

Die
Wohnungswirtschaft

DW

76. Jahrgang

10 / 2023



CHANGE

C 3188



9 780000 318800

Wir gratulieren zu 75 Jahren wegweisende Beiträge für die Wohnungswirtschaft

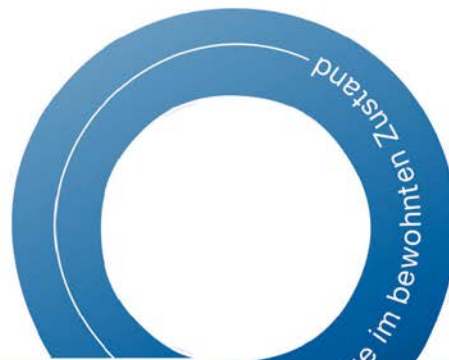


Produktionsstätte der Firma Blome GmbH & CO. KG in Haaren Bad Wünnenberg

BLOME MODERNISIERT IN WOHNOBJEKTEN ALLE STRÄNGE UND BÄDER ZUM FESTENPREIS IN REKORDZEIT

Ihre Vorteile:

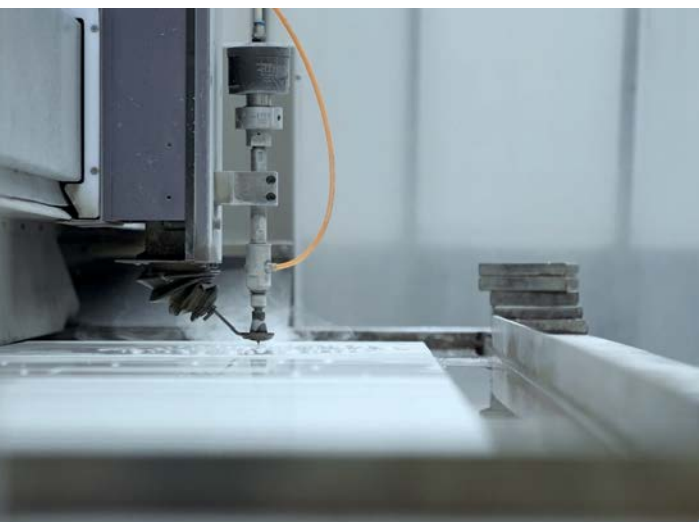
- > **Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**



Bei uns bekommen Sie alles aus einer Hand

Planung Ihres Objekts — Mietermanagement — Serielle Vorproduktion — Montage — Qualitätssicherung

Erleben Sie den Geschwindigkeits- und Qualitätsvorteil durch die Vorfertigung Ihrer Stränge und Bäder im Werk und auf der Baustelle



www.blome.org





EDITORIAL

Jubiläum: Die DW wird 75 Jahre!

Seit 75 Jahren ist die DW Die Wohnungswirtschaft das Branchenmagazin. Damit hat es Sie alle, liebe Leserinnen und Leser, während Ihres gesamten beruflichen Wirkens in der Branche begleitet. So ein Jubiläum bietet ja traditionell immer eine gute Gelegenheit, zurückzuschauen, historische Ereignisse werden hervorgehoben und in Kontext gesetzt. Das haben wir in dieser Jubiläumsausgabe weitgehend vermieden. Die Branche verändert sich. Deshalb steht die gesamte Ausgabe unter einem Motto: „Change!“. Unser Blick richtet sich nach vorne: Was beschäftigt uns jetzt und in Zukunft? Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist im Aufbruch, mitten im Wandel – und das spiegeln unsere Beiträge in allen Rubriken wieder.

Es geht um Mobilitätskonzepte von morgen (ab Seite 24), welche Lösungen es für seniorengerechtes Wohnen gibt (ab Seite 36) und wie die Zukunft des Bauens aussieht (ab Seite 56). Wir betrachten, wie sich Wohnungsgenossenschaften für die kommende Zeit rüsten (ab Seiten 68) und berichten, wie man mit multiplen Krisen umgeht (ab Seite 74). Sie sehen: Diese Ausgabe ist sehr bunt.

Bunt ist auch unsere Titelseite: Hier haben wir ebenfalls einen „Change“ gemacht und präsentieren uns mal ganz anders. Wem unser Titel genauso gut gefällt wie uns, der hat die Chance, ihn als Poster im Format A1 zu gewinnen: Senden Sie uns dazu einfach eine Mail an redaktion@diewohnungswirtschaft.de mit dem Betreff: „Happy Birthday DW!“ Viel Glück!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

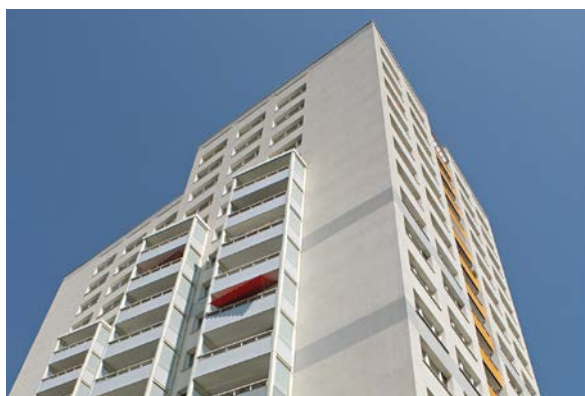


Inhalt

42



18



In den 1990er Jahren wurden Großsiedlungen oft als „Dinosaurier“ belächelt. Heute hat sich der Blick verändert.



WIR FEIERN JUBILÄUM

- 04 Interview mit Axel Gedaschko, Ingeborg Esser & Dr. Christian Lieberknecht
- 08 Welchen Platz haben Fachmedien in Zeiten dramatischer Veränderungen?
Zukunft Wohnungswirtschaft

STADT UND QUARTIER

- 14 Meldungen

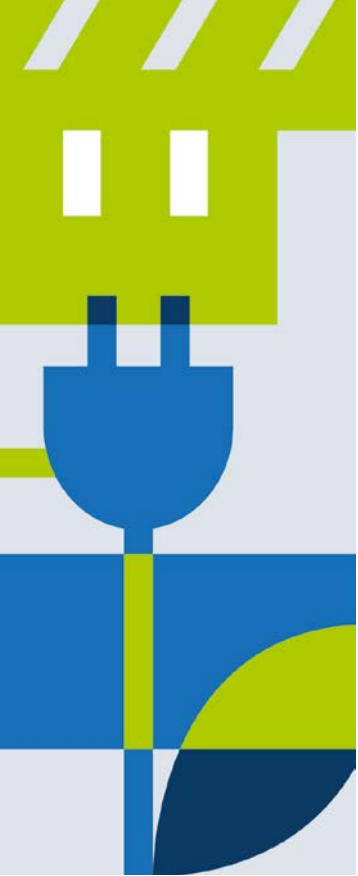
- 18 Vom „Dinosaurier“ zum Zukunftsquartier?
Strategien und Zukunftsperspektiven von Großsiedlungen
- 26 Auf dem Weg zur nächsten Mobilität
Verkehrswende

BAUEN UND TECHNIK

- 32 Meldungen
- 36 Die Angst vor der grauen Wohnungsnot
Seniorengerechter Wohnraum
- 42 Viel probiert, wenig genutzt
AAL in der wohnungswirtschaftlichen Praxis
- 48 Zukunftsstrategie mit nachhaltigem Baustoff
Erfahrungen mit dem Holzbau
- 54 „Wir könnten schon jetzt jedes neue Haus aus Holz errichten“
Interview mit Prof. Hans Joachim Schellnhuber
- 56 Selbstregulierende Gebäude ohne menschliches Zutun
Zukunft des Bauens in den nächsten Jahrzehnten
- 62 Produkte

MARKT UND MANAGEMENT

- 64 Meldungen
- 68 Wie sich Wohnungsgenossenschaften für die kommende Zeit rüsten
Gemeinsam stark in die Zukunft
- 74 Wie Kooperationen in der Krise wachsen
Zusammenarbeit 2.0



Die Wohnungswirtschaft DW

Eine Zeitreise mit Rück- und Ausblicken

Wohnraummangel und Ressourcenknappheit sind zwei Themen, die im Gründungsjahr der DW 1948 vorherrschten, aber auch 75 Jahre später noch die Branche beschäftigen. Heute, 2023, kommen weitere hinzu. Digitalisierung, Künstliche Intelligenz oder der demografische Wandel, um nur drei zu nennen. Mit diesem Heft wagt die DW-Redaktion einen Blick auf bewährtes und unbekanntes.

- 80 Besinnung auf die Stärken**
Meilensteine, Erfolge und künftige Herausforderungen der Branche
- 86 Der große Konflikt: Sozial versus ökologisch**
Nachhaltigkeit
- 92 Taxonomie-Check: Hilfe bei Planung und Finanzierung von Neubauten**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 96 Strategien gegen den Fachkräftemangel**
Woher nehmen, wenn nicht stehlen?
- 100 Stellenmarkt**

URTEILE

- 109 Mietrecht**
- 110 WEG Recht**
- 112 Letzte Seite, Impressum**

74



Bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen setzt die Wohnungswirtschaft auf Kooperation; wie hier beim Treffen der „Initiative Wohnen.2050“.



...einfach gute Bäder!

Strang- und Badsanierung

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

Wir modernisieren komplette Wohnobjekte!



Bonn: Sanierungsprojekt mit 300 Wohneinheiten



Ihre Vorteile:

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



BLOME.ORG

INTERVIEW MIT AXEL GEDASCHKO,
INGEBORG ESSER UND
DR. CHRISTIAN LIEBERKNECHT



„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“



Wenn GdW-Präsident Axel Gedaschko, die Hauptgeschäftsführerin des GdW Ingeborg Esser und GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht Rede und Antwort stehen, wird es politisch. Sie sprechen über den derzeitigen Wandel in den Wohnungsmärkten und was es für die Branche seitens der Bundesregierung wirklich braucht.

Als größter Branchendachverband setzt sich der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. gegenüber Politik, Wirtschaft und Medien für die Interessen seiner Regionalverbände und deren Mitglieder – rund 3.000 Wohnungsgenossenschaften, kommunale, kirchliche, privatwirt-

schaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ganz Deutschland – ein. Die Wohnungswirtschaft steht für faire Mieten und gutes Wohnen. Die Wohnungsunternehmen bieten dabei weit mehr als ein Zuhause. Sie übernehmen soziale Verantwortung und sorgen für lebendige und lebenswerte Quartiere. 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland verwalten Wohnungsunternehmen, die dem GdW beziehungsweise seinen Regionalverbänden angehören. Der Verband leistet fachlich fundierte Politikberatung und liefert schnell und kompetent Daten, Fakten und Bewertungen zu aktuellen politischen Vorgängen und Zukunftsthemen rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa.

Unter der aktuellen Bundesregierung gibt es wieder ein Bauministerium. Den Kontakt zur Bauministerin kann man als sehr gut und intensiv bezeichnen – aber was hat sich, kurz zusammengefasst, für die soziale Wohnungswirtschaft in den letzten beiden Jahren tatsächlich positives getan?

GEDASCHKO: Wir haben uns in der Tat für ein eigenständiges Bundesbauministerium stark gemacht – so wie es das bis 1998 seit Gründung der Bundesrepublik auch gab. Denn die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten, beim Wohnungsbau und beim notwendigen Klimaschutz sind heute wieder so groß wie nie. Ein Vierteljahrhundert lang hat zuletzt die Koordination auf oberster nationaler Ebene gefehlt, sie ist aber notwendig. Das Problem ist allerdings, dass der Aufbau eines neuen Ministeriums und auch seiner Durchschlagskraft deutlich länger dauert, als auch wir uns das ausgemalt hätten. Ministerin Geywitz, zu der wir einen sehr konstanten und guten Kontakt pflegen, wird häufig zurecht als „Königin ohne Reich“ bezeichnet. Denn nicht nur ist der Wohnungsbau grundsätzlich Ländersache, sondern viel schlimmer noch: Ihr Ministerium, das Bundesministerium für Woh-

nen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), verfügt mit etwa 1 Mrd. € leider über mickrige Haushaltsmittel. Den Riesenaufgaben von Wohnungsbau, altersgerechtem Umbau, Digitalisierung und Klimaschutz wird das in keinsten Weise gerecht. Dagegen liegen beim Wirtschafts- und Klimaschutzministerium von Robert Habeck mehr als das Zehnfache der Mittel und das BMWK arbeitet mit zahlreichen Gesetzen mit Hochdruck vor allem an einer immer weiteren Verteuerung des Wohnens. Das macht deutlich: In den vergangenen beiden Jahren hat Ministerin Geywitz zwar die Zügel beim Thema Wohnen mit Elan in die Hand genommen, aber es fehlt an zu vielen Ecken und Enden, als dass sie bisher wirklich erfolgversprechende Lösungen umsetzen konnte. Ihr Bündnis bezahlbarer Wohnraum hat zwar insgesamt 187 und damit extrem viele, lange bekannte und notwendige Maßnahmenvorschläge erarbeitet – eine zügige Umsetzung ist aber wie das eigentliche Wohnungsbaziel der Regierung leider vor allem eines: unrealistisch.

Immer wieder wird Ihrerseits und auch seitens der Regionalverbände von zahlreichen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft gesprochen. Deren Existenz ist unbestritten, doch müssen diese in den Wohnungsunternehmen immer wieder neu eingeordnet und bewertet werden, was eine große Flexibilität voraussetzt: Welche Herausforderungen gilt es aus Ihrer Sicht kurzfristig oder zuerst anzugehen?

ESSER: Oberste Priorität hat für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft – den GdW, seine Regionalverbände und die rund 3.000 Wohnungsunternehmen – der Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand und gleichzeitig das langfristige Bereitstellen von bezahlbarem, attraktivem Wohnraum für die Mitte der Bevölkerung. Doch dieses hohe und zentrale Gut in unserer Gesellschaft ist derzeit akut in Gefahr. Zu lange wurde das Thema Wohnen sträflich vernachlässigt, Deutschland war Anfang bis Mitte der 2000er Jahre aus politischer Sicht angeblich „fertig gebaut“ und dann kam doch alles ganz anders: Kriegs- und Krisenherde weltweit, starke Zuwanderung in unser Land und der Klimawandel, der unse-

re Lebensgrundlagen immer stärker bedroht. Um diese Mega-Herausforderungen lösen zu können, gilt es in der Tat, immer flexibel auf Probleme zu reagieren und vor allem proaktiv mit handfesten Lösungen zu agieren. Zuerst muss die Regierung dem stark kriselnden Wohnungsbau wieder auf die Beine helfen. Und gleichzeitig darf der Bestand und dessen Transformation nicht vergessen werden. Das muss die Regierung unterstützen und fördern: den Bau und Erhalt von bezahlbarem, demografie- und klimagerechtem Wohnraum.

Die Regulatorik der Bundesregierung beim Bauen und Wohnen kennt scheinbar keine Grenzen. Aktuell steht der Vorschlag der SPD-Fraktion zu Mietpreisbegrenzungen im Fokus: Ist das in Ihren Augen sinnvoll? Ist das ein gangbarer Weg, um das bezahlbare Wohnen langfristig zu sichern?

LIEBERKNECHT: Es ist leider zu beobachten, dass Teile der Politik immer wieder scheinbar einfache Antworten selbst auf die zentralen Probleme in unserer Gesellschaft geben. Das zeigt sich darin, dass häufig keine echten, funktionierenden Lösungen für Herausforderungen vorgelegt werden, sondern solche, die für die breite Be-

raum die notwendigen Investitionen in nachhaltigen Wohnraum ermöglichen. Werden diese Investitionen durch einseitige Begrenzungen abgeschnitten, geht es über Kurz oder Lang weiter abwärts mit dem bezahlbaren und guten Wohnen in Deutschland.

Vor allem die ostdeutschen Verbände beklagen, dass ihre Stimme bei der Bundesregierung kein Gehör findet. Statt Wohnraumangel herrscht vielerorts Leerstand. Haben Sie Vorschläge, wie sich das Dilemma zwischen Wohnraumangel in den Ballungsgebieten und Leerstand in strukturschwachen Gebieten lösen ließe und wie Bund und Länder hier eingreifen sollten?

GEDASCHKO: Zunächst einmal ist festzuhalten, dass Bund und Länder – und ebenso die Kommunen – viel stärker an einem Strang ziehen müssen, um beim komplexen Thema Wohnungsmärkte gemeinsam etwas zu bewegen. Daran hakt es seit Jahren massiv. Während die Bundespolitik bei der Länderkompetenz Bauen und Wohnen nur eine koordinierende Funktion wahrnehmen kann, sind vor allem die Länder sowie die Städte und Gemeinden in der Praxis am Zug. Wenn ein Ausgleich zwischen „heiß gelaufe-

„In den vergangenen beiden Jahren hat Ministerin Geywitz zwar die Zügel beim Thema Wohnen mit Elan in die Hand genommen, aber es fehlt an zu vielen Ecken und Enden, als dass sie bisher wirklich erfolgversprechende Lösungen umsetzen konnte.“

Axel Gedaschko

völkerung kurzfristig Entlastungen versprechen. Die aktuellen Vorschläge für weitere Mietpreisbegrenzungen gehören dazu. Statt die Probleme des Wohnungsmangels an der Wurzel und nachhaltig anzugehen, soll mit einschneidenden Mietpreisbegrenzungen lediglich das Symptom bekämpft werden. Bezahlbares Wohnen lässt sich aber nur dann auf Dauer sichern, wenn Wohnungsbau von staatlicher Seite gefördert wird und moderate Mietanpassungen über einen längeren Zeit-

raum“ städtischen Wohnungsmärkten und aussterbenden ländlichen Regionen gelingen soll, dann geht das nur mit gemeinsamem und koordiniertem Handeln aller staatlichen Ebenen. Nur so können überregionale Infrastrukturprojekte, sei es im Verkehr, bei der Digitalisierung oder der Energieversorgung, überhaupt realisiert werden. Wenn es den staatlichen Ebenen gelingt, die Standortbedingungen der ländlichen Regionen durch besseren öffentlichen Nahverkehr, bessere >



Internetverbindungen und einen bürgernahen Ausbau der erneuerbaren Energieversorgung hochzuschrauben, dann werden dort künftig auch wieder mehr Menschen leben wollen. Das könnte vielen Städten den Druck nehmen. Dafür muss bei anhaltendem Zuzug nach Deutschland aber auch und vor allem in den Metropolen Massives beim Wohnungsneubau geleistet werden.

In der „ZEIT“ war kürzlich ein Beitrag zu lesen mit dem Titel „So trennt Hitze die deutschen Städte“, bezogen auf die Stadt Essen. Darin ist nachzulesen: „Exklusive Daten zeigen eine soziale Hitzebelastung: Bereits heute heizen sich ärmere Stadtteile oft stärker auf als reichere Bezirke.“ Ist aus Ihrer Sicht die soziale Frage tatsächlich so eng mit der Klimafrage verknüpft?

ESSER: Die Klimafrage ist in der Tat eine zutiefst soziale Frage, denn die Umsetzung der notwendigen Klimaschutzmaßnahmen erfordert sehr hohe finanzielle Investitionen. Die Ampel-Koalition macht allerdings den großen Fehler, dass sie diese Tatsache bei Weitem nicht ausreichend bis gar nicht kommuniziert. Die Politik muss sich da ehrlich machen: Wenn in sehr kurzer Zeit enorm einschneidende

„Die Digitalisierung ist das absolute Mega-, Dauer- und Querschnittsthema in unserer Branche.“

Ingeborg Esser

Maßnahmen gegen den Klimawandel umgesetzt werden sollen, dann wird das alle Teile unserer Gesellschaft viel Geld kosten. Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif, aber die Regierung gaukelt das den Bürgerinnen und Bürgern gewissermaßen vor. Die Aufgabe des Staates in unserer sozialen Marktwirtschaft ist es, bei den hohen notwendigen Investitionen nicht nur für wirksame Anreize, sondern gleichzeitig für den sozialen Ausgleich zu sorgen. Das geht letztlich nur über das Mittel einer auskömmlichen und verlässlichen Förderung. Diese Aufgaben versäumt die

aktuelle Regierung jedoch, schlimmer noch: Sie steht dem Thema Förderung teils kritisch bis feindlich gegenüber. Nun könnte man entgegenbringen, dass in wirtschaftlich schwierigen Zeiten gespart werden muss – aber da muss ganz deutlich gesagt werden: Wer als Regierung beim sozialen Ausgleich der kostenintensiven Klimaschutzmaßnahmen spart, der sorgt für soziale Ungerechtigkeit, Segregation und langfristigen Unfrieden in der Gesellschaft.

Die Neubauzahlen sowie Investitionen in den Bestand stagnieren beziehungsweise sind rückläufig. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Sie selbst sprechen von Förderung, Finanzierung und Steueranreizen als Hebel, um den sozialen Wohnungsbau und damit das bezahlbare Wohnen möglicherweise wieder anzukurbeln und zu ermöglichen. Was schlagen Sie hier konkret vor?

LIEBERKNECHT: Wohnungsbau in Deutschland ist in den vergangenen Jahren sehr komplex, bürokratisch und immer teurer geworden. Deshalb ist es ein wesentlicher Punkt für das bezahlbare Wohnen, dass wir von den Kosten herunterkommen. In der aktuellen Krisensituation wäre es eine zentrale und sehr wirksame Maßnahme, die Mehrwertsteuer für den Wohnungsbau auf 7 % zu senken – und zwar für ein neues, bezahlbares Mietwohnsegment mit Mieten von 9 bis 12 €/m² monatlich. Denn wir brauchen wieder Wohnungsbau für die Mitte der Gesellschaft. Auf Vorbehalte mit Blick auf fehlende Steuereinnahmen kann nur geantwortet werden: Wenn stattdessen gar nicht mehr gebaut wird, gibt es weder Einnahmen über die Mehrwertsteuer noch neue bezahlbare Wohnungen. Angesichts steil nach oben schießender Zinsen sollte von staatlicher Seite zudem eine Zinsvergünstigung auf 1 % ermöglicht werden. Außerdem sollten die von staatlicher Ebene festgelegten Baunebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebüh-

ren und Grundbuchkosten auf ein finanziell machbares Niveau abgesenkt werden. Wenn es um neue Baunormen und Vorgaben geht, sollte immer eine Folgekostenabschätzung vorgenommen werden. Ansonsten werden immer mehr teurere Vorschriften den bereits durchregulierten Wohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten unbezahlbar machen.

Seit drei Jahren gibt es das Kompetenzzentrum Digitalisierung, kurz DigiWoh. Die Mitgliederzahlen steigen stetig – was lässt sich in Bezug auf die Digitalisierung der Wohnungsunternehmen daraus ableiten?

