftung der Genossenschaftsmitglieder ausgeschlossen ist. Abgesehen davon sind die Ausfallrisiken bei der WEG-Finanzierung deutlich geringer als bei Baukrediten an Einzelpersonen. Zudem sei angemerkt, dass die BfW statt in riskante Geschäfte am Aktien- und Anleihenmarkt nur in nachhaltige Immobilien investiert und sich dadurch einen solventen und profitablen Grundstock in ihrem Kernbereich, nämlich dem der Wohnungseigentümergeinschaften, aufbaut.

**Wie ist das bei den anderen Unternehmen, die zu Ihrer Genossenschaft gehören?**

**Können da die Mitglieder in Haftung genommen werden?**

Nein. Es sind alles selbständige Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH mit einem beschränkten haftenden Kapital. Zum besseren Verständnis: Alle unsere Tochterunternehmen und deren Kunden werden Mitglieder unserer Genossenschaft.

**Das heißt, dass auch die Vonovia - einer Ihrer Kunden - Mitglied der Familienheim ist?**

Ganz genau. Jeder, der mit uns oder unseren Töchtern in Geschäftsbeziehungen tritt, wird Mitglied der Genossenschaft. Damit können wir dem Förderauftrag gegenüber unseren rund 6.000 bestehenden und knapp 1.000 Neumitgliedern transparent und nachhaltig gerecht werden.

**Genossenschaften leben von der Mitbestimmung ihrer Mitglieder. Wie ist diese Mitbestimmung in Ihrem Modell sichergestellt?**

Die Mitglieder wählen die Vertreterversammlung, wobei wir Wert darauf legen, dass sich darin alle Gruppierungen in einem repräsentativen Querschnitt wiederfinden. Geschäftsstrategische Themen wie die Übernahme der Treureal obliegen jedoch dem Vorstand und dem Aufsichtsrat.

**Welche Vorteile haben die Altmitglieder - also die klassischen Genossenschaftsmitglieder - von der Übernahme der Treureal?**

Sie haben den großen Vorteil, dass dadurch die Dienstleistungen in einer Masse gebündelt werden, woraus wiederum für alle Beteiligten eine enorme Ersparnis resultiert - z. B. beim Energieeinkauf, beim Hausmeisterservice oder bei der Legionellenprüfung. Die Mieter werden also durch den Zukauf der Treureal gefördert, weil sie als Endverbraucher einen besseren Preis haben.

**Schütten Sie eine Dividende aus?**

Wir zahlen unseren Mitgliedern schon seit langem eine jährliche Dividende von 6% auf das Geschäftsguthaben, wobei jedes Mitglied nur ►

## HINTERGRUND

### Eine aufsehenerregende Entscheidung

In der Wohnungswirtschaft gelten Genossenschaften als solide, lokal verankerte Unternehmen. Umso größer war das Aufsehen, als im Herbst 2015 die Familienheim Rhein-Neckar eG in Mannheim ankündigte, die Treureal zu übernehmen. Treureal ist ein auf Property und Facility Management spezialisiertes Unternehmen, das nicht nur Wohnungen verwaltet, sondern auch große Gewerbeimmobilien und dabei teilweise im Auftrag internationaler Investoren tätig ist. Die Treureal beschäftigt an sechs deutschen Standorten 610 Mitarbeiter und betreute 2015 Immobilien im Wert von über 6 Mrd. €.

Manche Beobachter fragten sich damals, wie das Geschäftsmodell der Familienheim mit dem Genossenschaftsprinzip zusammenpasse. Insbesondere die Frage, ob die Erweiterung der Geschäftsfelder mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag vereinbar sei, wurde hinter den Kulissen intensiv diskutiert. Denn schon vor dem großen Coup hatte sich die 1947 gegründete Familienheim Rhein-Neckar neuen Aufgaben zugewandt: Zur Holding gehören auch die auf WEG-Verwaltung spezialisierte Treubau und die BfW Bank für Wohnungswirtschaft AG. Nach eigenen Angaben verwaltet die Gruppe mit über 1.000 Mitarbeitern mehr als 120.000 Wohneinheiten und rund 2,5 Mio. m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

„Die Baugenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar eG beschreitet mit der Holding-Funktion der Genossenschaft einen unternehmerischen Weg, der in der Wohnungswirtschaft bundesweit bisher so noch nicht gegangen wurde“, stellt denn auch der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. fest. „Sie zeigt damit unternehmerische Innovation und will vor allem Marktchancen für ihre Mitglieder wahrnehmen. Mit dem Verbundmodell einer spezialisierten Bank, einem WEG-Verwalter und einem Property- und Facility-Manager unter dem Dach einer Wohnungsbaugenossenschaft können den Mitgliedern der Genossenschaft umfassendere Dienstleistungen angeboten werden und sie können von den Konditionen dieser Dienstleister profitieren; die Genossenschaft hat damit ihren Förderauftrag deutlich umfassender definiert.“

Äußeres Zeichen des Expansionskurses ist, dass die Familienheim künftig als Immobiliengruppe Rhein-Neckar firmieren wird. Voraussichtlich 2018 wird sie zudem mit dem Bau ihrer rund 25 Mio. € teuren neuen Zentrale im Glückstein-Quartier am Mannheimer Hauptbahnhof beginnen.

(li.) Die führenden Köpfe des neuen genossenschaftlichen Immobilienkonzerns (v.l.): Mike Kirsch, Vorstand der Bank für Wohnungswirtschaft; Uwe Rabe, Geschäftsführer der Treubau Immobilienverwaltung; Dirk Tönges, Geschäftsführer der Treureal; Gerhard Burhardt, Vorstandsvorsitzender der Familienheim Rhein-Neckar

Im Glückstein-Quartier in unmittelbarer Nähe des Mannheimer Hauptbahnhofs errichtet die Familienheim Rhein-Neckar ihre neue Firmenzentrale (links auf dem Bild, in der Nähe des großen Hochhauses). Baubeginn ist frühestens Anfang 2018





Luftaufnahme der Schlossbergterrasse in Weinheim

einen Geschäftsanteil von 160 € zeichnen darf. Von unseren Tochtergesellschaften – Treubau, Treureal und BfW Bank – erwarten wir, dass sie eine Dividende von mindestens 4-5% ausschütten. Diese Dividenden der Gesellschaften gehen an die Genossenschaft und fließen in den Bestand oder in die Kapitalrücklagen. Insofern kommt alles wieder den Mitgliedern zugute.