ESSER: Die Digitalisierung ist das absolute Mega-, Dauer- und Quer-

„Bezahlbares Wohnen lässt sich nur dann auf Dauer sichern, wenn Wohnungsbau von staatlicher Seite gefördert wird.“

Dr. Christian Lieberknecht

schnittsthema in unserer Branche, wie in vielen anderen Branchen auch. Den riesigen Herausforderungen unserer Zeit, allen voran dem Klimaschutz, werden wir nur dann sinnvoll begegnen können, wenn wir vernetzt vorgehen, Daten intelligent und sicher nutzen und dadurch zudem Zeit und Kosten sparen. Ob in den Prozessen der Unternehmen, der effizienten Steuerung der Gebäude oder in der Wohnung selbst: Die unterschiedlichen vielfältigen Themen rund um das Wohnen müssen künftig noch viel schneller und viel enger miteinander verknüpft werden. Daran arbeiten immer mehr Wohnungsunternehmen im Kompetenzzentrum DigiWoh mit viel Elan und vor allem auch Freude an der vernetzten Zukunft. Und sie arbeiten nicht alleine, sondern suchen gemeinsam mit vielen jungen Tech-Unternehmen nach den besten Lösungen für sich. Auch wenn viele Menschen beim Thema Künstliche Intelligenz, Robotik oder digital unterstützten

Wohnservices erst einmal stützen oder gar ängstlich reagieren: Durch die Digitalisierung lässt sich beim Wohnen und auch beim Bauen künftig so viel Zeit effizienter nutzen und Kosten lassen sich drücken, sodass die Vorteile hier deutlich überwiegen werden. Der Wohnkomfort wird dadurch weiter steigen, Unternehmensprozesse werden letztlich einfacher und schlanker. Die Unternehmen müssen es aber richtig angehen – dabei hilft DigiWoh. Und die Politik muss die richtigen Leitplanken setzen – dafür macht sich der GdW stark.

Der GdW ist seit vielen Jahren engagierter Förderer und/oder Schirmherr verschiedener Branchenawards, wie den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, den Deutschen Bauherrenpreis oder den Preis Soziale Stadt. Welche Bedeutung haben diese Auszeichnungen für die Wohnungswirtschaft, wie unterscheiden sie sich und warum sollten Wohnungsunternehmen unbedingt an den Ausschreibungen teilnehmen? Sind weitere Awards geplant, die sich mit zusätzlichen Themen befassen?

LIEBERKNECHT: Es gibt in der Tat mittlerweile eine ganze Reihe von etablierten Branchenpreisen in der Wohnungswirtschaft. Sie sind ein probates Mittel, um die großen Leistungen der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in der gesamten Branche und ebenso in der breiteren Öffentlichkeit bekannter zu machen – und auch, um zum Nachmachen und Weiterentwickeln anzuregen. Frei nach dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“ sollten die Wohnungsunternehmen unbedingt auch künftig an den Wettbewerben teilnehmen, um zu zeigen, wie sich Erfolge fürs Unternehmen, seine Mieterinnen und Mieter, die Branche und die Gesellschaft insgesamt erzielen lassen. Denn vor allem der Austausch von Best Practice – aus der Praxis für die Praxis – hilft vielen Akteuren bei der Lösung ihrer Herausforderungen weiter. Der GdW wird gemeinsam mit den Regionalverbänden und verlässlichen Partnern wie der DW hierfür die Plattform bieten. Ein weiterer, vergleichsweise noch junger Award, ist der Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitung, den wir nach einer kleinen Corona-Pause in diesem Jahr zum dritten Mal

durchführen. Die Bedeutung des Mediums Mieterzeitung sollte dabei trotz – oder gerade wegen – des zunehmend digitalen Zeitalters nicht unterschätzt werden. Über die Mieterzeitung und die mit ihr verbundenen digitalen Kanäle können Wohnungsunternehmen ihre Kunden, die Mieter, in oft unterschätzter Weise direkt und quasi auf „freundschaftlicher“ Ebene in ihren Wohnungen erreichen. Wir finden, dass dieses Medium wie viele Alleinstellungsmerkmale der Wohnungswirtschaft gehegt, gepflegt, weiterentwickelt und auch ausgezeichnet werden sollte. Wir sind gespannt, wer dieses Jahr das Rennen macht!

Wir feiern in diesem Jahr 75 Jahre DW Die Wohnungswirtschaft – der GdW kann im nächsten Jahr sogar auf 100 Jahre zurückblicken. Was kann die Wohnungswirtschaft aus den vergangenen historischen Ereignissen lernen, welche sind heute noch aktuell beziehungsweise beschäftigen die Branche? Und wagen Sie einen Ausblick: wohin entwickelt sich die Branche oder, anders gefragt, wie wohnen wir in Zukunft?

GEDASCHKO: Eines ist mit Blick auf die stattlichen Jubiläen der DW, unserer wöchentlichen Fachzeitschrift *wi* Wohnungspolitische Informationen, die in diesem Jahr ebenfalls 75

„Bund und Länder müssen viel stärker an einem Strang ziehen, um beim komplexen Thema Wohnungsmärkte etwas zu bewegen.“

Axel Gedaschko

wird, und auf den kommenden 100. Geburtstag des GdW sicher: Nichts ist so beständig wie der Wandel. So, wie es die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, der GdW, seine Regionalverbände und die vielen Partner seit jeher gelebt haben, wird auch in Zukunft ihre Flexibilität, ihre Anpassungsfähigkeit bei gleichzeitiger Verankerung in ihrer Region und Tradition, aber auch ihr langfristiges und nachhaltiges Ge-

schaftsmodell das Mittel zum Erfolg sein. Dabei gilt es aber heute mehr denn je, sehr schnell anpassungsfähig zu sein und flexibel handeln zu können. Denn die Aufgaben in einer immer vernetzteren sowie von großen und schnellen Veränderungen betroffenen Welt, wie Klimawandel und Demografie, waren selten bis nie so groß. Doch unsere Gesellschaft und insbesondere unsere Demokratie und soziale Marktwirtschaft haben es immer wieder geschafft, auch die größten Veränderungsprozesse und Umschwünge zu meistern. Seien es die dunklen Kapitel der Geschichtsbücher, die beiden Weltkriege, die großen Lichtblicke Wendezeit und Wiedervereinigung Deutschlands oder aber in jüngster Vergangenheit die Corona-Pandemie.

Was anders ist mit Blick auf die vergangenen rund 50 Jahre: das geballte Auftreten und das Sich-Überlagern mehrerer Krisen auf einmal. Aktuell ist es der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der uns allen Sorgenfalten ins Gesicht treibt. Ohne diese externen Krisen wäre der Weg der sozial orientierten Wohnungswirtschaft sicherlich ganz konstant weiter nach oben, hin zu noch mehr bezahlbarem, sicheren Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung gegangen. Doch es sind eben diese Krisen, die leider zum Leben und zu unserer Welt dazu gehören. Wie wir damit umgehen, ist entscheidend. Worauf es daher ankommt, ist, dass die politischen Entscheider weiterhin unser Gehör finden und eben die richtigen Entscheidungen treffen. Daran arbeitet der GdW gemeinsam mit seinen Partnern Tag für Tag – und aktuell mehr denn je – mit Hochdruck. Gelingt es weiterhin, dass die Politik statt populistischer Schönmacherei die wirklich wichtigen Dinge angeht und die richtigen Weichen stellt, dann steht einem immer komfortableren, für alle Bevölkerungsgruppen passenden und dabei bezahlbaren Wohnen in Deutschland wenig im Wege. Aber daran gilt es, alle gemeinsam, als gesamte Gesellschaft für den zentralen Lebensbereich des Wohnens dauerhaft zu arbeiten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Jachertz. —

ZUKUNFT WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Welchen Platz haben Fachmedien in Zeiten dramatischer Veränderungen?

Den Rechtsrahmen ausleuchten, Trends aufspüren und einordnen, Leuchtturmprojekte vorstellen: Fachmedien wie die DW liefern der Branche viel mehr als intellektuelle Grundnahrung, sie liefern Inspiration und Expertise. Gratulation zu 75 Jahren Lotsendienst.

Von Dr. Carsten Thies

Vom Mietrechtsurteil bis zum seriellen Bauen – dem Wissensbedarf der Wohnungswirtschaft sind kaum Grenzen gesetzt. Denn die Branche agiert in einem komplexen Rahmen, rechtliche und technologische Neuerungen treten mit hoher Schlagzahl ein.

Mag ihr Geschäftsmodell auch stabil sein, Wohnungsunternehmen spüren gesellschaftliche Umbrüche meist unmittelbar. Wie in der Corona-Pandemie: Da wurde die Wohnung, geschützter Rückzugsort für einen Großteil der Menschen in Deutschland, plötzlich ein viel zu beengter Raum, in dem auch noch Homeschooling und Arbeit stattfanden. Die Wohnungsunternehmen leisteten in dieser Zeit Enormes, um Mieterschaft und Mitarbeitende zu unterstützen. Sie haben Flexibilität bewiesen und die Digitalisierung vorangetrieben.

Wegbegleiter in die Zukunft

Heute erzeugen Klimawandel, Energiekrise und soziale Verschiebungen hohen Veränderungsdruck. Dabei vertragen gerade Bauen und Vermieten keine kurzfristige Planung, was das Lösen der Probleme nicht einfacher macht. Zudem kollidiert der soziale Auftrag, dem genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen verpflichtet sind, zunehmend mit ökologischen Zukunftszielen, denn unser



Dr. Carsten Thies

Vorstand
Haufe-Lexware
Real Estate AG
Geschäftsführer in der
Haufe Group
MÜNCHEN

hoher Lebensstandard basierte bisher auf günstigen fossilen Brennstoffen.

Umso wichtiger sind Wegbegleiter, die Fach- und Führungskräften im richtigen Moment die richtigen Informationen liefern. Die zum Blick über den Tellerrand einladen. Nicht wenige Leserinnen und Leser setzen dabei auf Qualitätsinhalte. Nach der Studie „Glaubwürdigkeit und Relevanz: Fachmedien in Zeiten von Corona“ der Deutschen Fachverlag GmbH hat die Bedeutung von Fachmedien als Informationsquelle für 35 % der befragten Entscheiderinnen und Entscheider Pandemie-bedingt zugenommen. Gut ein Viertel nutzt Fachmedien seit Corona intensiver.

Fachexpertise gestern und heute

Was macht ein gutes Fachmedium aus? Die richtige Themenauswahl, fundiert recherchiert, der Branche einen Schritt voraus, gut präsentiert. Die DW erschien vor 75 Jahren im Verlag der Verbände, hatte somit einen idealen Zugang zu ihrer Zielgruppe. Pure Fachartikel ohne Bilder, mehr erwartete man damals nicht von der Zeitschrift, deren Erscheinungsbild man heute als Textwüste beschreiben würde. Doch natürlich nutzten die Blattmacher alle technischen Neuerungen. Heute liegt ein modernes Magazin vor uns, das kurze News, vertiefte Fachartikel, Infografiken, Zahlen, Rechtsinformationen oder Produktübersichten vereint und auch online als eMag verfügbar ist.

Viele Medienhäuser gingen in den letzten Jahrzehnten neue Wege. Der Fachpresse-Statistik zufolge

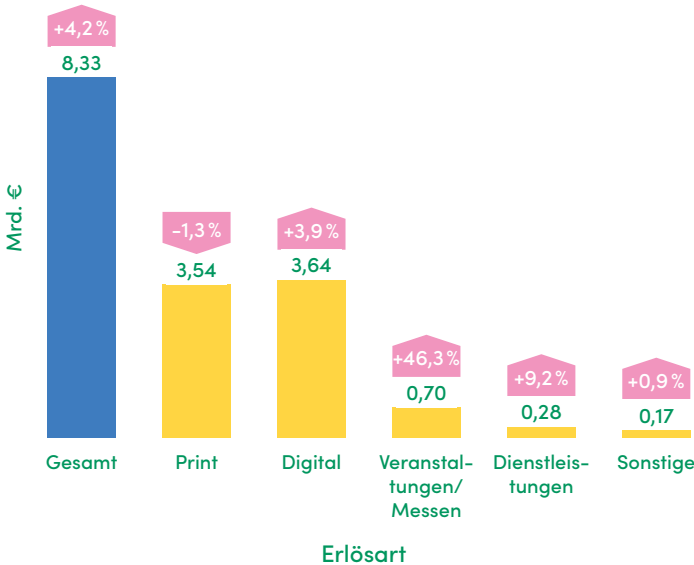
Die Wohnungswirtschaft DW



Für mich persönlich ist die DW Informationsquelle, Begleiter und Ratgeber, um Kunden zu verstehen und bessere Entscheidungen fällen zu können.

Geschätzte Branchenumsätze deutscher Fachmedienhäuser 2022

Digitale Fachmedien waren in Deutschland 2022 erstmals nachgefragt als Print-Fachzeitschriften und -bücher.



Quelle: Marktschätzung und Sample, Fachpresse-Statistik 2022 der Deutschen Fachpresse

haben digitale Angebote die Printmedien umsatzmäßig 2022 erstmals überholt. Die Haufe Group trieb besonders früh die digitale Transformation voran, während sich ihre Zeitschriften zu modernen Medienmarken weiterentwickelten. Unter den Kanälen und Formaten der DW befinden sich zwei wichtige Branchenevents:

- Die Werkstatt, veranstaltet mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., bringt Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen und Industrie zusammen, um voneinander zu lernen und gemeinsame Projekte zu entwickeln. Wie wegweisend und relevant dieses Konzept ist, verdeutlicht auch der Gewinn des Awards „Fachmedium des Jahres 2023“ des Vereins Deutsche Fachpresse in der Kategorie „Beste Veranstaltung“.
- Branchenvorreiter und ihre Projekte bekannter machen – das funktioniert unter der Ägide der DW sehr gut. Seit 2004 vergibt eine große Jury aus verschiedenen Branchenvertretern den „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“, 2023 stand er beispielsweise unter dem Motto „Wärmewende“, 2024 geht es um „Mehrwerte schaffen im ganzen Team“.

Die Wohnungswirtschaft DW

Spiegel einer Branche im Wandel

Zu den Anfangszeiten gab es all das noch nicht. Doch die Themen spiegelten immer den Wandel der Wohnungswirtschaft, die sich in den 1950er-Jahren um Wiederaufbau oder Beseitigung der Wohnungsnot kümmerte. Später, nach der Wiedervereinigung, rückten insbesondere in den neuen Bundesländern Bevölkerungsschwund und Rückbau in den Fokus, Strukturwandel, Landflucht, Urbanisierung. Heute beschäftigt sich die Branche wieder mit anderen Herausforderungen, allen voran der Klimakrise, aber auch mit Flüchtlingen, Energiepreisen, Finanzmarktentwicklung, Bauvorschriften, sozialer Segregation, demografischem Wandel und Digitalisierung.

Für die DW schreiben vor allem Fachleute aus Wissenschaft, Verwaltung, Unternehmen und Beratung, die sich mit den jeweiligen Bereichen bestens auskennen. Über Konzepte oder Projekte wird aus der Innensicht berichtet. So wird deutlich, wie die Branche an der Zukunft baut.

Für mich persönlich ist die DW Informationsquelle, Begleiter und Ratgeber, um Kunden zu verstehen und bessere Entscheidungen fällen zu können. Welche weitreichenden Konsequenzen das kürzlich angekündigte Wärmeplanungsgesetz haben wird, hat mir der Artikel „Der weite Weg zur kommunalen Wärmeplanung“ (DW 8/2023, Seite 50) verdeutlicht. Sehr spannend war für mich auch der Bericht über die Auswirkungen der Bestandssanierung auf die CO₂-Bilanz am Beispiel der Wohnungsbaugenossenschaft Altgliencke (DW 3/2023, Seite 48).

Mit Hilfe der DW bleibe ich zudem über Entwicklungen in der Branche auf dem Laufenden, die Haufe als Anbieter von ERP-Softwaresystemen für die Wohnungswirtschaft nur mittelbar betreffen: zum Beispiel, was in der Heiztechnologie passiert oder wie Quartiersansätze helfen, die Dekarbonisierung effizienter zu gestalten. Wie Wohnungsunternehmen ihre wichtigen gesellschaftlichen Aufgaben meistern, wie sie den Menschen ein attraktives Zuhause bieten und sich in eine zukunftsgerichtete Quartiers- und Stadtentwicklung einbringen, dazu finden sich in jeder DW-Ausgabe Beispiele.

Zwei Dauerthemen:

Digitalisierung und Gesetzesänderungen

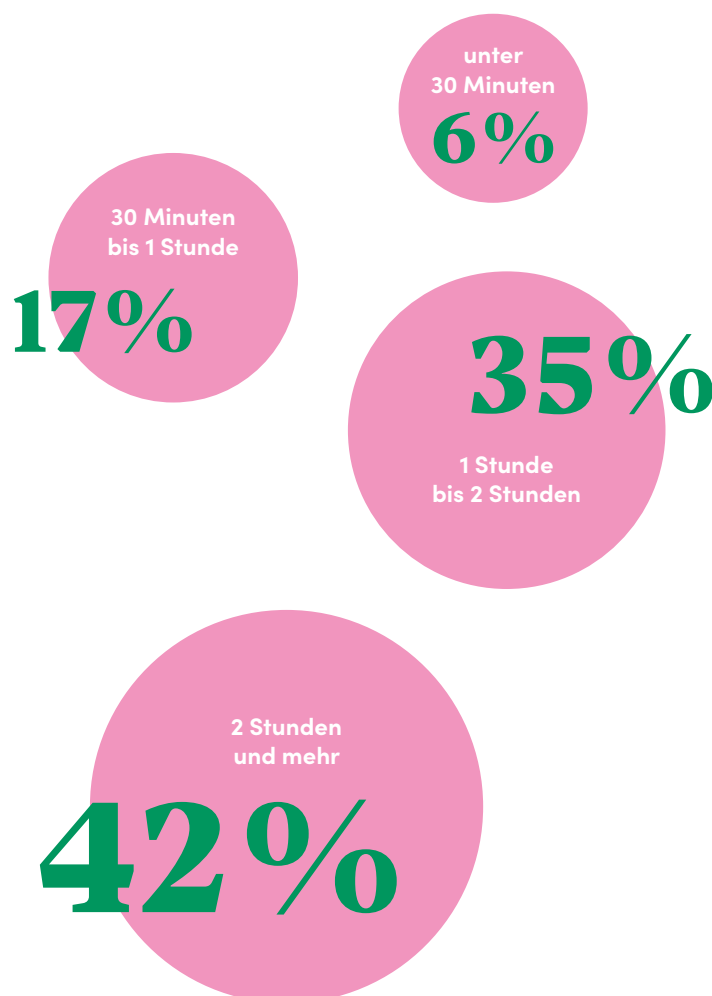
Internet, Smartphone, ERP- und Cloud-Technologien, das Internet der Dinge – der rasante technologische Wandel hat die Wohnungswirtschaft in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Die Unternehmen automatisieren Prozesse, arbeiten online, etwa in der Kommunikation mit Kundinnen und Kunden, und stattdessen ihre Gebäude mit smarten Technologien aus.

Um Schritt zu halten mit dem Tempo, in dem neue Entwicklungen auf den Markt gebracht werden, und um als technischer Laie zwischen vorübergehenden Trends und bleibenden Entwicklungen unter-

scheiden zu können, bedarf es des Rates von Expertinnen und Experten. Ebenso wichtig sind fundierte Informationen über Innovationen, die sich auf das eigene Geschäftsmodell auswirken können. Wer früh die Chancen erkennt, kann die Weichen rechtzeitig stellen. Eine wichtige Rolle spielen Berichte über Pilotprojekte. Ob Softwareeinführung oder Erzeugung von Solarstrom: Fachmedien räumen authentischen Praxiserfahrungen viel Raum ein. Der Leserschaft dienen sie als zusätzliche Entscheidungsgrundlage, bevor sie eine Investition tätigen.

Energiepreisbremsengesetze, Grundsteuerreform, CO₂-Bepreisung – was in den letzten Jahren an Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien verabschiedet wurde, hält die Wohnungswirtschaft auf Trab. Ein Beispiel ist die Ausrüstung der Gebäude mit Smart

Lesedauer von Fachzeitschriften (Print)



Quelle: B2B-Entscheideranalyse 2017; Deutschen Fachpresse

Metern für die unterjährige Verbrauchsinformation. Für die Umsetzung braucht es nicht nur Technologie, auch Prozesse müssen angepasst und Mitarbeitende qualifiziert werden. Um hier den Überblick nicht zu verlieren, sind Fachmedien vonnöten, die zuverlässig über anstehende rechtliche Änderungen und deren Konsequenzen informieren und das Juristendeutsch in verständliche Empfehlungen übersetzen.

Raus aus der Meinungsblase

Zunehmend mehr Menschen nutzen LinkedIn, Instagram oder X (ehemals Twitter), um sich beruflich zu informieren. An sich ein guter Ansatz, denn Branchennews lassen sich dort schnell und leicht konsumieren. Wäre da nicht das Phänomen der Meinungsblase. Die Algorithmen der Anbieter bewirken, dass an die Nutzerinnen und Nutzer die Inhalte ausgespielt werden, die zu ihren Interessen, ihrem Netzwerk und ihrem Klickprofil zu passen scheinen. Dadurch füllt sich der Newsfeed mit meist ähnlichen Meinungen und Informationen, während andere Sichtweisen und Quellen fehlen. Dazu kann jede und jeder in den sozialen Medien posten, was sie oder er möchte. Auf ihren Wahrheitsgehalt hin überprüft sind solche Inhalte nicht.

Was hilft? Wer renommierten Fachmedien in den sozialen Medien folgt, erweitert seinen Feed um gründlich recherchierte Beiträge. Mit einem klugen Formatmix aus unterschiedlichen Quellen bleibt man umfassend und ausgewogen informiert. Aus diesem Grund haben die Fachzeitschriften der Haufe Group beispielsweise auch LinkedIn-Auftritte. Neben der Lektüre von Fachzeitschriften, Verbandsnewslettern und anderen Informationsdiensten gehört für mich zum Beispiel der Fachtalk L'Immo von Haufe.Immobiliens dazu. Den Preis als „Bestes Fachmedium 2023“ in der Rubrik „Podcasts“ haben sich die verantwortlichen Kolleginnen und Kollegen aus den Teams der DW und der „Immobilienwirtschaft“ verdient.

Ein Blick in die Zukunft: Klima, Mobilität und demografischer Wandel

Es wird anspruchsvoll. So lässt sich die Zukunft der Wohnungswirtschaft auf den Punkt bringen. Die Entscheiderinnen und Entscheider haben viele Fragen. Sie erwarten Lösungen und Visionen von Menschen, die Expertise und Einfluss besitzen.

Stürme, Überschwemmungen, Trockenheit und Hitze – die Vorboten des Klimawandels sind heute schon spürbar. Der Druck, nachhaltiger zu agieren, steigt und steigt. Als CO₂-Großemissionär muss der Immobiliensektor seinen Beitrag leisten, um die Trendwende noch zu schaffen. Die Herausforderun-

gen sind riesig, man denke allein an die Materialbeschaffung für nachhaltiges Bauen.

Was für Quartiersentwicklung und Siedlungsstrukturen gilt, gilt für die Mobilitätswende genauso. Reisen mit dem Auto oder dem Flugzeug werden zugunsten der umweltfreundlicheren Rad-, ÖPNV- und Bahnalternativen weichen. Das Arbeiten im Homeoffice wird Wohnkonzepte und Bürolandschaft verändern. Was entwickeln renommierte Architekturbüros, welche Rezepte haben Stadtplanerinnen und Verkehrsplaner, was muss die Wohnungswirtschaft noch lernen?

Demografen prognostizieren, dass ab 2037 – außerhalb von Afrika – die Bevölkerungszahl weltweit sinken wird. Single-Haushalte werden zunehmen, kleine Wohnungen Mangelware, barrierefreie, altersgerechte Wohnkonzepte umso gefragter sein. Ab 2040 sterben die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960ern. Die Folgen sind noch nicht absehbar: Wird der Leerstand zunehmen, dienen die Wohnungen Zuwanderern als neue Heimat? Wie gut sind wir auf den demografischen Wandel vorbereitet? Wie werden sich unser Leben, das Wohnen, das Wirtschaften und die Gesellschaft verändern, wenn Künstliche Intelligenz Einzug in unseren Alltag hält? Welche Rahmenbedingungen braucht die Wohnungswirtschaft, was fordern die Verbände von der Politik >

Wichtig sind fundierte Informationen über Innovationen, die sich auf das eigene Geschäftsmodell auswirken können.



Zum Stapeln viel zu schade: Moderne Fachzeitschriften bieten samt ihrer angeschlossenen Produkte wie Newsletter, Podcasts, Veranstaltungen, Portale und Wissenslösungen umfassende Unterstützung für den Arbeitsalltag professioneller Nutzerinnen und Nutzer



ein? Dazu erwarte ich einen ausführlichen Diskurs und Antworten gerade in den Fachmedien.

Die DW ist der geeignete Ort, diesen Diskurs zu unterstützen und in die Breite der verantwortlichen Akteure der Wohnungswirtschaft, ihrer Dienstleister, Lieferanten, Beraterinnen und Experten sowie politisch Verantwortlichen zu tragen. Sie bietet den Raum, Zahlen, Fakten und Analysen zusammenzutragen und bekannt zu machen, unterschiedliche Ideen und Konzepte für die Lösung der Herausforderungen vorzustellen, Meinungen und Diskussionen ein Forum zu geben. Damit am Ende die bestmöglichen Entscheidungen auf Ebene der Politik und der Unternehmen gefällt werden.

Digitalisierung in neuen Dimensionen – was die Leserinnen von morgen brauchen

Bereits ab dem Jahr 2025 zählen 50 % der Beschäftigten weltweit zu den Digital Natives. Für sie sind Privat- und Arbeitsleben untrennbar mit Mobilität, Social Media und Bewegtbildern verbunden. Studien zeigen zudem, dass die Informationsflut in Onlinemedien die Aufmerksamkeitsspanne der Menschen immer weiter reduziert.

Das Mediennutzungsverhalten und der Anspruch der jungen Generationen wird die Digitalisierung in neue Dimensionen heben: Konnektivität und Vernet-

zung werden ebenso selbstverständlich sein wie einfach verfügbare und auf den Punkt gebrachte Informationshappen. Dargereicht werden sie auf kinderleicht bedienbaren Plattformen, on demand oder über personalisierte Vorschläge, wie es die Streaming-Dienste Netflix und

Spotify vormachen. Infotainment und Gamification beeinflussen das Lernen, die fachliche Weiterentwicklung bezieht Video-, Audio- und interaktive Formate ein.

KI-Bots tragen zu dieser Entwicklung bei. Schon bald werden sie nicht nur mächtige Wissenszentralen,

sondern auch fähige Assistenten sein, die durch selbständiges Arbeiten die Produktivität enorm erhöhen. Doch die beste Technologie geht ins Leere, wenn die Informationen, die sie ausgibt, falsch sind. Fachbeiträge müssen verlässlich sein. Das ist nur gewährleistet, wenn journalistische Standards wie die Trennung von werbli-

chen und redaktionellen Inhalten konsequent eingehalten werden.

Fachmedien werden sich weiter anpassen, um die Nutzerinnen und Nutzer zu erreichen. Mit ihrem Netzwerk und ihren sorgsam kuratierten Inhalten bleiben sie ein wichtiges Sprachrohr, auf das die Branche nicht verzichten kann. Die DW wurde ihrer Rolle immer gerecht. Sie wird weiterhin gebraucht. —

Fachmedien werden sich weiter anpassen, um die Nutzer und Nutzerinnen zu erreichen. Mit ihrem Netzwerk und ihren sorgsam kuratierten Inhalten bleiben sie ein wichtiges Sprachrohr, auf das die Branche nicht verzichten kann!

Fachmedien aktivieren

Nach der Nutzung von Fachmedien haben:



Prospektmaterial angefordert



78%

eine Anbieter-Homepage besucht



80%

mit Dritten über diese Information gesprochen

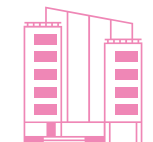
66%

persönlichen Kontakt mit Anbietern aufgenommen



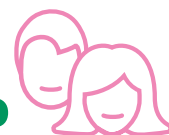
44%

einen Anbieter auf einer Messe besucht



41%

eine/n Fachkongress/ Veranstaltung besucht



Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Gratulation zum 75. Jubiläum!

Buderus gratuliert ganz herzlich der DW Deutsche Wohnungswirtschaft.

Im Jahr 1948 erblickte die erste Ausgabe das Licht der Welt. In einer Zeit des Wandels und des Aufschwungs im Wohnungsmarkt entstand die Idee, eine Plattform zu schaffen, die Experten, Forscher und Interessierte zusammenbringt, um gemeinsam die Zukunft des Wohnens zu gestalten. Wir wünschen uns weiterhin, dass die Herausgeber und die Redakteure stets die Bedürfnisse und Herausforderungen der Branche im Auge behalten.



Stadt und Quartier



Bäume als Zeichen kultureller Vielfalt bemalt

Im Brunnenviertel in Berlin-Wedding sind 31 Bäume zu einem Kunstobjekt geworden. Die Künstlerin Josefine Günschel hat im Auftrag der Degewo AG unter dem Titel „Vielheit/Musterexemplare“ die Baumrinden mit Mustern und Motiven verziert, die sie zuvor in der Bewohnerschaft gesammelt hatte. Die Motive sollen die kulturelle Vielfalt im Bezirk widerspiegeln und wurden mit weißer Stammschutzfarbe, wie sie auch das zuständige Grünflächenamt verwendet, erstellt. Mit dem Projekt am ehemaligen Mauerstreifen zwischen Wedding und Mitte will das landeseigene Unternehmen zum einen ein Zeichen gegen Ausgrenzung und Diskriminierung setzen, zum anderen soll die Bemalung den Fokus auf die Straßenbäume richten. Sie würden meist wenig beachtet. Obwohl sie oft unter widrigsten Bedingungen in den Städten wachsen, seien sie bedeutsam für die Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas in der Stadt.



Stadtansichten 2045

Stella Schaller, Ute Scheub,
Sebastian Vollmar, Lino
Zeddies

Zukunftsbilder 2045 – Eine
Reise in die Welt von morgen;
176 S., 33 €, Oekom Verlag;
ISBN 978-3-96238-386-2

Das Buch will eine Vorstellung davon vermitteln, wie schön eine nachhaltige Gesellschaft und Stadt sein können. Mit aufwendig simulierten Panoramen wird gezeigt, wie 16 Städte in Deutschland, der Schweiz und Österreich in Zukunft als grüne Begegnungsorte, in denen Energiegewinnung, Verkehr und Ernährung eine Kreislaufwirtschaft bilden, aussehen können.

Orte der Stadtteilbegegnung

„Raus in den Stadtteil“ könnte das Motto der Bau AG Kaiserslautern lauten.

Das Wohnungsunternehmen hat einen weiteren Mietertreff offiziell zu einem Stadtteiltreff „umfirmiert“. Insgesamt werden nun drei Räumlichkeiten angeboten, die für die Begegnung der Menschen aus den Stadtteilen bereitstehen. Die Angebote in den Treffs sollen von Mittagstisch über „Kaffeeklatsch“ bis hin zu Spielnachmittag oder Vorträgen zu aktuellen Themen reichen. Jeder Interessierte kann zudem die Treffs „buchen“, um zu Aktivitäten einzuladen.



Mit ihrer Arbeit „Community Port“ zur Entwicklung des Kasseler Hafens gewannen Melissa Krug und Necati Karalar den Paul-Bode-Preis

NHW zeichnet Studierenden-Konzept aus

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) setzt weiter auf frische Impulse junger Studierender. Zum zweiten Mal hat das Unternehmen den Paul-Bode-Preis gemeinsam mit dem Fachbereich Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung (ASL) der Universität Kassel vergeben. Dieses Jahr stand der Wettbewerb, der mit einem Preisgeld von 10.000 € dotiert ist, unter dem Titel „Experiment Kasseler Hafen: Visionen für ein sozial-produktives Quartier“. Das beste Konzept der insgesamt 17 eingereichten Arbeiten entwickelten nach Ansicht einer Fachjury Melissa Krug und Necati Karalar mit ihrer Arbeit „Community Port“. Durch ihre interdisziplinäre Herangehensweise, die Stadtplanung und Architektur verbunden hat, gelang es dem Duo nach Ansicht der Jury, Potenziale zu heben, vorhandene Strukturen aufzugreifen und einen neuen Ort in der Stadtlandschaft zu schaffen.

37,4 %

der Deutschen wünschen sich in einer „Stadt der Zukunft“ einen besseren öffentlichen Nahverkehr, das ergab eine Befragung des Projektentwicklers DC Development. Die Altersgruppe der 18-29-Jährigen nutzt am häufigsten den ÖPNV. Je älter die Befragten seien, desto weniger bereit seien sie zu Einschränkungen und desto weniger nutzten sie ÖPNV, so die Studie.

Unternehmenssteuerung im Griff – dank WOWICONTROL

Als ich vor rund drei Jahren in Bad Oeynhausen anfang, war es mir aufgrund der überschaubaren Datenqualität im Unternehmen u. a. wichtig, die Wirtschaftsplanung – insbesondere die Auswirkungen von Investitionen auf das Unternehmen – schnell und transparent im Blick zu haben. Von WOWICONTROL bin ich inzwischen so begeistert, dass ich es auch mit meinen Studierenden einsetze.

Prof. Dr. Alcay Kamis

Geschäftsführer Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH Bad Oeynhausen, Professor für Strategisches Management und Controlling, EBZ Business School

DR. KLEIN WOWI





Mit dem Umbau des Staudenplatzes schreitet die städtebauliche Erneuerung der Großsiedlung Rintheimer Feld in Karlsruhe voran

Städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung im Rintheimer Feld

Mit mehr als 1.000 Wohnungen ist das Rintheimer Feld eine der großen Siedlungen der Volkswohnung GmbH Karlsruhe. 2010 wurde es in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen und als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Seitdem hat die 13 ha messende Großsiedlung ein neues Gesicht bekommen. Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen, Neubauten an der Forststraße und die barrierefreie Umgestaltung der Freiräume haben bereits zu einer deutlichen Aufwertung und Belebung des Quartiers geführt. Es entwickelte sich ein neues, lebendiges Miteinander. Diese Entwicklung wird nun mit der städtebaulichen Neuordnung des Staudenplatzes fortgeführt. Die in die Jahre gekommenen Ladenzeilen auf dem Staudenplatz wurden abgerissen, damit das etwa 1,2 ha große Areal von der Volkswohnung entwickelt werden kann. In zentraler Lage entstehen bis Ende 2025 in einem ersten Bauabschnitt in vier Gebäuden 106 Wohnungen sowie Gewerbeflächen. In den Erdgeschosszonen sind ergänzend Flächen zur Sondernutzung vorgesehen – unter anderem zieht ein Servicebüro der Volkswohnung ein. Geplant sind zudem 260 Fahrradstellplätze mit Fahrradreparaturstation und ein Carsharing-Angebot.

Unterstützung für Wohnungsloseninitiativen

Viele Wohnungsunternehmen unterstützen wohnungslose Menschen im Rahmen von „Housing First“-Projekten. Ziel derartiger ist es in der Regel, nicht nur eine Wohnung zu vermitteln, sondern – nach teilweise längerer Zeit auf der Straße oder in Einrichtungen – praktische Unterstützung beim Wiedererlernen des Lebens in einer Wohnung und einer Nachbarschaft zu geben. Hilfe bei der Suche nach einer Wohnung leistet zum Beispiel die Vonovia SE. In Berlin und in Nürnberg stellt das Unternehmen Wohnungen bereit und spendet Geld. In Berlin fördert es das Projekt „Housing First für Frauen“ des Sozialdienstes katholischer Frauen Berlin (SkF). Ziel verschiedener Berliner Wohnungsunternehmen ist es, ein vor drei Jahren gestartetes Projekt, das bisher 95 Wohnungen für Obdachlose bereitstellte, über die Pilotphase hinaus fortzuführen.



Stiftung Berliner Leben startet neues Programm

Die vor zehn Jahren von dem landeseigenen Unternehmen Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben unterstützt überwiegend Projekte im Bereich Kunst und Kultur, Sport sowie der Jugend- und Seniorenhilfe – mit dem Ziel, nachbarschaftliche Strukturen zu stärken und den sozialen Ausgleich sowie die Integration in den Berliner Quartieren zu fördern. Mit einem Quartiersfest im Stadtteil Spandau wurde nicht nur der Geburtstag gefeiert, sondern auch das bisher nur im Stadtteil Schöneberg-Nord aktive Stiftungsprogramm „Stadtraum!Plus“ im Spandauer Quartier Heerstraße Nord gestartet. Mit dem Programm werden Partnereinrichtungen vernetzt und unterstützt – sei es finanziell oder durch kostenfreie Angebote aus dem Stiftungsumfeld. Die Aktivitäten sind vielfältig: So bemalen zum Beispiel Spandauer Jugendliche mit zwei Künstlern Wände und Tunneldurchgang oder es ist ein Fußballturnier geplant, das die Kinder und Jugendlichen selbständig organisieren.

Bamberger Quartier wird nachhaltig und sozial integrativ



Die Bamberger Joseph-Stiftung möchte ihren architektonischen Anspruch mit ökologisch orientiertem Städtebau und sozialer Verantwortung in Einklang bringen – dies gilt auch für den Stadtteil Bamberg-Südwest mit rund 280 Sozialwohnungen aus den 1970er-Jahren. Das kirchliche Wohnungsunternehmen möchte durch eine umfassende Modernisierung und Sanierung dort ein nachhaltiges und sozial integratives Wohnquartier schaffen. Um diese Ziele zu erreichen, wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb mit hochbaulicher Vertiefung zum Thema „Nachhaltiges Quartier Südwest“ durchgeführt, dem ein studentischer Wettbewerb und ein umfangreicher Beteiligungs- und Austauschprozess mit Interessensgruppen vorausgegangen war. Die Jury entschied, dass die beiden zweitplatzierten Büros ab 2024 in die Ausführungsplanung gehen und ab 2025 die Neugestaltung beginnen.

Innerstädtischer Ersatzneubau

Nach der Devise „Mehr Qualität für mehr Menschen“ hat die Stadtbau Würzburg GmbH zehn Mehrfamilienhäuser im „Bossi-Viertel“ abgerissen und das Grundstück in Hanglage neu bebaut und geordnet. Die Wohnfläche vergrößerte sich um 3.500 m² auf 10.000 m². Wohnraum für etwa 120 Menschen entstand.



Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de

EIN FÜR DETAILS

Vom „Dinosaurier“ zum Zukunftsquartier?

Die Großsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre haben große Bedeutung für die Wohnraumversorgung. Sie weisen mit Blick auf Klimaneutralität strukturelle Vorteile auf, aktuell aber auch eine Zunahme sozialer Segregation. Unter welchen Gesichtspunkten ihre weitere Erneuerung stehen wird, ist daher entscheidend.

Von Dr. Bernd Hunger



Die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG hat mit der ‚Höhenpromenade‘ den zentralen Teil der Großsiedlung Dresden-Gorbitz erneuert. In den Punkthäusern entstanden barrierearme Seniorenwohnungen

In nahezu allen Ländern West- und Nordeuropas wurden in den 1960er bis 1980er Jahren große Wohnsiedlungen errichtet. Sie beseitigten nicht nur die Knappheit an Wohnraum, sondern formulierten auch eine Art gesellschaftliches Zukunftsversprechen des modernen Wohnens für alle. Auch heute noch prägen sie die Wohn- und Lebensrealität eines großen Teils der Bevölkerung vieler Städte: Mehr als 8 Mio. Menschen leben schließlich in den circa 4 Mio. Wohnungen der großen Wohnsiedlungen Deutschlands – das entspricht etwa 20 % des Mietwohnungsbestands.

Mittlerweile haben die großen Wohnkomplexe jedoch einen grundlegenden Wandel erlebt: Eine erste hoch- und städtebauliche Erneuerung ist in der Regel erfolgt. Nun gilt es, den Bestand – nicht zuletzt aufgrund der Anforderungen des Klimawandels – weiter energetisch, städtebaulich und freiraumbezogen zu erneuern und zu überprüfen, ob die städtebaulichen Strukturen noch heutigen Bedürfnissen entsprechen und zukunftsfähig sind.

In manchen Siedlungen leben zudem überdurchschnittlich viele Haushalte mit niedrigem Einkommen und Migrationshintergrund. Teile von Großsiedlungen – nicht alle – haben den Ruf, zu sozialen Brennpunkten geworden zu sein. Wie die Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ des Instituts Minor im Auftrag des GdW im November 2020 aufzeigte, können viele Wohnungsunternehmen von Problemen des sozialen Zusammenhalts in den Wohnungsbeständen berichten – auch ohne Beispiele wie die sogenannten Silvesterkrawalle in Berlin als extremen Ausdruck von Integrationsproblemen zu bemühen.

Aus diesen Gründen wird die Zukunft der Großsiedlungen vor allem unter zwei Gesichtspunkten – auch europaweit – diskutiert: Welche Konzepte der Belegungspolitik und einer am Gemeinwesen orientierten Betreuung sind geeignet, um den Zusammenhalt der Nachbarschaften zu fördern und Parallelgesellschaften zu vermeiden? Und welche städtebaulichen Maßnahmen und bauliche oder funktionale Angebote können zur sozialen Mischung der Nachbarschaften beitragen?

Erfahrungen und Aufgaben

Die städtebauliche und hochbauliche Erneuerung der Großsiedlungen schreitet voran. Dabei zeigt sich, dass die strukturellen Besonderheiten wie die kompakte



Bestandserneuerung in Berlin-Hellersdorf (Rotes Viertel): Bei der Sanierung wurden die Eingangsbereiche und Erdgeschosszonen um- sowie Fahrstühle angebaut



Dr. Bernd Hunger
Vorstandsvorsitzender
Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e. V.
BERLIN

Bebauung, großzügige Freiräume und eine umbaufähige soziale wie technisch-funktionale Infrastruktur den Anforderungen der perspektivischen Klimaneutralität des Wohnens besser entgegenkommen als andere städtebauliche Strukturtypen. Insbesondere in der Zeit der Corona-Pandemie und Lockdowns bewiesen sich die großzügigen Grün- und Freiräume als wichtige Ressource für die Gestaltung des Alltags der Bewohnerinnen und Bewohner. Hier gilt es, bei allen Erfordernissen des ergänzenden Bauens behutsam vorzugehen. Auch bei der Bewertung der Hitze-Resilienz von Siedlungen erhält der Faktor des Grüns größere Aufmerksamkeit.

Besorgniserregend ist die Zunahme der sozialen Segregation in den Siedlungen. Der Anteil von Haushalten mit niedrigem Einkommen und Migrationshintergrund liegt in der Regel weit über den städtischen Durchschnittswerten – wie die Studie „Berliner Großsiedlungen am Scheideweg?“ des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. (siehe DW 7/2021, Seite 14) darlegt. Schon allein deshalb gilt es, überforderte Nachbarschaften zu vermeiden. Die Zuwanderung bringt immer mehr Städte und Gemeinden an die Grenzen ihrer Belastbarkeit und betrifft vor allem die Großsiedlungen, da die kommunalen Wohnungsunternehmen dort ihre größten Bestände haben. Die Integrationsanforderungen sind erheblich.

Dass die Großsiedlungen vielfach die größten Integrationsaufgaben schultern und damit andere Stadtquartiere entlasten, betont auch die Architektin Prof. Dr. Barbara Engel vom KIT Karlsruher Institut für Technologie. Sie wies bei einem internationalen >

Workshop des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. Anfang Juli 2023 in Berlin auf die großen Unterschiede in der lokalen Ausgangslage hin – von Leerstand und Abriss in schrumpfenden Städten bis hin zum ergänzenden Wohnungsbau in den Quartieren auf angespannten, meist großstädtischen Wohnungsmärkten. Die großen Wohnsiedlungen erfordern daher besondere politische Aufmerksamkeit und Unterstützung – von einer sensiblen Belegungspolitik bis hin zu auf die Bedürfnisse der Nachbarschaften zugeschnittenen dauerhaften Förderprogrammen.

Das bestätigt auch Guido Schwarzendahl, Vorstand des Bauvereins Halle & Leuna eG und Präsident des Weltverbandes CHI Cooperative Housing International. Er schilderte die Herausforderungen in der Großstadt Halle, die einen starken Rückgang der Bevölkerungszahl verkraften musste: Nachdem in den Großsiedlungen Halle-Neustadt und Silberhöhe leerstehende Wohnungen in großer Zahl abgerissen wurden, stabilisiert sich die Bevölkerungszahl mittlerweile wieder. Grund dafür ist die seit 2015 anhaltend hohe Zuwanderung. Gleichzeitig verstärkte sich aber die soziale Entmischung, da die zuwandernden ebenso wie die einkommensschwachen Haushalte (Haushalte mit Transferleistungsbezug) preiswerten Wohnraum vor allem in den Großsiedlungen finden. Deutlich wird dies anhand der Kommunalstatistik,

die zeigt, dass 54 % der Kinder in der Großsiedlung Halle-Neustadt und 47 % der Kinder in der Großsiedlung Silberhöhe Haushalten mit SGB-II-Bezug entstammen (siehe Abbildung).

Städtebauliche Erneuerungskonzepte: Erfahrungen und Potenziale

VORREITER BEIM KLIMASCHUTZ

In den 1990er Jahren wurden Großsiedlungen oft als „Dinosaurier“ eines überkommenen Wohnungsbaus belächelt und diskreditiert. Vor dem Hintergrund des Klimawandels hat sich der Blick verändert. Großsiedlungen sind durch die Verbindung von kompaktem Wohnen, großzügigem Freiraum und zentraler Energieversorgung potenzielle Vorreiter beim Klimaschutz. Mit ihren in der Regel guten öffentlichen Verkehrsverbindungen, einer weitgehenden Barrierearmut sowie ihren Flächenreserven bieten sie zudem gute Voraussetzungen für die Erprobung neuer Formen der Mobilität.

Absehbar sind auch Vorteile beim Betrieb und der Bewirtschaftung, da sich die technischen Systeme in den Quartieren in vielen Fällen kostengünstiger an die Anforderungen der Klimaneutralität und Ressourceneinsparung anpassen lassen als in anderen städtebaulichen Quartierstypen. Die recht klare Kubatur der Gebäude stellt einen deutlichen Gewinn bei der Sanierbarkeit dar. Kommen Kostenersparnisse durch (serielle) Modernisierung zum Tragen, kann das die Attraktivität des Wohnens in einer Großsiedlung schon aus rein wirtschaftlicher Sicht erhöhen. Vielleicht wird es irgendwann ein Imagegewinn sein, in einem Quartier zu wohnen, das in besonderer Weise zur Ressourcenschonung beiträgt.