**Juckt es Sie nicht in den Fingern, eine andere Rechtsform als eine Genossenschaft zu wählen? Als geschäftsführender Gesellschafter einer GmbH könnten Sie finanziell ja ganz anders profitieren.**

Das interessanteste Modell wäre eigentlich, die Genossenschaft in eine AG umzuwandeln. Das ist aber keine konkrete Option. Unser Modell mit der Holding-Funktion der Genossenschaft ist in der Bundesrepublik einmalig. Die Rechtsform der Genossenschaft hat den Vorteil, dass sie im öffentlichen Bewusstsein für Nachhaltigkeit steht. Das ist auch in Verhandlungen mit institutionellen Anlegern ein Zeichen für Sicherheit. Den Sozialauftrag können wir sogar verstärkt fortführen durch unsere Tochterunternehmen, die uns im Dienstleistungsbereich besser bedienen und außerdem eine Dividende zahlen.

**Kann es nicht trotzdem zu Zielkonflikten kommen zwischen dem sozialen Auftrag einer Genossenschaft und den Interessen renditeorientierter Fondsgesellschaften, die ja Kunde der Treureal sind?**

Eine Verwaltungsgesellschaft muss natürlich im Prinzip das tun, was der Auftraggeber will. Aber wir müssen ja nicht um jeden Preis alle Aufträge annehmen. Wir werden uns nie von irgendjemandem in eine Ecke drängen lassen, die nicht vertretbar ist.

Und bei unserer Größe haben wir das auch nicht nötig. Im Gegenteil: Durch die Synergieeffekte im neuen Unternehmensverbund der Immobiliengruppe Rhein-Neckar profitieren alle Beteiligten von besseren Konditionen.

**Ihre Töchter Treubau und Treureal haben verwandte Tätigkeitsfelder. Kommt es zu Änderungen bei den Schwerpunkten?**

Die Treubau wird in Zukunft der klassische WEG-Verwalter sein, während die Treureal sich um institutionelle Anleger kümmern und Experte für die Verwaltung von Gewerbeimmobilien sowie Anbieter von umfassenden Gebäude- und Hausmeisterservices sein wird.

Wenn die WEG Finanzierungsbedarf haben, kommt unsere Bank ins Spiel. Es gibt aber keinerlei Verpflichtung, Darlehen von der BfW Bank aufzunehmen. Genauso wenig gibt es eine Verpflichtung, unsere Dienstleistungen einzukaufen. Aber wir bieten z. B. beim Hausmeisterservice und bei der Energieversorgung Preise, die deutlich unter den Marktpreisen liegen.

**Haben Sie weitere Übernahmepläne?**

Momentan und in den nächsten Monaten sind wir damit beschäftigt, die verschiedenen Sparten zu

bündeln. Wir haben deshalb nicht die Absicht, in nächster Zeit in großem Stil zuzukaufen.

**Gibt es weitere Dienstleistungen, die grundsätzlich gut in Ihre Holding passen würden?**

Ich könnte mir vorstellen, dass wir mit einem gut positionierten Solaranbieter zusammengehen könnten. Und auch das Thema Energieabrechnung ist interessant.

**Wie wird Ihr Modell eigentlich bei anderen Genossenschaften aufgenommen?**

Wir spüren ein großes Interesse und haben viele Anfragen von Genossenschaften in Bezug auf eine Zusammenarbeit z. B. beim Energieeinkauf. Unser Ziel ist es, die Plattform offen zu gestalten und unsere Dienstleistungen auch anderen Genossenschaften anzubieten.

**Herr Burkhardt, vielen Dank für das Gespräch!**

Das Interview führte Christian Hunziker.



Weitere Informationen:  
[www.famheim-rhein-neckar.de](http://www.famheim-rhein-neckar.de)



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

### **Immobilienkauffrau/-mann Verwaltung Liegenschaften**

Hausverwaltung Thunnissen GmbH & Co. KG, Düsseldorf  
Job-ID 004170309

### **Bauingenieur/in**

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern  
Job-ID 004164094

### **Kaufmännischer Geschäftsführer (m/w)**

über Baumann Unternehmensberatung AG, Frankfurt  
Job-ID 004166005

### **Techniker oder Meister (m/w) für Elektrotechnik**

Freiburger Stadtbau GmbH, Freiburg  
Job-ID 004160394

### **Ingenieur/in der Fachrichtung Architektur/Hochbau oder Bauningenieurwesen**

Staatliches Baumanagement Elbe-Weser, Cuxhaven  
Job-ID 004154870

### **Finanzierungsberater (m/w) Baufinanzierung**

Interhyp Gruppe, verschiedene Standorte  
Job-ID 004052638

### **Abteilungsleiter/-in WEG und allgemeine Verwaltung**

Wohnstätte Krefeld AG, Krefeld  
Job-ID 004133901

### **Hochbautechniker/in**

Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG, Duisburg  
Job-ID 004032287

### **Bautechniker/in**

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern  
Job-ID 004164093

#### **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?**

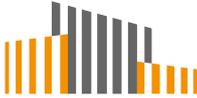
**Ihr Ansprechpartner:** Oliver Cekys  
Tel. 0931 2791-731  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

#### **Buchungsschluss für Stellenanzeigen**

in der **DW 11/2016** ist am **10. Oktober**.

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

Spezialisten für  
**effiziente Mieterkommunikation,**  
Verbindlichkeit und hohe Lösungsquote  
[www.csf.immobilien](http://www.csf.immobilien)

  
CSF **Immobilien**services

**Hinterlegungsbekanntmachung**

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 am 15.08.2016 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger und die Prüfungsbescheinigung am 15.07.2016 in elektronischer Form dem Genossenschaftsregister Nr.: 629 beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingereicht worden ist.

**Bekanntmachung Jahresabschluss 2015**

Die Genossenschaft hat am 24.06.2016 den Jahresabschluss 2015 im elektronischen Bundesanzeiger unter der Nummer Hagen GenR 205 eingereicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 16.08.2016.

EWG Hagen eG, Wohnungsgenossenschaft, Der Vorstand

[HAUFE.de/Immobilien](http://HAUFE.de/Immobilien) DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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

- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Veranstaltungshinweise
- Urteil der Woche

**WIR SUCHEN SIE!**



Mit einem Wohnungsbestand von über 5.400 Wohnungen, einer Bilanzsumme von 211 Mio. Euro und einem Jahresumsatz von rund 35 Mio. Euro zählen wir zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Unsere vorrangige Aufgabe ist die gute und sichere Wohnungsversorgung. Dabei bieten wir ein vielfältiges Service- und Dienstleistungsangebot rund um das Wohnen.

Wir suchen zur Unterstützung unserer Abteilungsleitung eine/einen

**Architekten/-in**

In dieser Funktion sind Sie gemeinsam mit der techn. Abteilung sowohl für die Planung und Durchführung sämtlicher Umbau- und Sanierungsmaßnahmen als auch für die Organisation und Steuerung der Neubaumaßnahmen in Bauherrenfunktion verantwortlich.

Die Basis für die Übernahme dieser Aufgabe bildet ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Architektur.

Fundierte Kenntnisse auf allen Gebieten des Wohnungsbaus und gutes EDV-Wissen sind ebenfalls unabdingbar.

Wir erwarten eine fachlich wie menschlich überragende Persönlichkeit mit überdurchschnittlicher Einsatzbereitschaft, unternehmerischem Denken und teamorientiertem Arbeitsstil.

Wenn Sie in dieser Position eine langfristige Herausforderung sehen und es Sie reizt, die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft mitzuprägen, bitten wir um Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen.

**Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG  
Geschäftsleitung  
Postfach 10 29 45  
70025 Stuttgart**



[www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)



Die Rheinwohnungsbau GmbH ist einer der führenden Wohnungsanbieter am Standort Düsseldorf. Mit ca. 60 Mitarbeitern verwalten wir einen Wohnungsbestand von rund 6.300 Wohnungen.

Zur Ergänzung unserer Technischen Abteilung suchen wir frühestmöglich einen

**Projektleiter (m/w)  
Bauingenieur/Architekt**

**Ihre Aufgabenbereiche:**

- selbstständige Bearbeitung von Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen
- Erfahrung in allen Leistungsphasen
- Übernahme der Bauherrenfunktion gegenüber Planern, Behörden und ausführenden Firmen (Überwachung Planungsqualität, Terminkontrolle, Steuerung Bauantragsverfahren)
- Kostenkontrolle ab Kostenschätzung bis Kostenfeststellung
- regelmäßiges Reporting über den Projektstand an Abteilungsleitung/Geschäftsführung

**Ihr Profil:**

- kundenorientiertes Handeln
- sensibler Umgang mit Bewohnern bei Großmodernisierungen
- EDV-Kenntnisse in den MS-Office Produkten, AVA-Programmen
- Führerschein Klasse 3 und eigener Pkw zur Firmennutzung
- Erfahrung in der Umsetzung energetischer Baumaßnahmen
- Grundkenntnisse in den TGA-Gewerken sowie in der Baustatik

**Wir bieten:**

- abwechslungsreiches Arbeiten und interessante Aufgaben
- ein professionelles und kommunikatives Arbeitsumfeld
- einen attraktiven Arbeitsplatz am Medienhafen

Senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltswunsch und nächstmöglichem Eintrittstermin an:

Rheinwohnungsbau GmbH  
Thomas Hummelsbeck  
[bewerbungen@rheinwohnungsbau.de](mailto:bewerbungen@rheinwohnungsbau.de)  
Gladbacher Straße 95, 40219 Düsseldorf  
Tel. 02 11 / 498 73 - 450

Wir freuen uns auf Sie.



**Unser Unternehmen:**

Wir sind ein gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen mit rund 8.400 eigenen Wohn- und Gewerbeobjekten. Darüber hinaus sind wir in weiteren Bereichen der Immobilienwirtschaft, wie WEG-Verwaltung, Erschließung und Verkauf von Baugrundstücken, Neubau etc., tätig.

Das Kerngeschäft besteht in der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes sowie einer bedarfsorientierten Weiterentwicklung der Bestände unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung.

Wir legen besonderes Augenmerk auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung.

Für die Erfüllung der Aufgaben stehen 57 qualifizierte Mitarbeiter zur Verfügung. 6 junge Erwachsene werden zu Immobilienkaufleuten ausgebildet.

Gesellschafter des Unternehmens ist die Stadt Hoyerswerda.

Die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda sucht zum 01.05.2017 im Zuge einer Nachfolgeregelung eine unternehmerisch denkende, engagiert und umsetzungsorientiert handelnde Persönlichkeit als

## **Geschäftsführer (m/w)**

**Ihre Aufgaben:**

Sie tragen Gesamtverantwortung für die strategische und operative Unternehmensführung. Dazu gehören die technische wie kaufmännische Wohnungsbewirtschaftung, Bestandsentwicklung und Umsetzung von Neubauprojekten, orientiert an den kommunalen und regionalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ihnen obliegen die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorgänge, die Erstellung von Wirtschafts- und Finanzplänen sowie die Finanzierung.

Darüber hinaus repräsentieren Sie die Gesellschaft nach außen und positionieren sich als kompetenter und akzeptierter Ansprechpartner für Kunden, Gremien, Politik und Wirtschaft. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch die motivierende und ergebnisorientierte Führung einer loyalen und erfahrenen Mitarbeiterschaft.

**Unsere Anforderungen:**

Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches Studium oder haben einen Hoch- bzw. Fachschulabschluss im kaufmännischen oder technischen Bereich mit jeweils einer immobilienpezifischen Weiterqualifikation.

Unabdingbar sind eine mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung sowie ein breites kaufmännisches und technisches Fachwissen. Sie bringen Kenntnisse über rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft mit.

Sie zeichnen sich durch ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit, Sozial- und Führungskompetenz und Belastbarkeit aus. Sie überzeugen Ihre Ansprechpartner durch souveränes und verbindliches Auftreten, Gestaltungswillen, Durchsetzungsvermögen und Verhandlungsgeschick.