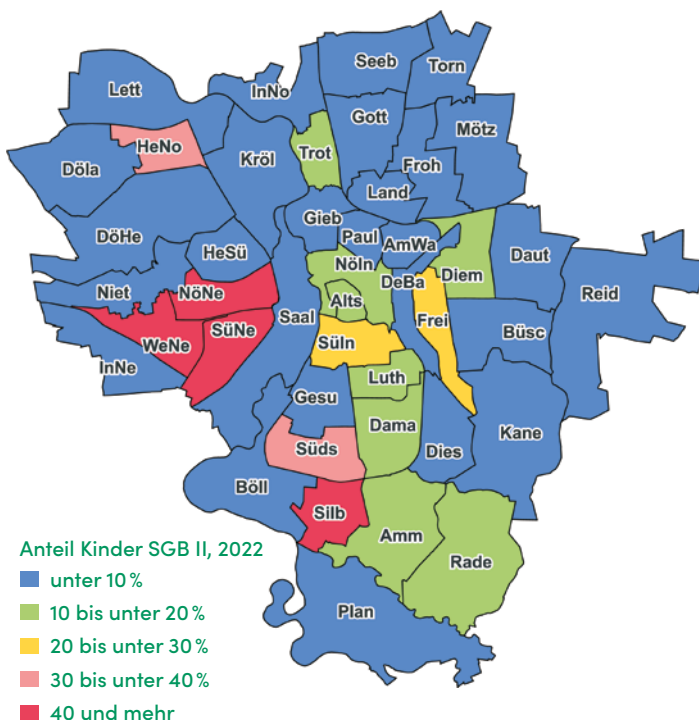
WERTSCHÄTZUNG DES BESTANDS

Die Bewertung der städtebaulichen und baulichen Strukturen von Großsiedlungen hat sich auch in vielen anderen Ländern gewandelt. Erfolgt in der Vergangenheit in Ländern wie Frankreich, den Niederlanden und Dänemark teilweise erhebliche Abrisse, so wird heute der Bestand stärker als zukunftsfähig angesehen. Eine teilweise Transformation der Quartiere durch Abriss und Neubau – teils als Wohneigentum – erfolgt dort, wo durch attraktive neue Wohnformen einkommensstärkere Haushalte im Interesse der sozialen Mischung gewonnen werden sollen.

In Deutschland ist die Situation etwas anders, grundsätzliche Ähnlichkeiten lassen sich auch hier erkennen. Die starken Schrumpfungsprozesse in Ostdeutschland nach 1990 machten den Abriss großer (Teil)Bestände der Großsiedlungen erforderlich. Dies trug zur Überlebensfähigkeit vieler Siedlungen und Wohnungsunternehmen bei. Heute zeigen viele Stadtumbau-Beispiele in den ostdeutschen Großsiedlungen eindrucksvoll, wie durch Um- und Neubauten die Wohnungsangebote ausdifferenziert und neue Zielgruppen angesprochen werden können (siehe DW 6/2022, Seite 8).

Halle/Saale: Anteil der Kinder in Haushalten von Transferleistungsempfängern

Die räumliche Verteilung zeigt eine deutliche Konzentration in den Großsiedlungen Halle-Neustadt und -Silberhöhe (rot)



Quelle der Daten: Kommunalstatistik der Stadt Halle; Gestaltung: Stadtbüro Hunger

MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN DES WOHNUNGSBAUS IN GROSSIEDLUNGEN

Innerhalb der Großsiedlungen findet in einigen Ländern aufgrund der Präsenz sozialorientierter genossenschaftlicher oder kommunaler respektive öffentlicher Wohnungsunternehmen und städtisch verfügbarer Flächen ein erheblicher Anteil des sozialen Wohnungsneubaus statt. Dabei wird zwar angestrebt, das Angebot an Wohnformen zu verbreitern und den Anteil der Sozialwohnungen zu verringern (Frankreich, Dänemark, Niederlande), aufgrund des oft immensen Wohnungsbedarfs wird aber trotzdem gefördert gebaut (Deutschland). Zu berücksichtigen sind dabei zusätzlich auch die Probleme des Bauens im Bestand: Flächenpotenziale für eine stärkere funktionale Mischung vermindern sich; Freiraum geht verloren. Die Sensibilität der Bewohnerschaft gegenüber Verdichtung durch ergänzenden Wohnungsbau im Bestand wächst mit jedem neuen Vorhaben.

Die Balance zwischen dem Wohnen in kompakten Häusern und großzügigem Freiraum ist eine Qualität der Großsiedlungen, die angesichts des Klimawandels an Bedeutung gewonnen hat. Die Corona-Pande- ➤



Europaweit ist die Lage ähnlich wie in der Großsiedlung Kopenhagen-Brøndby: soziale Mischung und behutsame Belegung werden dringlicher



 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

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

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 DZ HYP



Nicht nur in der Großsiedlung Heerstraße in Berlin-Spandau und nicht erst seit der Corona-Pandemie haben gut nutzbare Freiräume sowie qualitätsvolle Grün- und Spielanlagen eine große Bedeutung für die Alltagsbewältigung der Bewohnerschaft

mie hat den Blick auf die Bedeutung des gestalterisch ansprechenden und vielfältig nutzbaren Freiraums zusätzlich geschärft. Absehbar ist deshalb: Das Baupotenzial im Bestand der Großsiedlungen nimmt ab.

GANZHEITLICHE PLANUNG FÜR MEHR FUNKTIONELLE VIELFALT UND GESTALTQUALITÄT

In vielen Ländern werden Quartiersentwicklungskonzepte als das geeignete Steuerungsinstrument angesehen, um die sektoralen Einzelthemen wie Freiraum, Verkehr, Wohnen et cetera zusammenzuführen und Immobilieneigentümer wie Nachbarn frühzeitig zu beteiligen. Den über das Wohnen hinausgehenden Angeboten an wohnungsnahen Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe wird dabei oft besondere Beachtung gewidmet, vor allem in den Erdgeschosszonen.

Als Schlüssel für einen Zugewinn an Attraktivität gilt eine verbesserte Qualität und Benutzbarkeit des Wohnumfelds, das gleichzeitig durch neue Formen der Bepflanzung und des Wassermanagements umweltverträglicher gestaltet werden muss. Dem Ziel der Attraktivitätssteigerung dienen ferner gestalterische Akzente an besonders stark wahrgenommenen Gebäuden und Bereichen im öffentlichen Raum.

Sozialer Zusammenhalt: Ausgangslage und Konzepte

Die meisten westeuropäischen Länder widmen den Großsiedlungen – aus guten Gründen – eine besondere politische Aufmerksamkeit.

BESONDERE INTEGRATIONSLEISTUNGEN ERFORDERN BESONDERE UNTERSTÜTZUNG

Die Großsiedlungen leisten einen überproportionalen Beitrag zur Wohnraumversorgung besonders bedürftiger Haushalte. Sie schultern Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes und entlasten damit andere

Quartiere. Erforderlich ist eine dieser Bedeutung adäquate politische Aufmerksamkeit und Förderung.

In den letzten Jahren sind vielfältige Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Großsiedlungen ergriffen worden. Dennoch schreitet in vielen Ländern die soziale und ethnische Segregation zwischen den verschiedenen Stadtquartieren voran und betrifft am augenscheinlichsten die großen Wohnsiedlungen. Diese Segregation ist zum einen die Folge von Zuwanderung und sozialer Polarisierung. Sie ist zum anderen aber auch das Ergebnis einer Wohnungspolitik, die auf die sozialen Konsequenzen einer rein sozialpolitisch gesteuerten Verteilung von Wohnungen ohne räumlichen Quartiersbezug jahrzehntelang nicht geachtet hat. Die Schnelligkeit der Veränderung in den sozialen Strukturen zeigt, dass nicht nur benachteiligte Quartiere weiterhin Unterstützung brauchen, sondern auch die Nachbarnschaften in stabilen Siedlungen mit präventiven Maßnahmen gestützt werden müssen.

SOZIALE MISCHUNG ALS ÜBEREINSTIMMENDES GEMEINSAMES ZIEL

Die Erkenntnisse und Erfahrungen aus Wissenschaft, Praxis und sozialer Arbeit stimmen überwiegend darin überein, dass die Entstehung von Parallelgesellschaften den Zusammenhalt der Gesellschaft gefährdet. Der Integration der verschiedenen sozialen Gruppen und Ethnien kommt deshalb eine zentrale Bedeutung zu. Nahräumliches Zusammenleben wird als notwendig erachtet, damit Integrationsmöglichkeiten entstehen können.

Die Wohnungspolitik einer Vielzahl von Ländern zielen vor diesem Hintergrund programmatisch auf eine soziale Mischung. Vermieden wird mitunter sogar explizit eine Verengung des staatlichen Versorgungsauftrags auf benachteiligte Haushalte. Das schwedische „Living for all“ oder das dänische

„Housing for all“ sind Synonyme für „breite Schichten“ als Zielgruppe der Wohnungspolitik in Deutschland: Angestrebt werden also Quartiere, in denen besonders bedürftige Haushalte mit breiten Schichten der Bevölkerung nachbarschaftlich zusammenleben.

BESONDERE BEDEUTUNG DER BELEGUNGSPOLITIK

Der Belegungspolitik kommt daher ein hoher Stellenwert zu. Wird eine sozial ausgewogene Balance zwischen der Belastbarkeit der vorhandenen Nachbarschaften, der Versorgung besonders bedürftiger Haushalte und der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum angestrebt, können verschiedene Wege verfolgt werden:

- Belegungs-Obergrenzen für benachteiligte Quartiere, die zur Vermeidung von Parallelgesellschaften den Zuzug nach definierten Kriterien regeln (Dänemark),
- Spielräume bei Belegungsquoten für kommunale Wohnungsunternehmen, um überforderte Nachbarschaften zu vermeiden (Niederlande),
- Erhöhung des Anteils von bezahlbarem Wohnraum in bessergestellten Quartieren bei paralleler Dämpfung dieses Anteils in benachteiligten Quartieren (Niederlande, Frankreich),
- Erhöhung des Anteils an Eigentumswohnungen durch partiellen Abriss und Ersatz des Bestandes.

Interessant dabei ist, dass andere Länder bei dem Ziel der sozialen Mischung den potenziellen Beitrag anderer Quartiere zur Entlastung der Großsiedlungen stärker als Deutschland in den Blick nehmen.

ANREIZE ZUR SOZIALEN MISCHUNG FÜR ALLE MARKTTEILNEHMER

In Großsiedlungen agieren viele Vermieter: kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen sowie Einzeleigentümer. Zur Unterstützung der sozialen Mischung werden in vielen Ländern Konzepte realisiert, die geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau kleinräumig mischen. Finanzielle Anreize und rechtliche Regelungen sollen die vor Ort agierenden Wohnungsunternehmen in ihrer ganzen Breite motivieren, sich in stärkerem Maße an der sozialen Wohnraumversorgung zu beteiligen, unter anderem

- durch die kostengünstige Bereitstellung von Grundstücken nach Wettbewerben mit sozialen Vorgaben und wirtschaftlich tragbaren Rahmenbedingungen und/oder
- durch Zuschüsse für Neubauvorhaben mit Belegungsbindungen.

IM MITTELPUNKT: BILDUNGSFÖRDERUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Bewohnerschaft der großen Wohnsiedlungen weist einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen auf. Kindergärten, Jugend-, Sport- und Bildungseinrichtungen kommt daher eine besondere

Bedeutung zu. Dabei kommt es nicht allein auf eine ausreichende Anzahl der Einrichtungen an, sondern – angesichts vieler einkommensschwacher, sozial benachteiligter Haushalte sowie Menschen mit Migrationshintergrund – auch auf ihre Qualität. Das Angebot an Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und sozialer Betreuung muss in jenen Quartieren, die die größten Integrationsleistungen schultern, am besten sein. Bei den Bemühungen, die soziale Infrastruktur zu verbessern, muss auch die Generation der Erstbezieher erreicht und berücksichtigt werden, für die das Quartier in besonderem Maße Heimat ist.

Etabliert haben sich in allen Ländern, ähnlich zum Quartiersmanagement in Deutschland, unterschiedliche Formen der Gemeinwesenarbeit, die zum einen auf Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit achten und zum anderen Initiativen der Nachbarschaften unterstützen beziehungsweise initiieren. Das Wohnumfeld und der öffentliche Freiraum spielen auch bei ihren Bemühungen eine besondere Rolle, um die Wohnqualität ebenso zu verbessern wie das Image des jeweiligen Quartiers. Insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften haben ihr soziales Engagement bei der Unterstützung der Nachbarschaften in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet und sehen dies als wesentliche Grundlage für ihren wirtschaftlichen Ertrag und die Wertsteigerung ihrer Bestände.

KOMMUNALE VERMIETER: ÖKONOMISCH HANDLUNGSFÄHIG IN SOZIALER VERANTWORTUNG

Die Einkommensverhältnisse großer Teile der Bewohnerschaft in den Großsiedlungen erlauben >



Durch sichtbare Projekte gewinnen die Quartiere an Attraktivität: energetisch saniertes Punkthaus der Bremer Gewoba in der Gartenstadt Vahr

sozial verantwortungsvoll agierenden Wohnungsunternehmen nur geringe Spielräume für Investitionen im Bestand, um keine Verdrängungseffekte auszulösen. Absehbar ist, dass vor allem die kommunalen Wohnungsunternehmen bei unterhalb der Kosten liegenden Mietpreisen und gleichzeitig notwendigen Investitionen zu Marktpreisen an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stoßen. Deshalb gilt es, Wege zu finden, wie kommunale Wohnungsunternehmen als juristisch unabhängige Institutionen ihrem sozialen Auftrag nachkommen und dennoch wirtschaftlich erfolgreich handeln können.

In Schweden geschieht das beispielsweise über eine konsequente Subjektförderung: Die Mieten werden jährlich nach Inflationsrate, Einkommens- und Baukostenentwicklung festgelegt und die Haushalte erhalten je nach Einkommen gestaffelte Zuschüsse. In den anderen Ländern wird eine Mischung von Subjekt- und Objektförderung praktiziert, wobei die (kommunalen) Wohnungsunternehmen durch nach Quoten geregelte Anteile höherpreisiger Wohnungen Möglichkeiten der Quersubventionierung haben.

Integration und soziale Mischung – ein mühevoller langer Weg

Expertenberichte aus vielen Ländern – unter anderem während des oben genannten internationalen

Workshops – belegen die Anstrengungen, auf verschiedene Arten die Integration und den Zusammenhalt der Nachbarschaften in den Großsiedlungen zu unterstützen. Die Erfolge sind jedoch, gemessen an den Erwartungen, bescheiden. Was sind die Gründe?

Zum einen ist der Druck auf die Kommunen groß, vor allem die bedürftigsten Haushalte zu versorgen – und der dafür geeignete bezahlbare und beeinflussbare Wohnraum befindet sich nun mal überproportional in den Großsiedlungen. Zum anderen bringt die anhaltend hohe Zuwanderung die Integrationsfähigkeit der lokalen Gemeinwesen an die Grenzen der Belastbarkeit. Integration braucht Zeit und Ressourcen, und an beidem fehlt es. Unruhe und Sorge der lokalen Bevölkerung über die Gefahr der Überlastung der Sozialsysteme wachsen.

Dennoch ist zu fragen, wie die Situation ohne das aktive Gegensteuern der Kommunen und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen wäre. Die Alternative wäre der Zerfall der Städte in etablierte und abgehängte Quartiere mit jeweils eigenen Kulturen – und vermutlich gegenseitigen Ressentiments. Das wäre das Gegenteil einer integrierten Stadtgesellschaft.

Fazit:

Vom „Dinosaurier“ zum Zukunftsquartier!

Die Erfahrungen und Einschätzungen aus vielen Ländern machen deutlich: Die Großsiedlungen haben Zukunft. Sie sind ein unverzichtbarer Bestandteil der sozialen Wohnraumversorgung für einen großen Anteil der Bevölkerung. Aufgrund ihrer strukturellen Besonderheiten und der Möglichkeit des ganzheitlichen Handelns großer Wohnungsunternehmen sind sie besser an aktuelle Herausforderungen – wie zum Beispiel die Notwendigkeiten der Klimaneutralität – anpassbar als andere Quartiere.

Gleichzeitig sind die Integrations- und sozialen Probleme in den Großsiedlungen infolge hoher Anteile von Haushalten mit niedrigem Einkommen und Migrationshintergrund nicht zu übersehen. Sie werden infolge von Zuwanderung und sozialer Ausdifferenzierung nicht kleiner, können aber durch eine auf sozialen Zusammenhalt und Integration gerichtete Politik gedämpft werden.

Die Großsiedlungen sind ein entscheidendes gesellschaftliches Lernfeld dafür, ob und wie sozialer und kultureller Zusammenhalt in vielfältig zusammengesetzten Nachbarschaften gelingen kann. In den großen Quartieren der europäischen Städte wächst ein großer Teil der zukünftigen Generation heran. In den Schulen und im Wohnalltag entscheidet sich, ob Wertevermittlung und Bildung auf einem Niveau gelingen, die den Zusammenhalt, die Produktivität und damit den Lebensstandard der Gesellschaft auch zukünftig sichern.



Anbau der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH an Bestandsgebäude in der Großsiedlung Wildau-Hoherlehme

Danke für 75 Jahre
Top-Informationen!



Teamwork.

Wir schaffen Lebensräume und bieten
Menschen dauerhaft eine sichere Zukunft.





Auf dem Weg zur nächsten Mobilität

Die Gesellschaft befindet sich im Wandel und mit ihr die Art, wie sich die Menschen in Zukunft fortbewegen. Diese neue Mobilität wird die Städte, wie wir sie heute kennen, verändern. Darauf muss sich auch die Immobilienwirtschaft einstellen.

Von Dr. Stefan Carsten

Während sich die mobile Gesellschaft über die Jahre und Jahrzehnte stetig verändert hat, ist eines immer gleichgeblieben: Straßen und mit ihnen die autogerechte Stadt. Wir

kaufen übers Internet Waren und Lebensmittel, versuchen uns gesünder und nachhaltiger zu ernähren, führen Konferenzen in vielen Teilen der Welt und dies nahezu parallel. Aber gleichzeitig ist die Nachfrage nach immer größer werdenden Autos auf den immer gleichen Straßen ein wesentlicher Teil der verkehrlichen Realität. Aber der Wandel greift bereits um sich, die Verkehrswende realisiert sich immer stärker. Und dabei beginnen wir zu verstehen, dass vor der Verkehrs- die Mobilitätswende kommen muss, und diese braucht die Raumwende, also ein neues Denken für die Funktionen und Möglichkeiten der Räume einer Stadt.

Transformation des öffentlichen Raumes

Alles verändert sich: Städte, Arbeit, Mobilität. Und ja, auch Immobilien. Aber es geht langsam, zu langsam! Die Phasen der Immobilität in den Corona-Lockdowns waren sicherlich vor allem für Großstädter ein Augenöffner, als der Himmel plötzlich frei von Kondensstreifen war, die Luft von Abgasen befreit, und der Lärm der Stadt auf ein Minimum reduziert. Uns wurde bewusst, wie stark die urbane Lebensqualität unter den alltäglichen Verkehrsexzessen gelitten hat. Und dennoch wird in Deutschland vor allem diskutiert – mit Ausnahmen wie Hamburg, Heidelberg oder Hannover. Die progressiven Städte Europas, wie Paris, London, Brüssel, Mailand oder Wien, verfolgen nahezu einhellig eine Strategie: den Anteil des Umweltverbundes bis zum Jahr 2030 auf 80 % erhöhen (das sind Fußgänger, Radfahrer und der ÖPNV), den Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf 20 %



Dr. Stefan Carsten
Zukunftsforscher und
Mobilitätsexperte
BERLIN

reduzieren. Dafür nutzen sie alle Möglichkeiten der Gestaltung: Stadtquartiere werden dichter und vor allem gemischerter, um Verkehr gar nicht erst entstehen zu lassen, ein flächendeckendes Tempolimit von 30 km/h soll die Straßen sicherer und leiser machen, zigtausende Parkplätze werden zurückgebaut und Lastenfahrräder transportieren immer häufiger und immer mehr Pakete. Dies ist eine Mobilität, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommt, die Wirtschaft stärkt und die Aufenthaltsqualität signifikant erhöht. Dies alles passiert in dieser Sekunde, während wir in Deutschland noch Fragen nach E-Fuels oder das Dienstwagenprivileg diskutieren.

Während der öffentliche Raum zusehends zum privaten Parkplatz verkommen ist – ein Auto steht durchschnittlich 23 Stunden am Tag –, haben sich die Standortfaktoren dramatisch verändert. Nicht mehr die Autobahnzufahrt entscheidet heute über die wirtschaftliche Prosperität einer Region, sondern die Aufenthaltsqualität. Eine Stadt ist für ihre Menschen attraktiv und lebenswert, wenn sie gesund und inklusiv ist, mit einem öffentlichen Raum, der diese Funktionen integriert und anbietet. Hier profitiert der Einzelhandel, der eigentlich alles tun müsste, um den Parkplatz vor dem Laden zu entfernen, zu negativ sind die Implikationen. Aber stattdessen glaubt noch immer die Mehrheit, dass die Lösungen, die in der Vergangenheit funktioniert haben, uns auch in die Zukunft führen. Was für ein Trugschluss: Der Strukturwandel der Wirtschaft, sich verändernde gesellschaftliche Anforderungen in Bezug auf Arbeit, Konnektivität und Mobilität und vor allem das Streben nach einer nachhaltigen und gesunden Zukunft führen zu einer Neubewertung von Stadtraum und althergebrachten Verkehrsstrukturen. Die Straße für Autos wird immer stärker zum negativen Standortfaktor; neue Mobilitätsräume zum Standortfaktor im positiven Sinne. Nur deshalb rufen immer mehr Oberbürgermeister: „Dies ist die Stadt, in der Autos nicht mehr willkommen sind.“ Denn die neue Pers-

pektive auf die Mobilität im Wandel begreift Städte im Aufbruch: Schließlich befinden wir uns nicht mehr im Zeitalter der Industrie, sondern im Zeitalter des Wissens, der Kreativität und der Kommunikation. Städte werden sich dramatisch verändern müssen, um im internationalen Wettbewerb nicht abgehängt zu werden. Wo heute noch Autos parken, stehen zukünftig Fahrräder, Scooter oder einfach nur eine Bank zum Ausruhen. Wo heute noch Autos im Stau stehen, ist zukünftig Platz für Mikromobilität und endlich wieder Einzelhändler, deren Umsätze steigen. Tankstellen werden verschwinden, weil wir weder mit Wasserstoff noch mit Benzin fahren werden, sondern mit einer Batterie. Stattdessen werden Mobility Hubs, Schnellladesäulen oder Kulturprojekte in diese Orte einziehen. Und der ländliche Raum bietet weit mehr als nur Busse und Bahnen an. Wer zukünftig in den ÖPNV steigt, nutzt auch die Dienste von privaten Akteuren und integriert somit Fahrräder, Mopeds oder Carsharing-Dienste in das persönliche Mobilitätsportfolio. Denn Mobilität bedeutet eben nicht nur Beweglichkeit, sondern Auswahl und Alternativen, Flexibilität und Freiheit, um am Verkehr teilzunehmen. Die alten Abhängigkeiten mit dem eigenen Auto vor der Tür gehören somit zur Vergangenheit.