Vorzugsweise besitzen Sie Kenntnisse über die Region und sind bereit, in der Region zu leben.

Sollten Sie sich von der Herausforderung angesprochen fühlen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung bis zum 31.10.2016.

Ihre aussagefähigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) senden Sie bitte an folgende Anschrift:

Herrn Stefan Skora - persönlich -  
Vorsitzender des Aufsichtsrates und Oberbürgermeister  
der Großen Kreisstadt Hoyerswerda  
Markt 1  
02977 Hoyerswerda

Wir sind das Wohnungsunternehmen für die Stadt Wesel. Mit rund 2.800 Wohnungen, einer Seniorenresidenz, Gemeinschaftstreffs, Gewerbeimmobilien, WEG- und fremdverwalteten Wohnungen bieten wir mehr als 5.000 Menschen ein Zuhause.



## Wir suchen eine(n) Bauingenieur(in) / Hochbau zum nächstmöglichen Zeitpunkt

Sie übernehmen die Leitung des technischen Bereiches und führen unser Technikteam. Ihr Aufgabengebiet umfasst die Bestandsentwicklung, Modernisierung sowie die Konzeption und die strategische Planung der Neubauaktivitäten, die Sie ggf. auch auf operativer Ebene wahrnehmen. Sie verantworten Mehrjahresplanungen und die Erstellung und Pflege des Portfolios. Sie erhalten die Marktfähigkeit unseres Immobilienbestandes und gewährleisten die Verkehrssicherheit. Ihnen obliegen die Planung und Realisierung der planmäßigen und laufenden Instandhaltung sowie für alle Vorhaben die Budgetüberwachung. Sie führen die Verhandlungen mit Auftragnehmern, Behörden und Versorgungsunternehmen. Ausschreibungen werden durch Sie koordiniert.

### Ihr Profil

Sie verfügen über eine mehrjährige Berufserfahrung als Bauingenieur(in) bzw. Architekt(in), vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft. Fundierte Kenntnisse in der Vertragsgestaltung, in Ausschreibungsverfahren, in der VOB, HOAI sowie im Vertrags- und Baurecht setzen wir voraus. Ihre Arbeitsweise ist geprägt von analytischem und strategischem Denken. Sie setzen Maßnahmen zielgerichtet und betriebswirtschaftlich effizient um. Der Umgang mit Microsoft-Office-Produkten und branchenspezifischer Software/ Wodis Sigma / BTS-Pit ist für Sie selbstverständlich. Sie agieren ergebnisorientiert. Sie tragen Führungsverantwortung, denken und handeln markt- und kundenorientiert. Sie verfügen über eine hohe soziale Kompetenz.

### Wir bieten

Ihnen eine herausfordernde, vielseitige und verantwortungsvolle Aufgabe mit guten Rahmenbedingungen. Einen sicheren und abwechslungsreichen Arbeitsplatz. Vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten. Ein aufgeschlossenes und engagiertes Team, bei dem Sie Ihre Ideen einbringen und umsetzen. Leistungsgerechte Vergütung.

Bitte senden Sie Ihre aussagefähige Bewerbung unter Bekanntgabe Ihrer Gehaltsvorstellungen an:

**Bauverein Wesel Aktiengesellschaft**

Windstege 5, 46483 Wesel

E-Mail: [kontakt@bauverein-wesel.de](mailto:kontakt@bauverein-wesel.de), Internet-Adresse: [www.bauverein-wesel.de](http://www.bauverein-wesel.de)

Wir sind eine mittelgroße Wohnungsgenossenschaft mit ca. 2.800 Wohnungen in der Lutherstadt Wittenberg und suchen zum 01.04.2017 zur Verstärkung unseres technischen Teams einen

## Bauingenieur / Bautechniker (m/w)

für Projekt- und Bauleitung im Bereich Neubau und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern und einzelnen Wohnungen.

### Ihre Aufgaben:

- Planung, Akquisition und Koordination von Bauleistungen sowie Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
- Bewertung von Angeboten und Erstellung sowie Prüfung von Verträgen
- Organisation und Koordination der Arbeitsabläufe sowie Überwachung und Kontrolle von Terminen, Qualität und Kosten

### Ihr Profil:

- abgeschlossene Ausbildung als Bauingenieur oder Bautechniker
- zielorientierte, strukturierte und selbständige Arbeitsweise
- Teamfähigkeit, Belastbarkeit und ein hohes Maß an Flexibilität
- hohes Qualitäts- und Verantwortungsbewusstsein sowie Organisationstalent
- Berufserfahrung in der Bauleitung von Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft (wünschenswert)
- sichere EDV-Kenntnisse (MS-Office, AVA; CAD - wünschenswert)

### Wir bieten Ihnen:

- einen sicheren und ortsgebundenen Arbeitsplatz
- interessante und abwechslungsreiche Aufgabenfelder
- ein kollegiales Arbeitsumfeld in einem engagierten Team

Bitte senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 15.11.2016 unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung per Post an:

Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG  
z. Hd. Frau Bitter  
Dessauer Straße 230  
06886 Luth. Wittenberg



Die GEWOBA ist das größte Immobilienunternehmen im Land Bremen. Rund 470 Beschäftigte arbeiten stetig daran, Menschen passenden Wohnraum und ein attraktives Wohnumfeld zu bieten. Sie ist ein starker engagierter Partner für ihre Kunden, die Gesellschafter, die lokale Politik, Wirtschaft sowie soziale und kulturelle Einrichtungen in den GEWOBA-Quartieren. Die GEWOBA verbindet erfolgreich wirtschaftliches Wachstum mit ambitioniertem

Klimaschutz und sozialem Gewissen. Den Beschäftigten bietet die GEWOBA sichere Arbeitsplätze und umfangreiche Sozialleistungen. Die sehr gute Wettbewerbsposition gilt es, auch in Zukunft nachhaltig auszubauen. Aus diesem Grund suchen wir zur geregelten Nachfolge unseres wertorientierten Personalmanagements am Standort Bremen zum 1. April 2017 eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als

## Personalleiter (m|w)



**Ihre Aufgaben:** Sie verantworten die strategische und operative Gestaltung des zukunftsorientierten Personalmanagements und berichten direkt an den Vorstand. Als Ideen- und Impulsgeber steuern Sie die zielorientierte Weiterentwicklung aller HR-Prozesse von der Personalbedarfsplanung, über das Bewerbungsmanagement bis hin zur Personalentwicklung. In allen spezifischen Fragestellungen der Personalarbeit kommunizieren Sie als kompetenter Partner auf Augenhöhe mit dem Vorstand, den Mitarbeitern sowie den Fach- und Führungskräften. Zudem sind Sie Ansprechpartner für den Betriebsrat und die weiteren Betriebsparteien und führen verantwortlich und konstruktiv die Kommunikation mit diesen. Darüber hinaus leiten, motivieren und entwickeln Sie die Mitarbeiter/innen in der Abteilung Personalmanagement.

**Ihr Profil:** Wir suchen das Gespräch mit Ihnen, wenn Sie Ihr Studium – idealerweise mit dem Schwerpunkt auf Personalmanagement – oder eine vergleichbare Ausbildung erfolgreich abgeschlossen haben. Sie bringen ausgeprägte, mehrjährige Berufserfahrung in allen Facetten einer ganzheitlichen Personalarbeit mit und verfügen idealerweise über Erfahrung in der Führung kleiner Teams. Sie sind versiert in der Diskussion von Personalstrategien auf Vorstands-/Geschäftsführungsebene sowie in der Zusammenarbeit mit Mitbestimmungsgremien. Zudem haben Sie gutes Fachwissen im Arbeits- und Sozialversicherungs- sowie Tarif- und Betriebsverfassungsrecht.

Sie sind eine ausgleichende, klare und durchsetzungsstarke Führungspersönlichkeit mit hoher sozialer Kompetenz und identifizieren sich mit den Führungsgrundsätzen der GEWOBA. Als Teamplayer verbinden Sie Kommunikationsstärke und souveränes Auftreten mit einer natürlichen Empathie im Umgang mit Menschen. Sie sind verhandlungssicher sowie ziel- und lösungs-

orientiert im Denken und Handeln und verfügen über eine selbständige, analytische Arbeitsweise. Integrität, Loyalität, ein hohes Verantwortungsbewusstsein und überdurchschnittliches Engagement sind für Sie in dieser Rolle selbstverständlich.

Die GEWOBA strebt an, Führungspositionen insbesondere auch mit weiblichen Personen zu besetzen, um eine gleichmäßige Präsenz der Geschlechter im Unternehmen zu erreichen. Bei gleicher fachlicher Eignung werden daher Bewerbungen von Frauen bevorzugt berücksichtigt. Auch Bewerbungen von Menschen mit Schwerbehinderung sind ausdrücklich erwünscht.

Für weiterführende Fragen stehen Ihnen unsere Berater Herr Jürgen Seuthe unter der Rufnummer +49 30 880199-63 und Herr Andreas Wehlitz unter +49 30 880199-16 gern zur Verfügung. Diskretion ist selbstverständlich. Registrieren Sie sich bitte über das Kienbaum ExecutiveGateway <https://executivegateway.kienbaum.com> oder senden Sie Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben und ausführlicher Lebenslauf, Zeugniskopien sowie Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglicher Eintrittstermin) unter der Kennziffer 0816382 an [sandra.flick@kienbaum.de](mailto:sandra.flick@kienbaum.de).

Kienbaum Berlin GmbH  
Potsdamer Platz 8 | 10117 Berlin | [www.kienbaum.de](http://www.kienbaum.de)



HAUFE.Stellenmarkt

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN  
– FÜR IHREN ERFOLG

### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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



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



WIR FREUEN  
UNS AUF IHREN  
BESUCH AM STAND!



HAUFE.

# TREFFEN SIE UNS VOM 4.-6. OKTOBER 2016 AUF DER EXPO REAL

DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT IST FÜR SIE VOR ORT!

Messe München, Halle B2, Stand 220

Und so erreichen Sie uns zur Terminvereinbarung  
für die Expo Real: [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de)



**Klaus Sturm**  
Head of Sales  
Real Estate Media



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung  
Hamburg



**Oliver Cekys**  
Senior Key Account Manager



**Christian Schmitt**  
Director Media Sales



**Ulrike Silberberg**  
Chefredakteurin



**Olaf Berger**  
Redakteur



**Helene Bockhorst**  
Redakteurin



## SEIT FAST 70 JAHREN DAS LEITMEDIUM DER BRANCHE

Die Fachzeitschrift **DW Die Wohnungswirtschaft** liefert Praxisinformationen aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft. In der Pflichtlektüre der Branche geht es um Themen aus den Bereichen Neubau, Sanierung, Digitalisierung, Software bis hin zu Managementstrategien und Personalentwicklung.

Sie finden uns auch online unter  
**[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)**,  
unserem Online-Portal für die Wohnungswirtschaft.

## MIETRECHT

## BGB §§ 558 ff.; ZPO § 287

**Mieterhöhung; Mietenspiegel von Berlin**

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine in Berlin gelegene Wohnung kann vom Gericht gemäß § 287 ZPO ohne Einholung eines Sachverständigenutachtens unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegel 2015 als sog. einfachem Mietspiegel ermittelt werden, auch wenn dessen Qualifizierungswirkung zwischen den Parteien streitig ist.