Bike Boom dank Mobilitätswende

Von der Neubewertung des öffentlichen Raumes – 50 bis 60 % des öffentlichen Raumes gehören heute noch dem Auto qua Straßen und Parkplätzen – wird

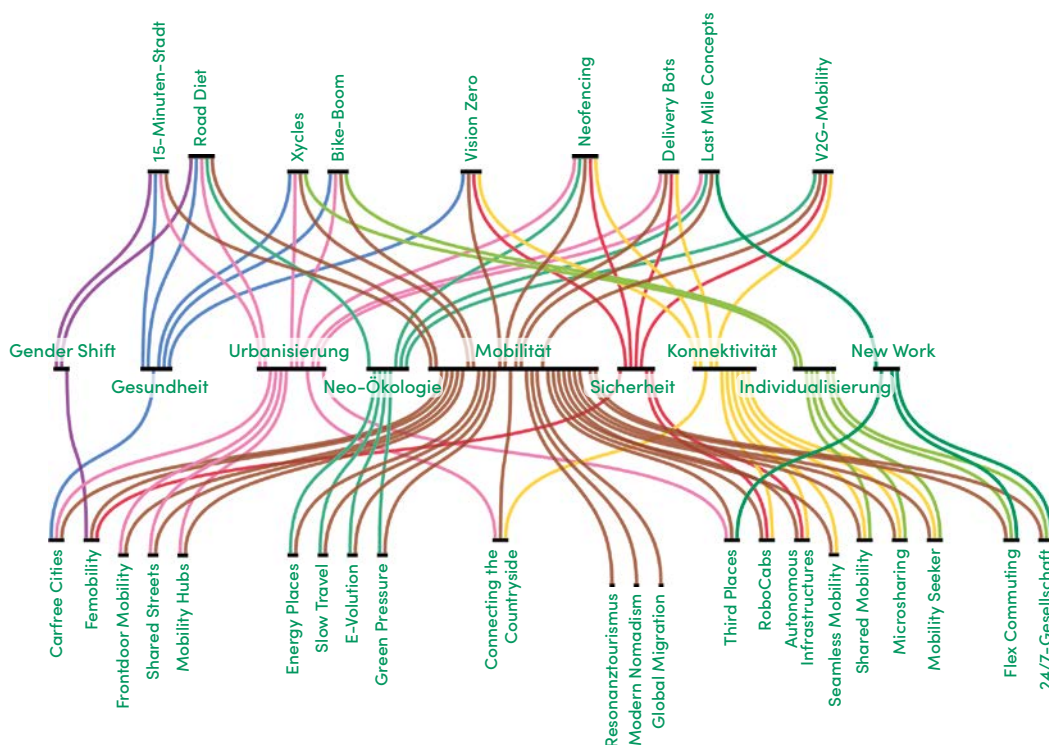
vor allem das Fahrrad profitieren, unabhängig davon, ob es ein Lastenrad oder ein klassisches Fahrrad ist. Aktive, inklusive und gesunde Mobilität ist zum zeitgenössischen Leitbild vieler Städte avanciert. Vor allem das (Lasten-)Fahrrad, aber auch die Fußgänger stehen hier im Mittelpunkt, weil Platz geschaffen wurde für sichere, separierte Radwege. Elektroan-

triebe machen es möglich, dass sogar Städte, die dafür topografisch eigentlich wenig geeignet sind, wie zum Beispiel Zürich, plötzlich von Radfahrerinnen und Radfahrern geliebt werden. In Vororten verlängern sich Pendelstrecken mit dem Fahrrad, weil Radschnellwege so leicht genutzt werden können. Am Beispiel von

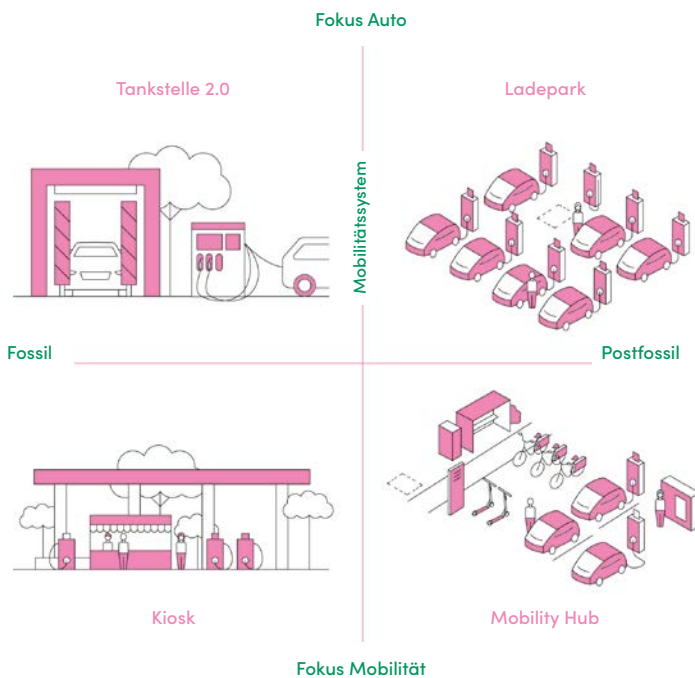
Städte werden sich dramatisch verändern müssen, um im internationalen Wettbewerb nicht abgehängt zu werden.

Kopenhagen zeigt sich: Eine Stadt, in deren Raum aktive und sichere Mobilität gefördert wird – sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad –, ist sozial inklusiver und wohlhabender, die Einwohner sind gesünder und glücklicher, der Einzelhandel floriert. Auch daher setzen immer mehr Städte auf das Prinzip Road Diet. Die Straßendiät reduziert Straßenraum für Autos und öffnet damit neuen Raum für nachhaltigere Nutzungen. Gleichzeitig fordern fast 1.000 Städte in Deutschland (und es werden täglich mehr) eine flächendeckende Einführung von Tempo 30. >

Die Mobility-Trend-Map des Mobility Report 2024



Die Zukunftsmatrix Tankstelle



Quelle: Zukunftsinstitut 2021

Road Diet und Tempolimit werden gemeinsam dafür sorgen, dass aus Unorten wieder attraktive Räume zum Leben werden – mit einer entsprechenden ökonomischen Aufwertung, versteht sich.

Seamless Mobility als mittelfristiges Leitbild für die öffentliche Mobilität

Die Masse der Menschen wird zukünftig geteilt und nahtlos unterwegs sein, da sie an jedem Ort und zu jeder Zeit das optimale Angebot an Verkehrsmitteln zur Verfügung gestellt bekommt. Voraussetzung dafür ist die ubiquitäre Verfügbarkeit von Daten und Informationen, aber auch von Diensten und Verkehrsmitteln. Rückgrat und wesentlicher Integrator dieses Paradigmas ist der ÖPNV. Dieser entwickelt sich aus seiner heutigen Position heraus, um zusätzliche Mobilitätsdienste zu integrieren: Sharing von Fahrrädern, Scootern und Mopeds, neue Prinzipien des Ridepooling (Passagiere mit ähnlicher Zielrichtung teilen sich ein Fahrzeug) und Ridehailing (individuelle Anforderung eines Fahrzeugs) auf der Basis neuer digitaler und autonomer Prinzipien. Fahrkartenautomaten werden nicht mehr Teil dieser Zukunft sein. Vielmehr bestimmt das Miteinander von privaten und öffentlichen Akteuren, von physischen wie digitalen, von kollektiven und individuellen Prinzipien eine nahtlose Mobilität. Ich steige ein, steige um, nutze die verfügbaren Möglichkeiten und die

Abrechnung erfolgt am nächsten Tag oder auf Basis meines gewählten Mobilitätspakets. Dieses Miteinander realisiert sich schon heute in vielen Großstädten und wird zukünftig den ländlichen Raum erobern, weil das virtuelle Arbeiten im Homeoffice den urbanen Lebensstil auf das Land überträgt.

Die sich verändernden gesellschaftlichen Anforderungen an Arbeit, Konnektivität und Mobilität und vor allem das Streben nach einer nachhaltigen und gesunden Zukunft führen zu einer Neudefinition von Mobilität: Zugang im physischen und virtuellen Raum ist das Schlagwort unserer Zeit, das genauso Architekturen und Wohnräume prägen wird. Für die Mobilität bedeutet das: Unabhängigkeit und Flexibilität. Heute Fahrradfahren, morgen ÖPNV und Scooter, übermorgen ein Auto oder ein Ridehailing-Angebot, je nach Kalenderdaten, Wetterlage, Lust oder Erfordernissen des Gütertransports. Die zentrale Eigenschaft in diesem Sinne lautet geteilte Mobilität. Schon heute gibt es rund 50.000 Sharing-Angebote in einer Stadt wie Berlin. Denn eins ist ohnehin klar: In einer Welt, in der New York den Alltag von vielen verändert, sind auch die Routinen der Mobilität obsolet. Während wir noch vor wenigen Jahren von Montag bis Freitag, von 9 bis 17 Uhr im Büro saßen, arbeiten wir heute im Café, im Park, im Camper, zu Hause und ab und zu doch noch im Büro. New York verändert die Anforderungen an die Mobilität und trägt damit unwiderruflich zur neuen geteilten Mobilität bei.

Autonome E-Mobilität setzt sich durch

Die Autos der Zukunft werden nicht fliegen, dafür werden sie autonom, sicher und elektrisch unterwegs sein. Der Wandel in Richtung Elektrifizierung ist irreversibel. Spätestens 2035 (wahrscheinlich schon früher) werden keine Verbrennungsmotoren mehr verkauft werden dürfen. China, Korea und die USA sind die neuen Taktgeber der Innovationen. Die Batterie als Antriebsmodell hat gewonnen, der Verbrennungsmotor wird einem schnellen Ende entgegenblicken. Nichts verdeutlicht dies anschaulicher als die Technologie Vehicle2Grid. Die Immobilie wird zur Konvergenzzone von Mobilität und Energie. Noch wird das Auto lediglich an der Wallbox aufgeladen. Schon bald jedoch greift der regionale Energieversorger auf dessen

Batteriespeicher zu, um das Stromnetz zu stabilisieren. Und der Autobesitzer verdient damit auch noch Geld. Wenn dann noch die Photovoltaikanlage auf dem Dach glänzt, ist die Symbiose perfekt.

Gleichzeitig wird auch die Autonomisierung präsent sein und das liebgewonnene Taxi und den Schulbus ablösen. Damit beginnt ein neues Kapitel der Mobilität: Bus- sowie Lkw-Fahrer sind schon heute kaum noch zu finden, betrunkenen Autofahrer gibt es leider noch immer. Die Vision vom unfallfreien Fahren

Die Autos der Zukunft werden nicht fliegen. Sie werden autonom, sicher und elektrisch unterwegs sein.

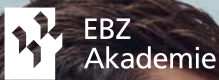
wird somit endlich Realität. Und das alles wird sich zu deutlich niedrigeren Kosten realisieren lassen, als das heute der Fall ist – in der Stadt, aber vor allem auf dem Land, wo die Menschen nicht mehr nur morgens und abends einen Bus an der Haltestelle antreffen, sondern dann, wenn sie ihn benötigen.

Gebäude reagieren auf die Veränderungen

Für die Immobilienwirtschaft bedeuten diese Transformationen in vielerlei Hinsicht ein Umdenken. Die Prinzipien der Immobilienbewertung ändern sich. Während die große Tiefgarage bis vor wenigen Jahren noch eine Wertsteigerung war, ist zukünftig genau das Gegenteil der Fall. Schon heute kommen Wohn- und Gewerbeimmobilien mit immer weniger Parkraum aus, weil Sharing-Konzepte viel nachhaltiger bewertet werden. Jetzt braucht es Raum für Fahrräder, Lastenfahrräder und wenige (Sharing-) Autos. Und es braucht Logistikfläche für die vielen Pakete, die wir im Online-Handel bestellen. Somit ändert sich auch der Raum vor den Häusern. Autonome Mobilitätsdienste brauchen Hop-on/Hop-off-Orte aber keine Parkplätze mehr, deren Flächen

werden der Nachbarschaft zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig ist die Haus- und Wohnungstür der Ort für Mobility Hubs, wo Hinweisschilder anzeigen, wo, wann und welches Verkehrsmittel im Umkreis von ein paar Minuten zur Verfügung steht.

Wir befinden uns bereits inmitten des Zeitalters der Postfossilität, auch wenn dieser Prozess der Realisierung noch einige Jahrzehnte andauern wird. Ein Seismograf sind die verschwindenden Tankstellen – Total Energy hat bereits das deutsche Tankstellennetz verkauft und konzentriert sich fortan auf neue Konzepte zur Nahversorgung und auf Ladesäulen. Andere Tankstellen werden zu Mobility Hubs, zu urbanen Gärten oder Museen der fossilen Welt. Es entstehen neue Räume und Architekturen für die mobilen Bedürfnisse von morgen: Schnellladesäulen, Mobilitätsangebote, Co-Working-Spaces, Cafés und Kulturprojekte werden dort untergebracht. Zwingend geboten sind neue Versorgungskonzepte, die divers, attraktiv und nachhaltig sind. Dies gilt nicht nur für die Großstädte, sondern ist noch viel wichtiger für Klein- und Mittelzentren, also genau die Orte, wo die Mehrzahl der Menschen in Deutschland lebt. >

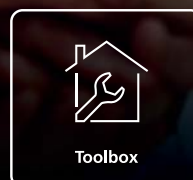
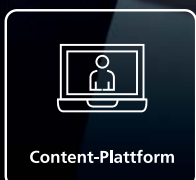


NEOVID
DEIN ZUHAUSE FÜR LEARNING
DEVELOPMENT & LEADERSHIP

Wir gratulieren der DW
zum **75-jährigen Jubiläum!**



*Werde Teil
der Community!*



Sichere Dir
jetzt Deinen
Zugang:



www.neovid.de

Die Prinzipien der 15-Minuten-Stadt (wie in Paris), der 5-Minuten-Stadt (wie in Kopenhagen) oder der 1-Minute-Stadt (wie in Stockholm) verändern die Art und Weise, wie wir Stadt, Raum und Mobilität denken. Das monofunktionale Gewerbe- oder Bürogebiet ist ein Ort, der zukünftig nicht mehr gebraucht wird. Räume brauchen Menschen und Funktionen, die nicht nur von Montag bis Freitag funktionieren, sondern auch am Samstag und Sonntag. Städte befinden sich im Attraktivitätswettbewerb um Unternehmen und Fachkräfte. In einer wissensbasierten Gesellschaft verändern sich nicht nur die sozialen und wirtschaftlichen Prinzipien, sondern auch die räumliche Struktur von Städten. Nahräumlichkeit und kurze Wege bestimmen die zukünftigen Prinzipien, in die sich auch die zukünftigen Arbeits- und Bürowelten integrieren werden. Braucht es noch die eigene Kantine, wenn das Stadtquartier vielfältige und abwechslungsreiche Angebote zur Verfügung stellt? Kreative und zukunftsfähige Firmen werden sich von diesen Stadträumen inspirieren lassen. Alle anderen werden in den monofunktionalen Gewerbegebieten der Vergangenheit angesiedelt sein.

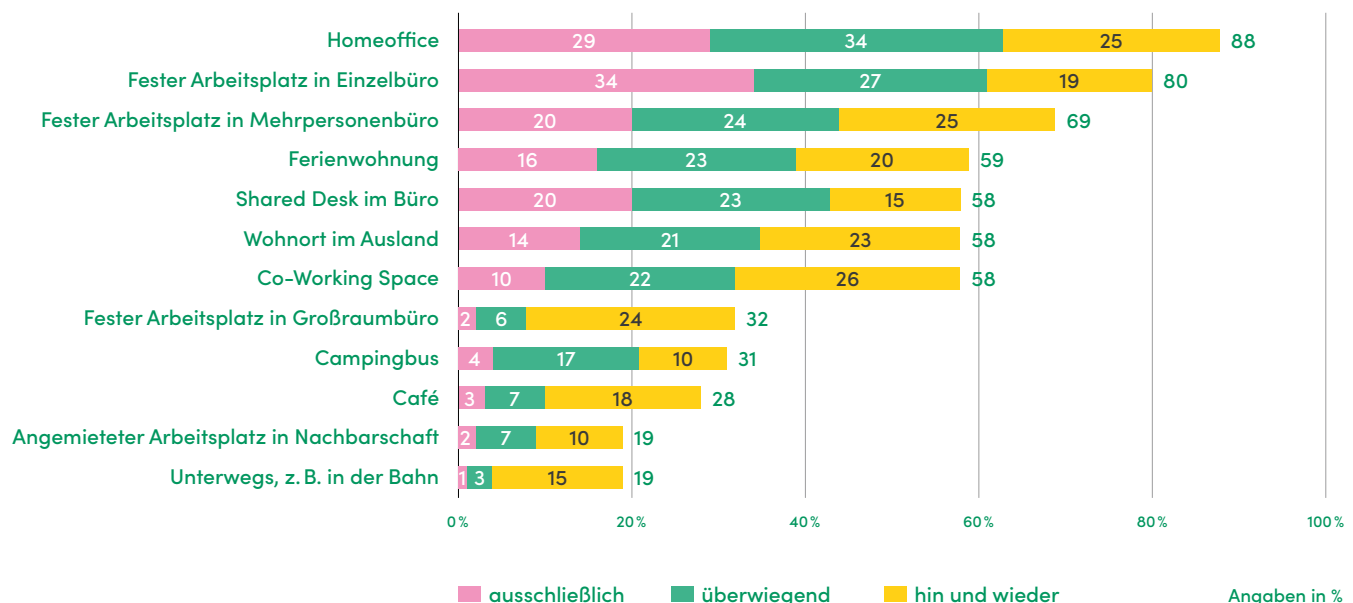
Kein Wunder, denn in Zeiten des Fachkräftemangels werden Unternehmen merken, wie wichtig Räume für die Mitarbeitergewinnung sind. Das gilt auch für den Wohnungsbau der Zukunft, der sich noch stärker als Teil des räumlichen Umfelds betrachten wird. E-Lastenräder können mittlerweile so viel kosten wie ein Kleinauto, geeignete Stellplätze finden sich jedoch nur für Letztere. Monofunktionale, von

der Stadt isolierte Areale, geringe Flächeneffizienz und mitunter hohe Emissionsraten bieten keine Qualitäten mehr – weder für private noch für gewerbliche Kunden. Stattdessen braucht es einen Wohnungsbau, der auf Diversität setzt (Wohnen, Bildung, Einkaufen und Gewerbe), die Prinzipien der Verdichtung (auch vertikal) umsetzt, nachhaltiges Bauen fördert und belohnt sowie das Aufbrechen versiegelter Flächen und die Schaffung von Grün- und Erholungsraum forciert. Und dies gilt eben nicht nur in Stadt und Stadtrand, sondern vor allem auch im ländlichen Raum. Wenn 80 % der Wege an der eigenen Haustür beginnen und enden, dann ist dies der Schlüssel für die erfolgreiche Realisierung der Verkehrswende. Für eine Wende, in der vieles anders ist als heute. Aber auch sehr viel besser, weil zukunftsfähig. Gehen und fahren wir also gemeinsam den Weg zur nächsten Mobilität.

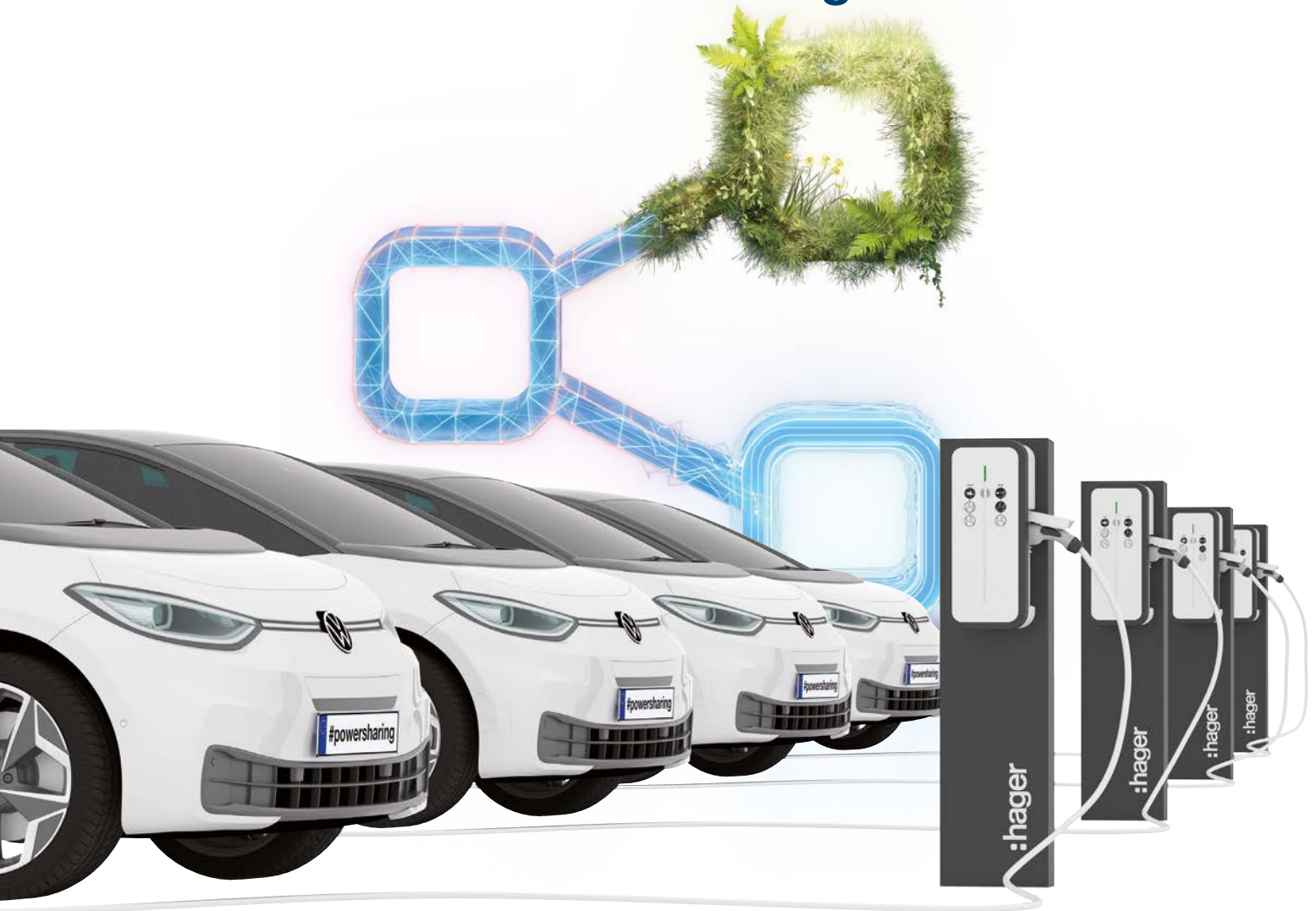
Über den Autor

Dr. Stefan Carsten ist Zukunftsforscher und Stadtgeograph. Er war Projektleiter in der Zukunfts- und Umfeldforschung der Daimler AG in Berlin und konzipierte dort neue Mobilitätsdienste wie Car2go und Moovel. Aktuell ist er unter anderem Beirat des Bundesverkehrsministeriums für „Strategische Leitlinien des ÖPNVs in Deutschland“, des kommunalen Wohnungsbauunternehmens Howoge und des Reallabors Radbahn in Berlin. Seit 2019 veröffentlicht er in Kooperation mit dem Zukunftsinstitut den Mobility Report. Er arbeitet mit unterschiedlichen Akteuren der Mobilitätswelt im In- und Ausland zusammen: mit der Fahrradbranche, ÖPNV-Unternehmen, der Automobilindustrie sowie Städten und Gemeinden.