LG Berlin, Urteil vom 7.7.2016, 67 S 72/16

**Bedeutung für die Praxis**

Der Berliner Mietspiegel 2015 ist ebenso wie sein Vorgänger vom Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, erstellt und von diesem sowie von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden. Bereits die Anerkennung durch örtliche Interessenvertreter der Mieter und Vermieter spricht nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet. Die dem Berliner Mietspiegel 2015 nur eingeschränkt zuteilgewordene Anerkennung durch Interessenvertreter der Vermieter fällt für den im Rahmen des § 287 ZPO zu gewinnenden richterlichen Überzeugungsgrad überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht erheblich ins Gewicht. Es tritt hinzu, dass - ausweislich der von der Kammer zu beurteilenden Erhöhungsverfahren - nicht nur die ganz überwiegende Zahl der vorgerichtlichen Erhöhungsverlangen mit dem aktuellen Mietspiegel begründet, sondern auch die vermietenseits erhobenen Zustimmungsklagen fast ausnahmslos in der Sache auf die sich aus dem Mietspiegel 2015 ergebende Vergleichsmiete gestützt werden, unabhängig davon, ob die Klagen von öffentlichen oder privaten Vermietern geführt werden. Diese - auch im hiesigen Verfahren von der klagenden Vermieterin - geübte praktische Akzeptanz spricht ebenfalls dafür, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete mit überwiegender Wahrscheinlichkeit objektiv zutreffend wiedergeben.

Das gilt selbst in dem von der Kammer zu Gunsten der Beklagten angenommenen Fall, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nicht genügen und Mängeln der Datenerhebung und -auswertung unterliegen sollte. Denn es ist nach allgemeiner Lebenserfahrung davon auszugehen, dass derartige Mängel im Falle ihrer Erheblichkeit bereits den durch ihre Sachkunde ausgewiesenen Erstellern des Mietspiegels offenbar geworden wären und diese entsprechende Mängel entweder vor Veröffentlichung des Mietspiegels gerügt und beseitigt, zumindest aber zum Anlass genommen hätten, den Mietspiegel nicht in seiner jetzigen Form zu veröffentlichen. Eine andere Beurteilung wäre allenfalls in Betracht gekommen, wenn vor oder während der Erstellung des Mietspiegels erhobene wissenschaftliche Bedenken von den an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten entweder nicht zur Kenntnis genommen oder unterdrückt worden wären. Von beidem indes kann ausweislich der öffentlich dokumentierten Erstellungshistorie des Berliner Mietspiegels 2015 und der dort im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen offen thematisierten methodischen Kritik an der bisherigen Mietspiegelerstellung keine Rede sein.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## INHALT

## MIETRECHT

- 93 BGB §§ 558 ff.; ZPO § 287  
**Mieterhöhung; Mietenspiegel von Berlin**
- 94 BGB §§ 556, 566  
**Wirtschaftlichkeitsgebot, Preisermittlungspflicht des Vermieters**



## WEG-RECHT

- 94 WEG §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 3, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1; GBO §§ 18, 39 Abs. 1, 75  
**Abweichende Bauausführung; Entstehung von Sondereigentum**
- 94 WEG §§ 21, 26, 28  
**Mängel der Jahresabrechnung wegen unzulässiger Kontenführung**
- 95 WEG §§ 10 Abs. 2 S. 3, 23 Abs. 1  
**Belastungsverbot und Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung**
- 95 WEG § 46 Abs. 1; ZPO § 511 Abs. 2 Nr. 1  
**Anfechtung eines Ermächtigungsbeschlusses; Rechtsmittel**
- 95 WEG §§ 21, 28, 43 Nr. 4  
**Nachgenehmigung bereits erfolgter Maßnahmen; Jahresabrechnung und Beschlusgegenstand**



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

**RA Heiko Ormanschick**

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

**RiAG Dr. Olaf Riecke**

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

**Online:**

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

**Nutzung der QR-Codes:**

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

## BGB §§ 556, 566

**Wirtschaftlichkeitsgebot, Preisermittlungspflicht des Vermieters**

1. Der Vermieter hat erheblichen Einfluss auf die Höhe der Kosten bei von ihm zu vergebenden Aufträgen. Diesbezüglich trifft den Vermieter eine Preisermittlungspflicht.
2. Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB findet auf Einwendungen wegen Verstoßes gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz keine Anwendung.

AG Dortmund, Urteil vom 22.3.2016, 425 C 9513/16

**Bedeutung für die Praxis**

Bei dem Gebot der Wirtschaftlichkeit handelt es sich um eine Nebenpflicht, die den Vermieter trifft. Diese Pflicht besagt, dass nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Maßgeblich ist dabei der Standpunkt eines vernünftigen Vermieters, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält. Letztendlich beinhaltet der Begriff der Wirtschaftlichkeit das Gebot der Sparsamkeit.

Hierzu gehört zunächst die Angemessenheit der Leistung. Also die Frage, ob eine bestimmte Dienst- oder Werkleistung überhaupt erforderlich und sinnvoll ist. Dies wiederum bedeutet, dass bei einer Änderung der Bewirtschaftungsform durch den Vermieter diese zwar grundsätzlich nicht unzulässig ist, damit verbundene Kostensteigerungen aber nur dann umlegbar sind, wenn die Änderung nicht willkürlich erfolgt, sondern aus nachvollziehbaren Gründen.

Der Vermieter muss sich bemühen, einen günstigen Vertrag abzuschließen. So muss er sich zunächst einen Marktüberblick verschaffen und Vergleiche anstellen. Er darf sich bereits im Normalfall nicht auf die Einholung eines einzelnen Angebots beschränken. Folge einer unzureichenden Preisermittlung ist, dass der Vermieter allenfalls die Kosten verlangen kann, die objektiv erforderlich waren, hinsichtlich der darüber hinausgehenden Beträge steht dem Mieter ein Schadensersatzanspruch zu. Die Ausschlussfrist gilt zunächst nicht für preisgebundenen Wohnraum, weil § 20 Abs. 3 NMV keine entsprechende Bestimmung enthält. Außerdem findet die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB auf Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nach überwiegender Auffassung überhaupt keine Anwendung.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

## WEG §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 3, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1; GBO §§ 18, 39 Abs. 1, 75

**Abweichende Bauausführung; Entstehung von Sondereigentum**

Dem Grundbuchvollzug des notariellen Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung steht nicht entgegen, dass die tatsächliche Bauausführung des errichteten Gebäudes von der nach dem Aufteilungsplan vorgesehenen abweicht, sofern nicht die Planabweichung eine Zuordnung der errichteten Räume zu einer im Aufteilungsplan ausgewiesenen Raumeinheit mangels Abgrenzbarkeit zum Gemeinschaftseigentum und zu sonstigem Sondereigentum unmöglich macht; die Vollzugsreife der gestellten Anträge setzt weder die vorherige Änderung der Teilungserklärung noch eine vorherige Berichtigung des Grundbuchs voraus.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.6.2016, 3 Wx 282/15

**Bedeutung für die Praxis**

Beim Kauf/Erwerb und der Auflassung beziehen sich die notariell beurkundeten Erklärungen nicht auf das Sondereigentum in den Grenzen der tatsächlichen Bauausführung.

Ein in dem Aufteilungsplan präzise beschriebenes Sondereigentum gelangt bereits dann wirksam zur Entstehung, wenn es gegen sonstiges Sondereigentum und gegen das Gemeinschaftseigentum eindeutig abgrenzbar ist.

Anderes gilt nur, wenn die abweichende Bauausführung (Planabweichung) es unmöglich macht, die errichteten Räume einer in dem Aufteilungsplan ausgewiesenen Raumeinheit zuzuordnen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## WEG §§ 21, 26, 28

**Mängel der Jahresabrechnung wegen unzulässiger Kontenführung**

Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist für ungültig zu erklären, wenn der Abrechnung eine unzulässige Kontenführung zugrunde liegt. Wurden die Konten im abgerechneten Wirtschaftsjahr noch als offene Treuhandkonten, die auf den Namen des Verwalters laufen, geführt, so entsprach dies nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Aufgrund der unzulässigen Kontenführung und der damit einhergehenden Unwirksamkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung entspricht es allein ordnungsmäßiger Verwaltung, dem Verwalter die Entlastung zu versagen.

AG Mettmann, Urteil vom 15.4.2016, 26 C 40/14

**Bedeutung für die Praxis**

Seit Entdeckung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den BGH am 2.6.2005 dürfen Konten des Verbandes nicht mehr als offene Treuhandkonten, die auf den Namen des Verwalters laufen, geführt werden.

Deshalb muss aber nicht gleich der Beschluss über die Jahresabrechnung für ungültig zu erklären sein. Hauptsache ist doch, dass aus der Abrechnung ersichtlich ist, wie sich diese ordnungswidrig geführten Bankkonten entwickelt haben. Selbst wenn der Verwalter alle Gelder auf den offenen Treuhandkonten veruntreut hätte und sich dies aus seiner Abrechnung ergibt, wäre die Jahresabrechnung dennoch richtig.

Durch ein ordnungswidriges Verhalten bei der Kontenführung verbaut sich der Verwalter in der Regel nur die eigene Entlastung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 10 Abs. 2 S. 3, 23 Abs. 1

## Belastungsverbot und Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung

1. Das Belastungsverbot schränkt die Mehrheitsmacht der Wohnungseigentümer ein, schließt aber nicht den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG aus.
2. Die (ggf. ergänzende) Auslegung der Gemeinschaftsordnung hat Vorrang vor einer Anpassung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG.

BGH, Urteil vom 13.5.2016, V ZR 152/15

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH verdeutlicht noch einmal die Reihenfolge der Prüfung: Erst muss versucht werden, im Wege der (ggf. ergänzenden) Auslegung der Gemeinschaftsordnung ein Ergebnis zu finden. Scheitert dies, kann der Änderungswillige die übrigen Wohnungseigentümer ggf. auf Anpassung der Gemeinschaftsordnung in Anspruch nehmen. Die Hürden sind gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG allerdings hoch, auch wenn der Gesetzgeber sie gegenüber der Rechtsprechung vor dem 1.7.2007 abgesenkt hat. Zweck der Regelung ist nämlich nur die Beseitigung unbilliger Härten bei dem die Änderung verlangenden Wohnungseigentümer, die diesem bei einem Festhalten an der bisherigen Regelung entstünden. Die Gemeinschaftsordnung wird nicht etwa generell zur Disposition gestellt.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG § 46 Abs. 1; ZPO § 511 Abs. 2 Nr. 1

## Anfechtung eines Ermächtigungsbeschlusses; Rechtsmittel

Hat ein Wohnungseigentümer erfolglos einen Beschluss angefochten, durch den der Verwalter zur gerichtlichen Geltendmachung einer Forderung gegen ihn ermächtigt worden ist, bestimmt sich der Wert seiner Beschwer grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Forderung.

BGH, Beschluss vom 9.6.2016, V ZB 17/15

### Bedeutung für die Praxis

Wird auf der Eigentümerversammlung beschlossen, eine Forderung in Höhe von mehr als 600 € durch den Verwalter als Vollzugsorgan gerichtlich gegen den späteren Kläger durchzusetzen, so ist bei erfolgloser Anfechtungsklage der Weg zur zweiten Instanz eröffnet. Streitwert und Beschwer werden vom BGH mit der Forderungssumme angesetzt. Gestützt wird dies vom BGH auf den rechtlichen Aspekt, dass der positive Beschluss zwingende Voraussetzung für die gerichtliche Durchsetzung der streitigen Forderung ist, weil der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG nur zur Anwaltsbeauftragung oder Klageerhebung berechtigt ist, soweit er zuvor durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit hierzu auch ermächtigt ist.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 21, 28, 43 Nr. 4

## Nachgenehmigung bereits erfolgter Maßnahmen; Jahresabrechnung und Beschlussgegenstand

1. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung „Die Eigentümergemeinschaft beschließt die bereits durchgeführten Leistungen der Firma ... laut Rechnungen vom ... für die Demontage des Fensterrahmens und das Zumauern des Fensters zur Straßenseite sowie für das Abdichten und Isolieren der Kelleraußenwand ... Die genannten Rechnungen sind bereits bezahlt und wurden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen“ ist hinreichend bestimmt, aber ordnungswidrig, wenn deutlich geringere Rechnungsbeträge angekündigt wurden.
2. Ein Beschluss lautend: „Die Einzel- und Gesamtabrechnungen 2013 werden unter Voraussetzung der Korrektur der Rechnung der Firma B. vom 26.09.2013 in Höhe von € ..., in vorliegender Form genehmigt. Die Salden werden vier Wochen nach der Versammlung fällig“ ist ordnungswidrig.
3. Es muss sich aus dem Beschluss über die Jahresabrechnung ergeben, ob ein Abrechnungssaldo, die Abrechnungsspitze oder eine Rechenaufgabe beschlossen wurden.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.7.2016, 539 C 44/15