An welchem Ort möchten Sie nach der Pandemie arbeiten?



Ladeinfrastruktur für die Wohnungswirtschaft



Ein System, mit dem Sie flexibel bleiben



75 Jahre DW

Herzlichen
Glückwunsch

Die kompromisslos skalierbare Ladeinfrastruktur

Mit witty share reagieren Sie flexibel und skalierbar auf die Anforderungen von morgen. Der Lastmanager sorgt dank dynamischem Lastmanagement für eine optimale Leistungsverteilung ohne zeit- und kostenintensive bauliche oder elektrotechnische Veränderungen.

hager.de/wohnungswirtschaft

:hager

Bauen und Technik



Berliner Projekt verzichtet auf mineralische Dämmung

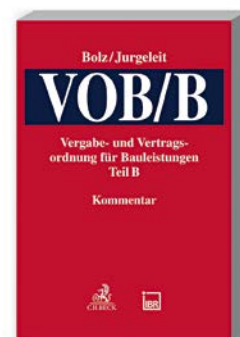
Die Ausrichtung auf Klimaschutz, Nachhaltigkeit und experimentelles Bauen zeichnet das Projekt „Barminkiez“ der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH unweit des Volksparks Friedrichshain in der Bundeshauptstadt aus. Auf einem 1.500 m² großen Grundstück entstehen 33 Wohnungen, von denen 23 gefördert und 70 % barrierefrei sein werden. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2025 geplant. Bei dem Projekt setzt die WBM auf das serielle Bauen. Die tragenden Bauteile werden größtenteils nach einem seriellen Herstellungsverfahren im Werk gefertigt. Diese Methode ermöglicht nach WBM-Darstellung eine höhere Effizienz und eine verkürzte Bauzeit. Darüber hinaus kommt aus Nachhaltigkeits- und Effizienzgründen eine Deckenheizung zum Einsatz und es wird eine Recycling-Glaswand verbaut, die aus sorgfältig aufbereitetem Glasbruch hergestellt wird. Diese Bauweise bietet den Vorteil, dass keine mineralische Dämmung erforderlich ist.

4.497

Wohnungen haben die Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen 2022 fertiggestellt und dabei knapp 4 Mrd. € investiert. 3.987 dieser neuen Wohnungen sind öffentlich gefördert.

WBG Südharz will bis 2027 eigenes Glasfasernetz fertigstellen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Südharz (WBG) treibt den Ausbau ihres eigenen Glasfasernetzes weiter voran. Seit Jahresmitte werden weitere 2.100 WBG-Wohnungen durch das Tochterunternehmen WVG Nordhausen mbH mit der modernsten Breitbandtechnologie ausgestattet. Durch den weiteren Netzausbau können nun immer mehr WBG-Mitglieder ein WBG-Internetprodukt buchen. Ziel der Genossenschaft ist es, bis 2027 alle etwa 7.300 WBG-Wohnungen angeschlossen zu haben.



Klarheit über die Rechte und Pflichten im Bauvertrag

Bolz/Jurgeleit; VOB/B;
1.044 S., 149 €, C.H. Beck;
ISBN 978-3-406-79079-9

Die rechtssichere Anwendung der einzelnen VOB/B-Klauseln verlangt von den Baubeteiligten eine umfassende Kenntnis über die mit der Einbeziehung der VOB/B in den Bauvertrag verbundenen Rechte und Pflichten. Die Kommentierungen in dem aktuellen Buch – unter Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung – sorgen für eine verlässliche Orientierung für die Praxis.



Der Neubau der Wohnungsbau-Verein Neukölln eG fügt sich gut in die Umgebung ein

Neubau gliedert sich als Lärmschutz in Kiez-Struktur ein

Mit dem Ziel der Integration und Förderung des generationenübergreifenden Wohnens setzt die Wohnungsbau-Verein Neukölln eG (wbv) in Berlin aktuell ein Neubauvorhaben um. In der Kameruner Straße in Berlin-Wedding werden nach den Plänen des Berliner Büros Blumers Architekten 33 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 71 m² (drei Zimmer) und 95 m² (vier Zimmer) gebaut. Im Erdgeschoss weist der Neubau eine Einheit zur Kinderbetreuung und ein großer Gemeinschaftsraum für Aktivitäten der Bewohner auf. Die Genossenschaft wird mit diesem Gebäude nach eigener Darstellung der großen Nachfrage nach größeren Wohnungen für Familien gerecht. Alle Wohnungen sind barrierefrei und erhalten moderne Bäder mit größtenteils ebenerdigen Duschen. Die Wärmeversorgung des energieeffizient konzipierten Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme und Fußbodenheizungen. Für jede Wohnung werden drei Fahrradstellplätze geschaffen. Das Gebäude bildet zudem für die Bewohner der übrigen Häuser des Geländes einen Lärmschutzriegel zur Kameruner Straße. Errichtet wird auch eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen.

20 %

weniger kostet ein Netzanschluss für Mieterstrom durch das neu beschlossene Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende (GNDEW). Der Grund liegt nach Angaben des Mieterstrom-Anbieters Einhundert GmbH vor allem in reduzierten Anforderungen an die Messtechnik.

Werningeroder GWW verzichtet ab 2040 auf Öl und Gas

Bis 2040 will die Gebäude- und Wohnungsbau-gesellschaft Werningerode mbH (GWW) das gesamte Heizungssystem ihrer 3.000 Wohnungen umstellen und auf Öl und Gas als Energieträger verzichten. Alle Wohnungen sollen dann klimafreundlich und nachhaltig beheizt werden. 2024 soll die Umstellung auf Fern- beziehungsweise Nahwärme mit dem Bestand im Bereich Hundertmorgenfeld und Schmatzfelder Straße beginnen. Grundlage der Strategie ist eine Prüfung durch die Stadtwerke Werningerode GmbH, die die Fernwärme-Versorgung des GWW-Bestands für realistisch hält.



VIELSEITIGE ZUTRITTLÖSUNGEN

FÜR JEDEN ZUTRITTPUNKT

Vielfältige Beschläge, Schlösser, Zylinder und Wandler für Türen aller Art sowie Aufzüge, Zufahrten, Tore, Möbel u.v.m.

FÜR MASSGESCHNEIDERTE SYSTEME

Flexible Kombination von virtueller Vernetzung, Funkvernetzung, Mobile Access, Online- und Cloud-Systemen.

FÜR EFFIZIENTEN BETRIEB

Optimierte digitale Prozesse durch Integration mit Drittsystemen sowie Einbindung in die vorhandene IT- und Systemlandschaft.



EXPO REAL, 4.-6.10.2023
MÜNCHEN, HALLE C2, STAND 210

Klimaschutz-Siedlung soll bis 2024 fertig sein

Die Spar- und Bauverein eG Dortmund baut an der Dortmunder Zillestraße eine Klimaschutz-Siedlung mit fünf Mehrfamilienhäusern. Die Häuser in diesem Quartier mit dem Namen „Ewige Teufe“ werden nachhaltig gebaut und mit klimafreundlichen Energien versorgt. Insgesamt entstehen 37 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 3.000 m². Eines der neuen Gebäude wird in Kooperation mit dem inklusiven Baugruppenprojekt „WiO – Wohnen im Ort e.V.“ vollständig auf die Belange junger Erwachsener mit Unterstützungsbedarf ausgerichtet. Das Projekt ist Teil des Programms „100 Klimaschutzsiedlungen“ des Wirtschaftsministeriums Nordrhein-Westfalen. Für die Siedlung wird die NaWoh-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau) angestrebt. Die Fertigstellung ist bis 2024 vorgesehen.

447 neue Wohnungen im Herzen Düsseldorfs

Unweit der Düsseldorfer Innenstadt baut die Vivawest GmbH an der Worminger Straße auf einem etwa 18.350 m² großen Grundstück gemeinsam mit Partnern das neue Quartier „La Roche“. Insgesamt entstehen 447, zum Teil öffentlich geförderte und preisgedämpfte Wohnungen in elf sechs- beziehungsweise siebengeschossigen Häusern. Die ersten beiden von insgesamt vier Bauabschnitten sind bereits fertiggestellt. 225 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 32 und 117 m² konnten bezogen werden. Die Wohnungen entsprechen dem KfW-Standard 55, werden mit Energie aus Fernwärme beheizt und sind barrierearm und modern ausgestattet. Aus Sicht der Vivawest ist die Realisierung dieses Projekts in bester Lage, ein wichtiger Baustein, um auf dem angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt mit neuem, attraktivem Wohnraum für Entlastung zu sorgen.



70%

der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. werden mit Fernwärme beheizt. Der vtw fordert eine Verlängerung der Preisbremse für Gas bis Frühjahr 2025, weil steigende Preise erwartet werden.



Volkswohnung saniert in Karlsruhe 100-jähriges Kulturdenkmal

Die Sanierung des sogenannten Brahmablocks, einer der größten Wohnanlagen der Zwischenkriegszeit in Karlsruhe-Mühlburg, nimmt die Volkswohnung GmbH Karlsruhe vor. Für den Erhalt des Kulturdenkmals, das 1922 das erste Projekt der neu gegründeten Karlsruher Wohnungsbaugesellschaft mit 126 Wohnungen war, werden 4,7 Millionen € in die Hand genommen. Unterstützt wird das kommunale Wohnungsunternehmen bei der Restaurierung des Gebäudeensembles durch das Land Baden-Württemberg mit 532.000 €. Abgeschlossen sein soll die Sanierung Ende 2024, die Außenanlagen sollen 2025 erneuert werden.

Neues Zuhause für Staatsbedienstete auf ehemaligem Kasernengelände

Bis Mitte 2027 realisiert das staatliche bayerische Wohnungsunternehmen Stadibau GmbH auf dem Gelände der ehemaligen McGraw-Kaserne in München neue Wohnungen für Staatsbedienstete. Mit insgesamt 24.700 m² Wohnfläche in fünf- bis siebengeschossigen Gebäuden gelingt es, einen Wohnungsmix aus 297 Einzimmerwohnungen in einem Apartmenthaus und 257 barrierefreie 1,5- bis Fünfstückwohnungen zu schaffen. Die Gebäude entsprechen dem KfW-55-Standard, werden mit Fernwärme versorgt und verfügen über PV-Anlagen auf den Dächern sowie teilweise an den Fassaden. Insgesamt werden 260 Mio. € investiert.



SAT-TV & GLASFASER

Als
**Komplettlösung
einfach perfekt!**



**TKG-
KONFORM**

SATundGlas@astra.de

wowi.astra.de



Die Angst vor der grauen Wohnungsnot

Immer mehr ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen, aber bei Weitem nicht genügend barrierearmer oder -freier Wohnraum: Dieses Dilemma beschäftigt die Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren. Nicht alle aktuell als innovative Lösung dargestellten Konzepte sind wirklich neu.

Von Christian Hunziker

In regelmäßigen Abständen veröffentlicht das in Hannover ansässige Pestel-Institut Studien über die Herausforderungen des Wohnungsmarkts, die sich meist durch einen alarmistischen Grundton auszeichnen. Als Institutsleiter Matthias Günther im April dieses Jahres die Studie „Wohnen im Alter“ vorstellte, ertönte dann auch die Warnung besonders schrill. „Deutschland rast gerade mit 100 Sachen in die ‚graue Wohnungsnot‘“, sagte Günther und begründete seine pessimistische Sicht mit Zahlen: Derzeit fehlten in Deutschland rund 2,2 Mio. seniorengerechte Wohnungen; im Jahr 2040 würden sogar 3,3 Mio. zusätzliche Wohneinheiten für Senioren gebraucht.

Auch wenn Wohnungsunternehmen mit dem Neubau seniorengerechter Wohnungen, dem Umbau von Bestandswohnungen und der Entwicklung von Quartierskonzepten seit Jahren differenzierte Lösungen anbieten, ergeben sich für die Branche insgesamt doch zwei Herausforderungen. Zum einen muss sie – bei den derzeitigen Rahmenbedingungen wahrlich keine einfache Aufgabe – im Neubau seniorengerechten Wohnraum schaffen, der nicht nur barrierearm ist, sondern auch für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich. Zum anderen muss sie ihre Bestände so umrüsten, dass auch ältere Mieterinnen und Mieter, die keine Treppen mehr steigen können, auf den Rollator oder gar den Rollstuhl angewiesen



Christian Hunziker
freier
Immobilienjournalist
BERLIN

sind und möglicherweise Anzeichen von Demenz zeigen, lange in ihrer Wohnung bleiben können.

Die Lücke wächst

Denn auch wenn nicht alle Fachleute die alarmierende Einschätzung des Pestel-Instituts teilen, so ist doch klar, dass beim seniorengerechten Wohnraum eine erhebliche Lücke zwischen Bedarf und Angebot klafft. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW Köln) gab es im Jahr 2022 nur etwa 1,2 Mio. barrieregeduzierte Wohnungen, die ohne Stufen auskommen und mit ebenerdigen Duschen ausgestattet sind. Die Versorgungslücke beziffert das IW Köln auf bis zu 2 Mio. solcher Wohneinheiten. „Beim altersgerechten Wohnen“, stellt deshalb IW-Immobilienexperte Philipp Deschermeier fest, „rollt die nächste Krise auf uns zu.“

Verschärft wird die Lage bereits seit Jahren durch den demografischen Wandel und den damit einhergehenden wachsenden Anteil älterer Menschen. Laut der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. herausgegebenen Studie „Wohntrends 2040“ wird der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 22 % im Jahr 2018 auf 28 % im Jahr 2040 steigen.

Und auch wenn viele dieser älteren Menschen zum Glück fit und mobil sind, nimmt doch die Zahl der Pflegebedürftigen zu: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wird sich diese Zahl allein durch die zunehmende Alterung bis 2055 um 37 % erhöhen.

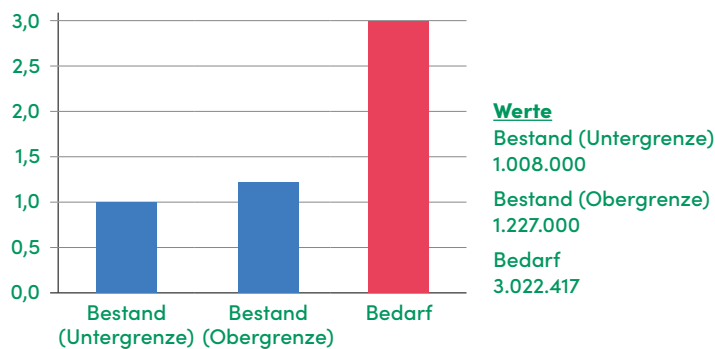
**Neubau:
Kombination mit Serviceangeboten**

Immerhin wächst auch die Zahl von barriere-reduzierten Wohnungen, weil die Landesbauordnungen bei Neubauten einen gewissen Anteil an solchen Einheiten vorschreiben. Manche Wohnungsunternehmen gehen dabei über das vorgeschriebene Maß hinaus. So hat zum Beispiel die Vonovia SE in diesem Jahr die Schönefelder Höfe fertiggestellt, einen senioren-gerechten Neubau im Leipziger Stadtteil Schönefeld mit 40 barrierearmen oder -freien Wohneinheiten. Weil die neuen Wohnungen öffentlich gefördert sind, beträgt die Kaltmiete lediglich 6,50 €/m².

Zu den Schönefelder Höfen gehören zudem ein Pflegedienst und eine Begegnungsstätte, die von der Johanniter-Unfall-Hilfe Leipzig betrieben werden. Solche Kombinationen mit Dienstleistungsangeboten finden sich auch bei anderen Wohnungsunternehmen. Denn eines ist über die Jahre deutlich geworden: Barrierearme oder barrierefreie Wohnungen allein reichen nicht aus – auch das Umfeld und die Dienstleistungsangebote müssen auf die Bedürfnisse von Menschen ausgerichtet sein, die sich nicht mehr gut bewegen können und im Alltag Unterstützung benötigen. „Der Anspruch lautet ‚Ageing in Place‘ – so lange wie möglich selbstbestimmt und eigenständig in vertrauter Umgebung altern“, hält das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung in seiner Studie „Ageing in Place“ fest. Um das zu ermöglichen, genüge es nicht, Wohnräume und Gebäude altengerecht umzugestalten. Gefragt seien vielmehr „alternative Nachbarschafts- und

Bestand und Bedarf an barriere-reduzierten Wohnungen

Angaben für das Jahr 2022 in Millionen Wohnungen. Berechnungen auf Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2022



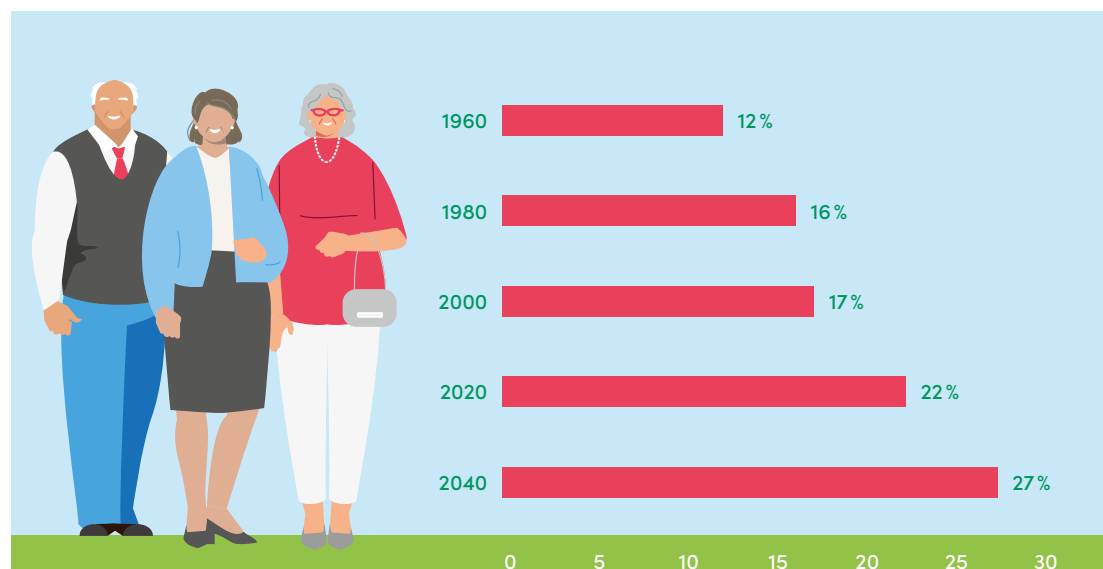
Quelle: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft

Wohnkonzepte mit flexiblen Pflege- und Dienstleistungs-optionen“.

Genau diesen Anspruch verfolgt die Hamburger Saga Unternehmensgruppe mit ihrem Konzept „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“, wie es derzeit bei einem Neubau mit 78 öffentlich geförderten Wohnungen am Osdorfer Born realisiert wird. Dieses Konzept bietet Versorgungssicherheit durch flexibel abrufbare >

Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung

1960-2040, über 65 Jahre, in %



Die Grafik zeigt, dass der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung seit 1960 kontinuierlich zunimmt

Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung 2023; Gestaltung: LBS, 2023



„LeNa – Lebendige Nachbarschaft“ nennt die Hamburger Saga ihr Konzept, das auf einer Verbindung von barrierefreien Wohnungen mit umfangreichen Dienstleistungsangeboten beruht. Am Osdorfer Born entstehen nach diesem Konzept 78 öffentlich geförderte Wohnungen

Dienstleistungen und einen Nachbarschaftstreff als zentrale Anlaufstelle. Ebenfalls eine wichtige Rolle spielt die Nachbarschaft beim Wohnquartier Anna-Sofien-Höfe, das die Baugenossenschaft Langen eG im Langener Norden fertiggestellt hat (siehe auch Seite 42 in dieser DW). Hier gehören ein Pflegestützpunkt und ein Café ebenso zum Konzept wie eine Mobilitätszentrale, in der Rollatoren und Rollstühle ausgeliehen und ausprobiert werden können. Gedacht sind die 154 Wohnungen allerdings nicht nur für Senioren, sondern auch für Familien und junge Singles.

Herausforderung Bestand

Die noch größere Herausforderung als im Neubau liegt im seniorengerechten Umbau von Bestandswohnungen. Dabei setzen Wohnungsunternehmen nicht nur auf bauliche Maßnahmen wie den Abbau von Schwellen und den Umbau von Bädern, sondern auch auf die Vernetzung im Quartier. Ein neuer Ansatz ist das nicht: Schon in den 1990er Jahren wurde das Bielefelder Modell entwickelt, das mit seinem quartiersbasierten Konzept eine Alternative zum Pflegeheim darstellt (siehe DW 6/2021, Seite 8).

Noch nicht ganz so alt ist das mehrfach prämierte Wohn- und Versorgungskonzept Pflege@Quartier des Berliner Wohnungsunternehmens Gesobau AG. Es bietet älteren Mietern in Zusammenarbeit mit einem Dienstleistungspartner die Möglichkeit, gemeinschaftliche Freizeitangebote, Beratungs- und Betreuungsmöglichkeiten sowie weitere Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Teil des Konzepts ist

zudem eine Musterwohnung. In diesem Jahr in einem Seniorenhaus der Gesobau im Bezirk Marzahn-Hellersdorf eröffnet, führt die Wohnung vor, wie praktische Hilfsmittel und digitale Assistenzsysteme den Verbleib in den gewohnten vier Wänden ermöglichen können. Dazu zählen neben Haltegriffen auch ein Sturzmelder und ein Herdwächter.

Solche technischen Lösungen nimmt auch der „AAL-Leitfaden für den Geschosswohnungsbau“ in den Blick, den zwei Ministerien des Landes Niedersachsen sowie der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) vor Kurzem herausgegeben haben. AAL steht für Ambient Assisted Living, also für technische Assistenzsysteme, die auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet sind (siehe den Artikel auf Seite 42 in dieser DW). „Der Bedarf an generationengerechten, barrierefreien Wohnungen steigt enorm“, sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. „Umso wichtiger sind digitale Assistenzsysteme, auf die sich hilfebedürftige Personen im Ernstfall verlassen können: der Hausnotruf, die Sturzerkennung oder eine unterstützende Nachtbeleuchtung.“

Ganz neu ist das Interesse an AAL-Lösungen allerdings nicht, wie ein Blick in frühere Ausgaben der DW zeigt. So schrieb die DW in ihrem Bericht über den 4. AAL-Kongress im Jahr 2011: „Die zentrale Frage lautete: Wie bringen wir die technisch längst möglichen Anwendungen des Ambient Assisted Living (AAL) endlich in den Markt?“ Dabei zitierte die DW einen Experten mit dessen Kritik, dass „immer mehr Pilotprojekte die immer gleichen Ergebnis- >

INTERVIEW MIT CARSTEN BRINKMANN

„Mikroapartments sind nicht die Lösung“



Für Carsten Brinkmann, Aufsichtsrat der auf Gesundheits- und Seniorenimmobilien spezialisierten Beratungsgesellschaft Terranus, ist die ausreichende Verfügbarkeit von seniorengerechten Wohnungen von entscheidender Bedeutung, um Pflegeheime zu entlasten und gleichzeitig die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Brinkmann appelliert deshalb an Politik und Wohnungswirtschaft, mehr seniorengerechte und gleichzeitig bezahlbare Zweizimmerwohnungen zu bauen.