### Bedeutung für die Praxis

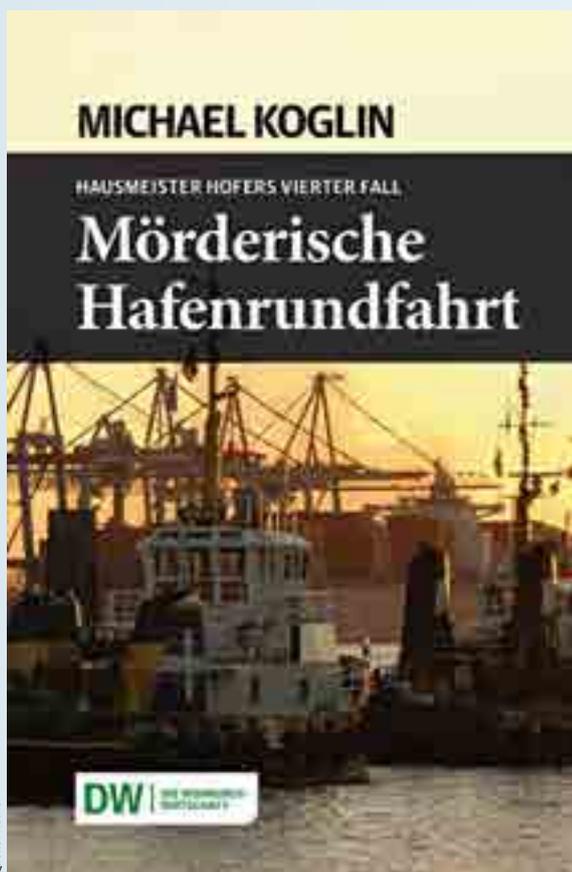
Für nachgenehmigte bauliche Maßnahmen entschied jüngst das LG Hamburg (Urteil vom 29.6.2016, 318 S 102/05), dass diese nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn es sich um eine Notmaßnahme handelte oder der Umbauende einen Anspruch auf die konkrete Gestattung hatte. Kommt bei ohne Beschlussfassung bereits bezahlten Rechnungen noch ein Ankündigungsfehler für die Nachgenehmigung hinzu, ist der Genehmigungsbeschluss ebenfalls für ungültig zu erklären. Bei einem solchen

behebaren Fehler kann der inhaltsgleiche Zweitbeschluss die Lösung für die Gemeinschaft sein, wenn sie das eigenmächtige Verwalterhandeln billigen will.

Hochstreitig ist derzeit die weitere Frage, was denn Beschlussgegenstand bei der Genehmigung der Einzelabrechnungen ist: die Abrechnungsspitze oder eine einfache Rechenaufgabe?

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## FORTSETZUNG DES DW-KRIMIS



Quelle: Haufe

## Hausmeister Hofers vierter Fall: Mörderische Hafenrundfahrt

Kreischende Möwen, aufgewühltes Wasser, Schiff ahoi und Moin, Moin - eigentlich sollte es für Andreas und Alice nur eine harmlose Hafenrundfahrt werden, doch dann entdeckt Alice eine in der Elbe schwimmende Plastikente, die seltsame Blinksignale von sich gibt. Ein Matrose fischt sie heraus und lässt sie verschwinden. Alice und Andreas setzen sich auf die Spur und nehmen den Matrosen unter die Lupe. Doch den finden die beiden plötzlich tot im Kohlenbunker des Museums-Eisbrechers Stettin. Was ist hier eigentlich los? Alice und Andreas machen sich auf zu einer mörderischen Ermittlung und geraten in gefährliches Fahrwasser.

Nach dem großen Erfolg der ersten drei DW-Krimis „Mord am Kanal“, „Mörderisches Schattenspiel“ und „Mord, meine Liebe“ hat Michael Koglin nun eine spannende Fortsetzung für die DW geschrieben. Der DW-Krimi „Mörderische Hafenrundfahrt“ erscheint als Taschenbuch und als E-Book. Ihr persönliches Exemplar des neuen Krimis können Sie sich auf der **Expo Real vom 4.-6. Oktober 2016 am Stand des BID (Stand 220, Halle B2)** bei dem Team der DW abholen oder bald online herunterladen.



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

## IMPRESSUM &gt;&gt;&gt; DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Silberberg (US)**  
Chefredakteurin  
[ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-34



**Olaf Berger (OB)**  
Redakteur  
[olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de](mailto:olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-35



**Helene Bockhorst (HB)**  
Redakteurin  
[helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de](mailto:helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-36



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung Hamburg  
[heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-41



**Lilly Pritulov**  
Grafikdesignerin  
[lilly.pritulov@haufe-lexware.com](mailto:lilly.pritulov@haufe-lexware.com)  
Telefon: 0931-2791-619



**Nicole Behrendt**  
Redaktionsassistentin  
[nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de](mailto:nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-32

### HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

#### Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,  
Telefax: 040-211165-3332, [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de),  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



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



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

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

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

#### MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Heike Tiedemann, 040-211165-41, [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)  
Oliver Cekys, 0931-2791-731, [oliver.cekys@haufe.de](mailto:oliver.cekys@haufe.de)  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)

#### DW-STELLENMARKT

Oliver Cekys, 0931-2791-731, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

#### BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, [daten@haufe.de](mailto:daten@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.

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



#### ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Das Abonnement kann spätestens vier Wochen vor Ende des jeweiligen Bezugsjahres gekündigt werden (Preise ab dem 1.1.2016).

**Erscheinungsweise:** monatlich  
Dieses Produkt wurde auf  
PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,  
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg,  
[druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de), [www.rewi.de](http://www.rewi.de),  
PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X



# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017

Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient



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



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2017**

# Strompreis wird Festpreis. Energie wird innogy.

**Business Strom** garantiert Ihnen Energie zu Festpreisen – über mehrere Jahre. Erhöhen Sie Ihre Planungssicherheit und profitieren Sie von maßgeschneiderten Vertragsmodellen. Jetzt unter [innogy.com/geschaeftskunden](https://innogy.com/geschaeftskunden)



innogy