Herr Brinkmann, Sie fordern den Bau von seniorengerechten Zweizimmerwohnungen im leistbaren Segment. Warum braucht es diese Wohnungen?

Eine Vielzahl von Senioren – meist alleinstehende Frauen ab 75 Jahren – leben in Drei- oder Vierzimmerwohnungen oder Einfamilienhäusern, die zu groß für ihre Bedürfnisse sind. Das ist eine mentale Last, weil sie sich um Räume kümmern müssen, die sie gar nicht benötigen, und sich Sorgen machen, was sie mit ihren vielen Sachen machen sollen. Vor allem aber sind diese Wohnungen weder barrierefrei noch seniorengerecht. Bei Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren lässt sich das kaum nachrüsten. Es besteht die Gefahr, dass ältere Menschen in oder vor der Wohnung stürzen und sich Knochenbrüche zuziehen. Kommen sie dann aus dem Krankenhaus, können sie häufig nicht mehr zurück in ihre alte Wohnung. Sich seniorengerecht zu verkleinern, ist da besser. **Und warum sollten es Zweizimmerwohnungen sein?**

Weil Mikroapartments nicht die Lösung sind. Ein Student kann auf 20 m² wohnen, aber nicht Seniorinnen und Senioren, die täglich 20 Stunden und mehr zu Hause verbringen. Ideal sind deshalb Zweizimmerwohnungen mit 45 bis 55 m² Wohnfläche, in denen bei Bedarf auch zwei Personen wohnen können. Wichtig ist eine zentrale Lage,

die die Teilnahme am Leben ermöglicht. Wenn Senioren in solche Wohnungen umziehen, entspannt das zudem den Wohnungsmarkt, weil große Wohnungen für Familien frei werden. **Seniorengerechte Wohnungen müssen bezahlbar sein. Was heißt das konkret?**

Ein durchschnittlicher Rentnerhaushalt hat etwa 1.500 bis 2.000 € im Monat zur Verfügung. Senioren sind bereit, rund die Hälfte des verfügbaren Haushaltseinkommens – und damit mehr als jüngere Altersgruppen – für das Wohnen auszugeben. Allerdings kommt man damit im Neubau nicht aus, da die Mieten mindestens 15 €/m² betragen. Bei einer Wohnfläche von 50 m² ist man also bei einer Miete von 750 € kalt plus – eine energieeffiziente Bauweise vorausgesetzt – vielleicht 100 € Nebenkosten. Das ist für viele Menschen zu viel.

Braucht es also ein staatliches Förderprogramm?

Eine Möglichkeit wäre eine gezielte Förderung von Wohnungen für Senioren, deren Einkommen eine gewisse Höhe nicht überschreitet. Diese Förderung sollte nicht über zinsvergünstigte Darlehen, sondern über einen Zuschuss von vielleicht 1.000 €/m² Wohnfläche erfolgen.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass die Kommunen bei größeren Quartiersentwicklungen vorschreiben, dass der Projektentwickler einen bestimmten Anteil an Seniorenwohnungen realisiert, die nicht gefördert sind und deren Miete 14 €/m² nicht überschreitet. Im Gegenzug könnte dem Projektentwickler beispielsweise gestattet werden, das Grundstück höher auszunutzen.

Aber der Wohnungsbau bricht momentan ein. Wer soll diese Wohnungen entwickeln, und wer soll als Investor auftreten?

Es gibt kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die schon lange in diesem

Segment aktiv sind – ich möchte dabei besonders die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und die Hamburger Saga Unternehmensgruppe hervorheben. Aber kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sind nur ein Teil des Marktes. Deshalb muss man auch die stärker ertragsorientierten Unternehmen einbeziehen, insbesondere die großen Projektentwickler, die ganze Quartiere realisieren. Als Endinvestoren kommen auch Immobiliengesellschaften, institutionelle Investoren und Fonds in Frage, die ESG-konform investieren wollen und deshalb geringere Renditen akzeptieren.

Nehmen wir an, es gelingt, diese Wohnungen zu bauen. Wie wollen Sie Senioren dazu bewegen, ihr angestammtes Umfeld zu verlassen und in eine kleinere Wohnung zu ziehen, die möglicherweise sogar teurer ist als die bisherige?

Die Umzugsbereitschaft ist nur deshalb so gering, weil Senioren nicht gezielt angesprochen werden. Es geht nicht darum, Senioren zu verdrängen, sondern darum, ihnen aufzuzeigen, dass ein Umzug eine Verbesserung ihrer Wohn- und Lebensqualität bedeutet. Das gelingt, wenn die Wohnung in einem zentral gelegenen Stadtteil mit guter Infrastruktur und medizinischer Versorgung liegt. Außerdem sollte die Wohnung mit einer hochwertigen Küche und idealerweise mit Einbauschränken ausgestattet sein.

Neue Anbieter gehen momentan mit einer Art Co-Living für ältere Menschen an den Markt. Was halten Sie von diesen Angeboten?

Dafür gibt es sicher eine Zielgruppe. Jedoch kostet eine 55 m²-Wohnung bei Lively etwa 1.800 € monatlich. Das liegt weit über dem Budget der meisten Senioren.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.



Gesobau-Musterwohnung im Rahmen des Konzepts Pflege@Quartier: Der schwellenfreie Zugang ermöglicht es auch mobilitätseingeschränkten Mietern, gefahrlos den Balkon zu nutzen. Von entscheidender Bedeutung: ein barrierefreies Bad

se bringen“. Heute warnt der Seniorenimmobilien-Fachmann Carsten Brinkmann von der Beratungsgesellschaft Terranus vor übersteigerten Erwartungen. Sensoren und Bewegungsmelder beispielsweise hätten sich – verständlicherweise – nicht durchgesetzt, weil sich niemand überwacht fühlen wolle.

Die Wünsche der Babyboomer

Was es früher hingegen noch nicht gab, das waren junge, innovative Anbieter von Seniorenwohnkon-

Bedarf barrierereduzierter Wohnungen

Die Studie des IW Köln „Altersgerechter Wohnraum – Unterschätzte Herausforderung für Politik und Gesellschaft“ ermittelt eine erhebliche Versorgungslücke. So gebe es pro 100 Haushalte, die einen konkreten Bedarf an einer barrierereduzierten Wohnung haben, lediglich etwa 33 entsprechende Wohnungen. Die Lücke finde sich in unterschiedlicher Intensität in allen Bundesländern. Die tatsächliche Versorgungslage sei durch ein Allokationsproblem noch angespannter, denn vorhandene Wohnungen könnten auf dem freien Wohnungsmarkt auch von Haushalten ohne konkreten Bedarf nachgefragt respektive bewohnt werden.

Weitere Infos und Download: t1p.de/IW_altersgerechter-Wohnraum

zepten, wie sie heute unter Namen wie Lively oder Wohnvoll aktiv sind. Diese richten sich an jüngere Senioren (oder Best Ager) und entwickeln Angebote, die sich an Co-Living-Konzepten anlehnen. Deutlich machen dies die Ausführungen in einem White Paper der Wohnvoll AG, in dem es heißt: „Ein aktives Leben in einem Wohnumfeld, das modern eingerichtet ist und eben nicht an ein Pflegeheim erinnert; Teil einer Community sein, die in beständigem Austausch und gegenseitiger Unterstützung mit dem umliegenden Quartier steht – es sind diese Aspekte, die jüngere Senioren der Babyboomer-Generation ansprechen.“ Wobei auch diese Erkenntnis nicht ganz neu ist: Als die DW 2010 über eine Tagung mit dem Thema „Zielgruppe 65 plus“ berichtete, hielt sie als Fazit fest: „Wohnformen für ältere Menschen werden vielfältiger und orientieren sich stärker an den individuellen Bedürfnissen der Seniorinnen und Senioren.“

Die „neuen“ Angebote der privaten Anbieter haben übrigens ihren Preis: Lively beziffert die Miete (inklusive Nebenkosten und Grunddienstleistungen) im ersten Projekt des Unternehmens, das in Gronau (Nordrhein-Westfalen) entsteht, auf 28 €/m². Einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen, wie ihn Terranus-Experte Carsten Brinkmann fordert (siehe Interview), ist das also eher nicht. Womit man wieder bei der eingangs erwähnten Pestel-Studie ist: Sie fordert als konkrete Maßnahmen gegen die drohende graue Wohnungsnot unter anderem die Förderung des Baus von kleinen bis mittelgroßen, barrierefreien Wohnungen sowie die Schaffung von kleinen Wohnanlagen für Senioren in bestehenden Quartieren.

Besuchen Sie uns in München auf der
EXPO REAL | 04. – 06. Oktober 2023

- ▶ Standort Niederrhein GmbH
Halle B1, Stand 314
- ▶ Metropolregion München
Halle A1, Stand 420

Wir gratulieren!
75 Jahre
DW



DORNIEDEN GRUPPE

Wohnungsneubau. Seriell. Nachhaltig. Bezahlbar.

Förderfähige Immobilien für Wohnraumschaffende

Mit unseren Bauträgermarken DORNIEDEN Generalbau und VISTA Reihenhaus decken wir bundesweit die ganze Bandbreite des Wohnens ab. Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren bieten wir als Generalübernehmer ein schlüssiges Gesamtkonzept aus einer Hand. Zukunftsorientiert, klimafreundlich und trotzdem bezahlbar zu bauen ist für uns kein Widerspruch. Mit schlanken Abläufen, einem kostensparenden Mengeneinkauf und einer digitalen Bauplanung mit kurzen Bauzeiten wirken wir Kostensteigerungen entgegen – insbesondere bei unseren standardisierten, seriell geplanten und modular errichteten Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Unser Leistungsprinzip

- Energieeffiziente Massivbauweise in hoher Qualität
- Optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Förderfähige Grundrisse
- Standardisierte architektonische Planung
- Serielle Bauabläufe nach Lean-Ansatz
- Optionale Sonderwünsche

Alle Vorteile im Überblick

- Kostensicherheit
- Terminalsicherheit
- Ein Ansprechpartner

[www.dornieden-gruppe.com/
bestandshalter](http://www.dornieden-gruppe.com/bestandshalter)



Viel probiert, wenig genutzt

Trotz zahlreicher Pilotprojekte haben sich technische Assistenzsysteme (Ambient Assisted Living, AAL) zur Unterstützung älterer Menschen in der Wohnungswirtschaft nicht etabliert. Das liegt nicht nur an technischen Fragen. Wie wird das (assistierende) Alterswohnen der Zukunft nun aussehen?

Von Dagmar Hotze

Wer die vielen AAL-Lösungen sieht, die das im September 2022 eröffnete Haus für Barrierefreiheit in Hamburg-Alsterdorf auf 600 m² präsentiert, staunt, welche technischen Hilfen es gibt, die älteren

Menschen das Leben in den eigenen vier Wänden angenehm und sicher machen sollen. Das Angebot umfasst nachrüstbare Produkte wie das Sturzerkennungssystem Walabot, wozu lediglich ein Sensor an der Wand zu befestigen ist. Stürzt eine Person, fragt die Anwendung, ob Hilfe benötigt wird. Erfolgt keine Reaktion, wird eine zuvor definierte Person, beispielsweise ein Angehöriger, benachrichtigt. Zudem werden neun komplexe, modulare Systeme vorgestellt, die je nach Hilfebedarf ausbaubar sind. Darüber hinaus existieren unterstützende Robotik-Lösungen, etwa eine Esshilfe, die per Greifarm die Nahrungsaufnahme erleichtert, oder der Roboter „Temi“, die sich vornehmlich an Alten- und Pflegeeinrichtungen wenden. „Und wir zeigen nur einen Ausschnitt“, sagt Projektleiter Dieter Wiegel, „die gesamte Palette ist wesentlich größer.“ Sicherlich gebe es mehrere Hundert Produkte von oftmals global agierenden Herstellern.

Zwischen Markt und Handlungsdruck

Die Produktvielfalt kommt nicht von ungefähr: Schätzungen zufolge wird die Zahl der Menschen

über 80 Jahre weltweit von 137 Mio. im Jahr 2017 auf 425 Mio. im Jahr 2050 steigen. In Deutschland leben laut Statistischem Bundesamt bereits heute 2,6 Mio. Hochbetagte (ab 85 Jahre) und 18,4 Mio. Menschen gehören der Generation 65 Jahre plus an. Überdies gab es in 2021 hierzulande 4,12 Mio. Pflegebedürftige, die zuhause versorgt wurden, entweder durch Angehörige (3,12 Mio.) oder ambulante Pflegedienste (1,05 Mio.). In Pflegeheimen wurden 790.000 Menschen betreut. Bis 2035 wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland auf rund 5,6 Mio. steigen, ein Plus gegenüber 2021 von 14 %. Der Markt für AAL-Produkte ist also riesig. Der Handlungsdruck auf die Politik, für altersgerechten Wohnraum zu sorgen, auch. Laut einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts fehlen bundesweit etwa 2,2 Mio. barrierearme und altersgerechte Wohnungen, in denen Menschen mit einem Rollator oder Rollstuhl klarkommen. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer neuen Untersuchung (siehe hierzu den Artikel auf Seite 36 in dieser Ausgabe). Dazwischen stehen Wohnungsunternehmen, die seit mehr als 20 Jahren im Kontext des demografischen Wandels und von Smart Homes mit AAL experimentieren.

Schon zur Expo 2000 ein Thema

Ein Beispiel ist die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG, die im Rahmen der Expo 2000 – die unter dem Motto „Mensch, Natur und Technik: Eine neue Welt entsteht“ in Hannover stattfand – eine



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG



Wie sieht das Wohnen im Alter künftig aus? Werden Pflegeroboter Medikamente reichen oder ältere Menschen zu Gymnastik und Bewegung animieren?

Testwohnung mit smartem Herd, optischer Klingel und weiteren technischen Feinheiten einrichtete, um vorzuführen, was zum damaligen Zeitpunkt technisch im Wohnbereich möglich war. „Das Interesse war riesig“, erinnert sich Vorstand Andreas Otto. Nach der Expo sei es jedoch merklich ruhiger um smartes Wohnen mit und ohne AAL geworden. „Heute ist die Nachfrage nach altersunterstützender Technik seitens der Mieterschaft sehr überschaubar.“ Zumal jeder und jede etwas anderes unter AAL verstünde. Hinzu kämen Vorurteile, „dass das nicht funktionieren würde“. Natürlich beobachte man den Markt und wäre of-

fen für technologische Neuerungen. In einem Neubau mit zwölf Wohnungen ist beispielsweise ein digitales Türschließsystem installiert worden und eine Seniorenwohnanlage mit Betreutem Wohnen wurde mit einem Hausnotrufsystem inklusive angeschlossenem Pflegedienst ausgestattet. „Es muss aber immer ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bestehen. Und das ist bei AAL-Lösungen zurzeit nicht gegeben.“

Außer Spesen nichts gewesen

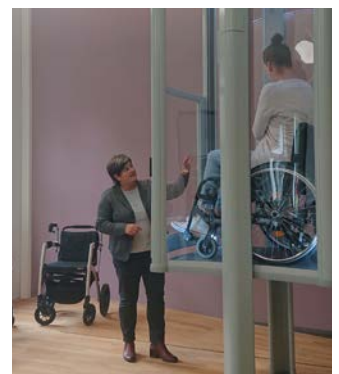
Die Baugenossenschaft Langen eG sammelte ebenfalls über die Jahre reichlich Erfahrung mit dem >



Neben einer Vor-Ort-Beratung bietet das „Haus für Barrierefreiheit“ Hamburger Wohnungsunternehmen auch Online-Beratung



Essroboter ermöglichen es Menschen mit eingeschränkter Armmotorik, im eigenen Tempo und selbstbestimmt ohne Assistenz essen zu können



Hilfsmittel wie Fahr- und Rollstühle müssen für ältere oder körperlich eingeschränkte Menschen passen

Einsatz technischer Wohnassistenten durch diverse eigene Testläufe und ein Pilotprojekt, das ein Hersteller für Elektronik und Gebäudekonnektivität 2017 in fünf Bundesländern mit 14 Baugenossenschaften und 44 alleinstehenden Mieterinnen und Mietern durchführte. Am besten kamen Funktionen an, die an etwas erinnern, zum Beispiel ein offenes Fenster oder die Medikamenteneinnahme. Im Endeffekt stellte sich aber heraus, „dass manche Lösungen in der Bedienung zu umständlich sind oder sich die Mieterinnen und Mieter beobachtet fühlen“, so Vorstand Wolf-Bodo Friers. Außerdem seien die Kosten zu hoch, weshalb keine AAL-Lösungen mehr eingesetzt würden.

Statt weiter erfolglos AAL-Technik auszuprobieren, fokussieren sich die Langener lieber darauf, bei Sanierungen altersgerechte Bedarfe zu prüfen und zu berücksichtigen sowie gesundheitlich eingeschränkte Mieterinnen und Mieter durch die Nachrüstung von Handläufen, Griffen und Duschsitzen zu unterstützen. In den im August 2022 fertiggestellten „Anna-Sofien-Höfen“, die das Land Hessen mit dem ersten Preis für „Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ auszeichnete, ist ein komplettes Haus barrierefrei gestaltet. Hier gibt es keine Schwellen, die Lichtschalter und Türklinken sind in niedriger Höhe (85 cm) montiert, zudem funktioniert der Fahrstuhl auch sprachgesteuert und kann die Türen automatisch öffnen. „So ermöglichen wir es Mieterinnen und Mietern, auch bei körperlichen Einschränkungen möglichst lange in ihren Wohnungen zu bleiben.“

Inkompatibilität macht erfinderisch

Udo Petzoldt, Vorstand der Baugenossenschaft Kulmbach und Umgebung eG, ist vor geraumer Zeit selbst in Sachen Smart Building aktiv geworden – und im Zuge dessen auch hinsichtlich der Integration von Komfort-Funktionen. „Beim Auto erwarten wir in Kürze das Fahren ohne Fahrer. Beim Wohnen ist in den letzten 300 Jahren nicht viel passiert. Unter dem Druck der Demografie wird es aber Veränderungen geben müssen“, ist er überzeugt. Vom Heizungssystem über die Lüftungsanlage bis zu den Fensterrollos



Ein Beispiel für eine AAL-Lösung: Wenn die Herdplatte zu heiß wird, gibt der Herdwächter ein lautes Signal von sich und schaltet die Herdplatte aus

sind viele Funktionen in den Wohnungen der Kulmbacher bereits ganz oder teilweise automatisiert. Die Krux: Jede Anwendung hat ihre eigene App. Um speziell der älteren Mieterschaft die Bedienung zu erleichtern, arbeitet Petzoldt gerade daran, ein einfaches Tablet zu erwerben und dort alle Apps zu installieren. „Zugegebenermaßen ist diese Variante etwas rudimentär. Allerdings ist sie extrem offen und flexibel. Wechseln wir den Hersteller, wechseln wir einfach die App.“ Denn die technologische Inkompatibilität der bisher gekauften oder betrachteten Systeme ist die große Schwachstelle, gibt Petzoldt zu bedenken. Für die Zukunft will er prüfen, AAL-spezifische Anwendungen einzusetzen, Hersteller, die entsprechende Produkte verkaufen wollten, gebe es genug. Nicht selten bewegten sich die Kosten allerdings im vierstelligen Bereich pro Wohnung. Da überlege man eine Anschaffung doch zweimal, betont er.

Weder Nachfrage noch Geschäftsmodelle

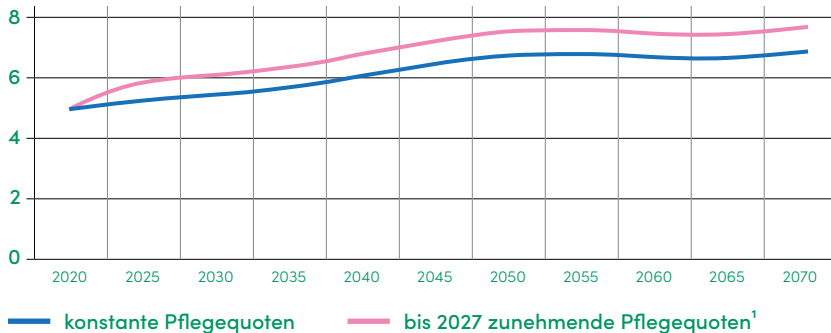
Nicht nur genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen hadern mit dem praktischen Einsatz von AAL. Auch Großkaliber wie die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin mit über 72.000 Wohnungen haben damit scheinbar ihre Schwierigkeiten. Zwar bietet das landeseigene Wohnungsunternehmen klassisches Seniorenwohnen an. Die Konzepte sehen primär jedoch eine barrierearme Wohnungsausstattung vor und dienen der Gemeinschaftsförderung. Altersunterstützende Technik spielt keine Rolle. Bisher jedenfalls nicht.

Die GWG-Gruppe, die bundesweit 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet, stellte das 2019 eingeführte Angebot, eine AAL-Ausstattung über den Messdienstleister Minol zu beziehen, mangels Nachfrage seitens der Mieterschaft sogar wieder ein. Auch bei dem PropTech-Unternehmen Spiribo, das eine Online-Service-Plattform für das Wohnen anbietet, wird man nicht von AAL-Interessierten aus der Wohnungswirtschaft überrannt. Und wenn eine Anfrage käme, ginge es meistens um Schnittstellen-Kompatibilität, berichtet Geschäftsführer Matthias Herter, der auch der Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH vorsteht. Denn noch immer stehe die technische Machbarkeit im Vordergrund. Nach dem Nutzen von AAL werde hingegen nie gefragt. Dabei gehe es doch gerade darum. „Soll AAL in die Praxis kommen, braucht es in Wohnungsunternehmen ein Verständnis für das Wohnen als Service“, ist er überzeugt, „und es muss auf Quartiersebene gedacht werden.“ Dann könnten sinnstiftende Geschäftsmodelle entstehen, die Mehrwert für alle Beteiligten bieten. Gerade die Generation der Babyboomer, bei der viele gewohnt seien, per Handy alle möglichen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, sieht Herter in Zukunft als Zielgruppe für AAL-Lösungen.

Ein anderer Grund, warum AAL künftig im Wohnbereich gefragt sein dürfte, ist der steigende Eigenanteil, den pflegebedürftige Bewohner eines Heims

Pflegebedürftige 2021 bis 2070

Ab 2022 Varianten der Pflegevorausberechnung mit moderater demografischer Entwicklung, in Millionen



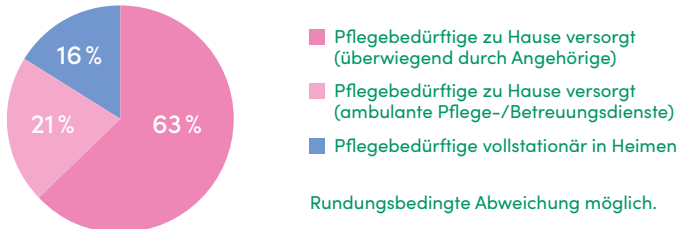
2022 lebten in Deutschland 2,6 Mio. Hochbetagte (ab 85 Jahren); 18,4 Mio. gehören der Generation Ü 65 an. Bis 2035 wird die Zahl Pflegebedürftiger hierzulande auf 5,6 Mio. steigen

¹ noch Einführungseffekte des erweiterten Pflegebedürftigkeitsbegriffs

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Pflegebedürftige nach Versorgungsarten

Zahlen von 2021, in %, insgesamt 5 Mio. Menschen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

selbst tragen müssen, vermutet er. Aktuell beträgt dieser durchschnittlich 2.394 € monatlich. Eine Summe, die immer weniger Menschen aus Eigenmitteln aufbringen können, weshalb der Verband der Ersatzkrankenkassen (Vdek) ein Gesamtkonzept zur Finanzierung fordert. Damit müsse das Thema AAL in der Wohnungswirtschaft eigentlich wieder „auf Anfang“ gestellt werden, meint Herter.

Konzentration auf das Wesentliche

Beim Einsatz altersunterstützender Wohnassistenten ist die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) deutlich über den Anfang hinaus. Wie viele Wohnungsunternehmen machte auch sie ihre ersten Erfahrungen mit Smart-Home-Technologien und telemedizinischen Assistenzsystemen durch die Realisierung einer AAL-Musterwohnung. 2015 wurde dazu in Waiblingen unweit von Stuttgart eine 85 m² große Seniorenwohnung mit entsprechender Ge- >

MEHR FARBEN.
MEHR FUNKTIONEN.
MEHR FREIHEITEN.

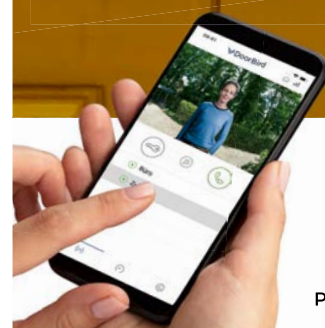
Mit den IP-Video-Türsprechanlagen von DoorBird finden Sie für jedes Projekt die passende Lösung.

Ihre Vorteile:

- ✓ Hohe Qualität der Produkte
- ✓ Fernverwaltung möglich
- ✓ Keine Folgekosten
- ✓ Automatische und kostenfreie App-Anbindung
- ✓ Behindertengerecht, barrierefrei und Hörgeräte-tauglich
- ✓ Zukunftssicher durch offene API-Schnittstellen

IP-Video-Türsprechanlagen von DoorBird stehen für die Verbindung von exklusivem Design und smarter Technologie.

www.doorbird.com



Part of ASSA ABLOY

bäudetechnik inklusive altersgerechten Assistenzsystemen ausgestattet. Zur Anwendung kamen die Automationssysteme KNX, Digitalstrom und EnOcean, die auf einer Onlineplattform zusammengeführt und in die von der Türzutrittskontrolle über ein Notrufsystem bis zur Schwellenbeleuchtung etliche smarter Helferlein integriert wurden. Allerdings hat sich das Team nicht von dem anspruchsvollen Planungsprozess entmutigen lassen, mit dem die Konzeption der AAL-Wohnung verbunden war. Im Gegenteil. Nie gab es Zweifel darüber, dass mit AAL ausgestattete, vernetzte Wohnungen ältere Menschen zukünftig bei der Erledigung alltäglicher Dinge unterstützen werden. Für Aufsehen sorgte 2018 das GSW-Projekt „Future Living Berlin“, das das erste Wohnquartier in Europa ist, bei dem Smart-Home- und AAL-Technologien umfassend dazu eingesetzt



Beim Vorzeigeprojekt „Future Living Berlin“ wurden in Berlin-Adlershof 90 Wohnungen mit Smart-Home- und AAL-Technik ausgestattet

werden, Lösungen für den demografischen Wandel sowie für die Energie- und Verkehrswende intelligent miteinander zu verknüpfen. Birgid Eberhardt, Bereichsleiterin Forschung & Entwicklung bei der GSW Sigmaringen, plädiert dafür, „dass sich Wohnungsunternehmen in erster Linie auf den barrierefreien Umbau von Bädern konzentrieren und die Wohnungen elektrotechnisch so weit vorbereiten, dass Mieterinnen und Mieter oder deren Angehörige selbst AAL- und sonstige smarte Anwendungen installieren können.“ Hier warte viel Arbeit auf die Unternehmen. Wären aber erst einmal alle Steckdosen in Wohnungen WLAN-fähig, könnte jede Mietpartei selbst die gewünschten Lösungen installieren, so die Medizininformatikerin und Gerontologin, und als Wohnungsunternehmen sei man aus der Sache raus.

Anderer Umgang in Japan

Anders als in Deutschland, wo die Betreuung und Pflege älterer Menschen per Telemedizin noch Zukunftsmusik ist, ist das in Japan längst Realität. Laut UN-Statistik liegt der Anteil der Menschen über 65 Jahre in Japan bei 30 %. Die Japanologin Dr. Cosima Wagner gibt in ihrem Aufsatz „Tele-Altenpflege und Robotertherapie: Leben mit Robotern als Vision und Realität für die alternde Gesellschaft Japans“ tiefgehende Einblicke in den Umgang Japans mit AAL-Techniken.

Lesetipp:

www.dijtokyo.org/wp-content/uploads/2016/09/JS21_wagner.pdf

Bekommt AAL im Mietwohnungsbereich neuen Schwung?

Zurück in Hamburg. Dort bekam der Einsatz von AAL unlängst Aufmerksamkeit durch einen Bürgerchaftsantrag von SPD und Grünen an den Senat mit der Forderung, „zusammen mit wichtigen Akteuren wie Wohnungsunternehmen, Vermieterverbänden, Pflege- und Krankenkassen, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der Investitions- und Förderbank (IFB) mögliche Geschäfts- und Finanzierungsmodelle für den Einbau von AAL-Systemen zu prüfen.“ Überdies sprach sich die Koalitionsfraktion dafür aus, neue Seniorenwohnungen durch zusätzliche Kabelkanäle und Steckdosen vorzubereiten, damit sie später mit AAL ausgestattet werden können. Der Grund: Auch in der Hansestadt steigt der Anteil der Generation Ü 65, von derzeit 18 % auf wahrscheinlich 22 % im Jahr 2040.

Ob und wie über den Antrag in Hamburg entschieden wird, bleibt abzuwarten. Auch eine Reaktion der Politik auf die Forderung des Vdek steht aus. In jedem Fall sind beide Anlässe eine gute Gelegenheit für Wohnungsunternehmen, sich konstruktiv in die Diskussion einzubringen – auch wenn das Tagesgeschäft momentan vorrangig von der Wärmewende bestimmt sein mag. Was lange währt, würde dann doch noch gut. Andernfalls könnte es sein, dass die Wohnungswirtschaft vor vollendete Tatsachen gestellt wird. Es wäre nicht das erste Mal.

Und ein Blick auf die demografische Situation in den eigenen Beständen dürfte vielen Wohnungsunternehmen deutlich machen, dass nach mehr als zwei Dekaden endlich praxisnahe Lösungen für den Einsatz von AAL-Lösungen in Mietwohnungen entstehen sollten.

Weitere Informationen:

www.vdw-online.de/wp-content/uploads/2023/04/AAL-Standard-fuer-den-Geschosswohnungsbau.pdf

ALLES GUTE!

von Europas Marktführer für
Rauch- und Kohlenmonoxidwarnmelder



Electronics[®]
fire + gas detection



Zukunftsstrategie mit nachhaltigem Baustoff

Rund 30 Jahre nachdem die Freiburger Stadtbau ihr erstes Holzbau-Projekt realisiert hat, arbeitet sie aktuell am größten Bau- und Entwicklungsprojekt der Wohnbauoffensive: Das Neubauprojekt „Im Metzgergrün“ wird teilweise in Holz realisiert und erhielt 2023 eine Auszeichnung für Nachhaltigkeit.

Von Magdalena Szablewska



Beim Ersatzneubau „Im Schildacker“ handelt es sich um ein Modellprojekt, bei dem in den Jahren 2017 bis 2023 neben klassischem Massivbau auch sechs Wohnhäuser in Holzkonstruktion realisiert wurden

Bereits Ende der 1990er Jahre hat die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) Gebäude in Holzbauweise realisiert. Damals entstanden im Stadtteil Rieselfeld die ersten Wohngebäude aus Holz mit 24 Wohnungen – mit den entsprechenden Herausforderungen im Bereich des Brand- und Schallschutzes. Seitdem hat der technische Fortschritt in vielen Bereichen zu einer Weiterentwicklung geführt, so dass die heutigen Normen und Vorschriften im Holzbau inzwischen besser umgesetzt werden können als zur damaligen Zeit. Dies befördert den Wohnungsbau in Holz maßgeblich.

Beim Wohnungsbau ist gerade eine Bauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad und somit kürzeren Montagezeiten ausgesprochen attraktiv. Angesichts der Klimaerwärmung und aufgrund der guten CO₂-Speicherfähigkeiten entwickelt sich der Werkstoff Holz zunehmend zu einer klimafreudlichen Alternative. Im Rahmen der Quartiersentwicklung „Im Schildacker“ im Stadtteil Haslach hat die FSB in den Jahren 2019 bis 2022 erstmals ein großes Bauprojekt mit sechs Gebäuden und 116 Wohnungen in Holzbauweise realisiert. Durch die Verwendung von Holz als Baustoff und eine Energieversorgung mit einem Primärenergiefaktor von nur 0,2 konnten energieeffiziente Gebäude errichtet und die CO₂-Emissionen reduziert werden.

Wissenschaftliche Begleitung und maßgebliche Erkenntnisse

Um weitere Erkenntnisse über die Potenziale der Holzbauweise für künftige Neubauprojekte zu gewinnen, hat die FSB im Quartier „Im Schildacker“ zwei viergeschossige Wohngebäude – eines in Holz-, eines in Massivbauweise – mit Fokus auf Aspekte wie Graue Energie, CO₂-Emissionen und Baukosten untersuchen lassen. Beide Gebäude wurden im Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, sind jeweils mittels zweier Treppenhäuser mit Aufzugsanlage erschlossen und an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Um Aussagen zu Klimaschutzaspekten treffen zu können, standen bei der vergleichenden Bewertung die CO₂-Emissionen im Lebenszyklus, die Möglichkeit der Kohlenstoffspeicherung sowie der Primärener-



Bereits 1999 hat die FSB Wohngebäude aus Holz errichtet. Damals stellten der Brand- und Schallschutz noch große Herausforderungen dar. Inzwischen können im Holzbau bessere konstruktive Lösungen realisiert werden



Dr. Magdalena Szablewska

Technische
Geschäftsführerin
Freiburger Stadtbau
Verbund
FREIBURG

gieverbrauch im Vordergrund. Dazu wurden Daten zu den Eigenschaften der Konstruktion, ihre potenziellen Erneuerungsraten, zum Energieverbrauch während der Nutzungsdauer sowie den Lebenszykluskosten des Objekts detailliert erhoben und zueinander in Beziehung gesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Holzbauweise insbesondere durch geringere Treibhausgasemissionen über den Lebenszyklus und zusätzlich durch die Kohlenstoffspeicherung bezogen auf die Lebenszeit der Gebäude auszeichnet. Auch beim Primärenergieverbrauch schneidet der Holzbau besser ab. Somit weist er in allen untersuchten Kategorien im Bereich der Umweltwirkungen Vorteile gegenüber der Massivbauvariante auf. Bei den ökonomischen Aspekten schneidet die Massivbauweise in vier von fünf Kategorien günstiger ab und hat, bezogen auf die reine Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus, noch leichte Vorteile.

Um eine hohe Kosteneffizienz sowie Ausführungsqualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich insbesondere bei Gebäuden, bei denen Arbeitsprozesse, Abläufe und Fertigungsschritte hohe Anforderungen stellen bereits in den frühen Projektentwicklungsphasen Fachexperten der Planung und Ausführung einzubeziehen.

Wissenschaftliche Untersuchungen, wie die im Quartier „Im Schildacker“ durch den Lehrstuhl für Ressourceneffizientes Bauen der Ruhr Universität Bochum, helfen, konkrete Optimierungspotenziale insbesondere bei der Kostenreduktion von Holzbau herauszuarbeiten. Diese liegen insbesondere in der Gebäudeform, der Außenwandkonstruktion oder >



Die Fassade besteht aus Lärchenholz. Die aus Brandschutzgründen erforderlichen Faserzementplatten in den Eingangsbereichen und an den Balkonen wurden in Rot- und Blau- und Grüntönen kombiniert

dem Einsatz des regenerativen Baustoffes dort, wo er seine Eigenschaften vorteilhaft entfalten kann. Zum Beispiel durch einfache Planung und den hohen Vorfertigungsgrad aufgrund der elementierten Bauweise.

Mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Holz

Die im Quartier „Im Schildacker“ gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen zur Holzbauweise fließen zukünftig in weitere Neubauprojekte der FSB ein, so zum Beispiel in das Bauprojekt „Im Metzgergrün“ im Freiburger Stadtteil Stühlinger. Das Quartier wird aufgrund der Größenordnung in vier Bauabschnitten entwickelt. Dabei wird die Anzahl der Wohnungen mehr als verdoppelt und beträgt mehr als 550 Neubauwohnungen mit rund 41.000 m² Wohnfläche im Energieeffizienzhaus-Standard 55. Im ersten Bauabschnitt werden zwei mehrgeschossige Wohngebäude in Holzbauweise errichtet. Sie sind Teil des „Holz Innovativ Programms“ des Landes Baden-Württemberg, das von der Hochschule Biberach fachlich begleitet wird. Die FSB setzt damit konsequent den Weg des ressourceneffizienten und klimafreundlichen Bauens fort. Damit dies gelingt, ist ein enger Austausch mit Experten und Akteuren aus dem Bereich des Holzbaus wichtig. Eine weitere Voraussetzung ist jedoch, dass diese Lösungen durch Förderprogramme von Bund, Land und Kommunen unterstützt werden.

Um den nachgefragten zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eignen sich insbesondere serielle Konstruktionen sehr gut. Der Holzbau bildet

dabei eine sinnvolle Ergänzung zum konventionellen Bauen. Die Kombination der Vorteile des seriellen und modularen Bauens sowie des Holzbaus veranlasste die FSB, weiterhin Holzbauten zu errichten. Im neuen Quartier Metzgergrün entstehen fast ein Viertel der Gebäude in Holzbauweise.

Das Land Baden-Württemberg unterstützt die Bemühungen für das klimafreundlichere Bauen mit Holz mit seinem aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gespeisten „Holz Innovativ Programm (HIP)“ und legt den Fokus auf den Schwerpunkt „Innovation und Energiewende“. Anknüpfend an die Evaluation des Quartiers „Im Schildacker“ werden mithilfe des HIP im Metzgergrün planerische und normative Ansätze für wirtschaftlich optimierte Holzbaulösungen analysiert. So werden zum Beispiel durch die wiederholte Errichtung eines Punkthaustyps in Holzbauweise im ersten Bauabschnitt des Quartiers „Im Metzgergrün“ zeitlich gestaffelt Konstruktionen der Holzgebäude untersucht. Die Erkenntnisse dienen als Datenbasis für die Weiterentwicklung der Konstruktionen und Normenvorgaben und sollen in die Planung und Ausführung in den weiteren Bauabschnitten einfließen. Somit kann über die gesamte Entstehungszeit des Quartiers kontinuierlich ein Erkenntnisgewinn sichergestellt werden.

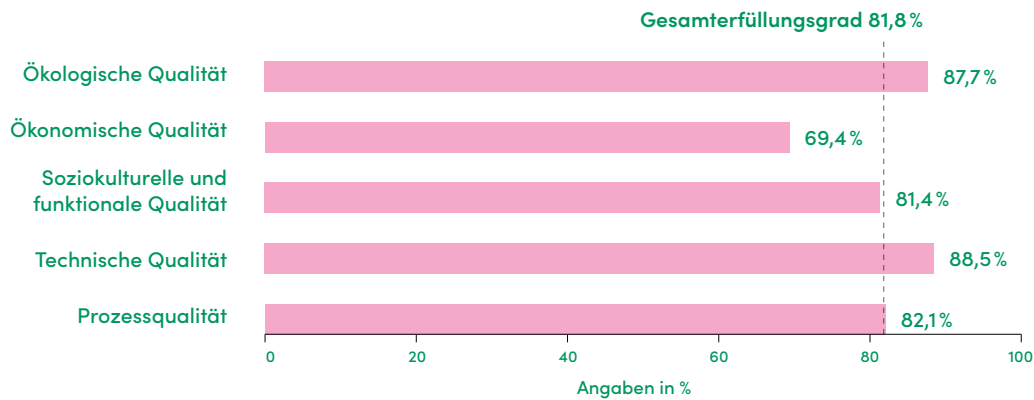
Das neue Quartier „Im Metzgergrün“

Im Frühjahr 2020 verabschiedete der Gemeinderat der Stadt Freiburg das Konzept „FSB 2030 Mehr Wohnen. Faire Mieten. Für Freiburg“. Es beinhaltet neben einer Wohnbauoffensive und der Errichtung von 2.500 neuen Wohnungen bis 2030 auch die Umsetzung eines Klimaschutzkonzeptes, mit dem unter anderem die Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 70 % im Vergleich zum Basisjahr 2020 erreicht werden soll. Einen wichtigen Anteil am Wohnungsbauprogramm – aber auch an der Klimaschutzinitiative hat das FSB-Neubauprojekt „Im Metzgergrün“, das unter nachhaltigen Gesichtspunkten umgesetzt wird. Trotz der Verdreifachung der Wohnfläche im Vergleich zu der bestehenden, wird die FSB mit den geplanten neuen Wohngebäuden eine Reduktion um circa 75 % der CO₂-Emissionen erreichen. Damit unterstützt die FSB das Ziel der Stadt, mehr Wohnraum zu schaffen und auf dem Weg zur Klimaneutralität ein gutes Stück voran zu kommen.

Das neue Quartier zeichnet sich durch seinen verkehrsberuhigten Charakter aus. Das entlang der Bissierstraße verlaufende Runzgewässer – ein künstlicher Bachlauf – wird in die Quartiersmitte verlegt und künftig offen durch das Quartier geführt. Die offenen Uferzonen sollen das Gewässer wieder erlebbar machen und dienen der besseren Versickerung von Regenwasser. Neben den Wohngebäuden in Massivbauweise werden Holzbauten errichtet und elementierte Holzfassaden auch an Massivbauten ausgeführt. Mit einer geschickten Anordnung der Gebäudekörper wird eine gute Luft-/Windzirkulati-

Nachhaltigkeitszertifikat für „Im Metzgergrün“

Ab einem Gesamterfüllungsgrad von 80 % in den fünf Themengebieten vergibt die DGNB ihr Nachhaltigkeitszertifikat in Platin. 2023 wurde „Im Metzgergrün“ damit ausgezeichnet.



on im Wohngebiet und ein gesundes Mikroklima im Quartier geschaffen. Ein ganzheitliches Energiekonzept für das Quartier dient dem Klimaschutz.

Das Erschließungszertifikat in Platin

Um die Qualitäten der Quartiersentwicklung messbar zu machen, hat die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) im Auftrag der FSB das geplante Quartier geprüft. Am 27. April 2023 wurde das Neubauvorhaben mit dem Nachhaltigkeitszertifikat in Platin ausgezeichnet. Es ist das erste Quartier in Freiburg, das diese Auszeichnung erhält, und erst das dritte in Baden-Württemberg.

Im Rahmen einer solchen Bewertung werden alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens betrachtet. Diese umfassen die fünf Bereiche Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte sowie technische und prozessuale Qualitäten des Bauvorhabens. Jeder Bereich ist mit einem Kriterienkatalog hinterlegt, dessen Punktebewertungssystem sich auf den Erfüllungsgrad dieser Kriterien bezieht. Die DGNB vergibt nach erfolgter Feststellung des Erfüllungsgrades die Auszeichnungsstufen Platin, Gold und Silber. Die Zertifizierung erfolgt durch die DGNB in drei Stufen¹: Das Vorzertifikat (Pre-Check), das Er- >

TECE
close to you



MEHR SICHERHEIT BEI SANIERUNGSPROJEKTEN.

Sanieren mit vorgefertigten Installationswänden und -schächten sichert den Baufortschritt, vereinfacht die Planung und sorgt für gleichbleibende Qualität auf der Baustelle.



Mehr über Sanierungsprojekte mit TECEsystem lesen Sie im Whitepaper.
bauen-on-demand.de/sanierung



Die Holzbauten im Metzgergrün werden ähnlich den Gebäuden im Schildacker ab der Kellerdecke in Holz errichtet



Das bislang unterirdisch verlaufende Runzgewässer wurde in die Quartiersmitte verlegt und verläuft künftig offen durch das Quartier

Die fünf Bewertungskriterien für das DGNB-Zertifikat

- 1. Ökologische Qualität:** Im Metzgergrün werden rund 20 % der Wohnungen in Holzbauweise errichtet. Das neue Quartier wird zudem ein ganzheitliches Energiekonzept erhalten. Um den CO₂-Abdruck zu reduzieren, wurde der PKW-Stellplatzschlüssel abgesenkt und durch ein Mobilitätskonzept ersetzt, in dessen Mittelpunkt Fahrräder, Car-Sharing und der ÖPNV stehen. Durch Anschluss an das Fernwärmenetz und die Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dächern wird die Bewohnerschaft mit klimafreundlicher Energie und Wärme versorgt.
- 2. Ökonomische Qualität:** Das Projekt weist den Ansatz auf, kostengünstigen, ressourcenschonenden und energieeffizienten Wohnungsbau mit geringen Lebenszykluskosten zu schaffen. Die klassische Massivbauweise der Wohngebäude wird durch Punkthäuser in Holzbauweise aus zertifiziertem Material aufgelockert. Ebenso wurde bei der Planung des Quartiers darauf geachtet, dass zukünftige technische und soziale Innovationen integriert werden können.
- 3. Soziokulturelle und funktionale Qualität:** Geplant ist die städtebauliche Entwicklung einer lebendigen Quartiersmitte, um das soziale und nachbarliche Miteinander zu fördern. Als zentraler Anlaufpunkt soll ein Marktplatz etabliert werden. Es besteht die Idee, hier bevorzugt Produkte aus der Region anzubieten. Die Bedarfe für Aufenthaltsflächen und Grünanlagen werden in Arbeitsgruppen abgefragt, organisiert und mit den Bewohnern gemeinsam gestaltet.
- 4. Technische Qualität:** Mit Smart Metern werden die Bewohnerinnen und Bewohner sich zukünftig zu ihren Verbrauchsdaten informieren können. Moderne Heizungen und Verbrauchsmesser liefern die Daten, die jede Mieterin und jeder Mieter individuell über das Mieterportal und eine App der FSB abrufen kann.
- 5. Prozessqualität:** In den Entwicklungsprozess wurde auch die Bewohnerschaft einbezogen. So wurde auf Anregung der Bewohnerinnen und Bewohner die Charakteristik der bestehenden kleinen Wohnungen im Quartier mit einer flexiblen Nutzung der Wohnräume in die Neubauplanung überführt. Ein freiwilliges, beratendes Begleitgremium bestehend aus Mietern, Vertretern des Gemeinderates, der Stadtverwaltung, Quartiersarbeit und der FSB bietet eine Dialogplattform für die beteiligten Interessensgruppen und Akteure.

schließungszertifikat sowie das abschließende Quartierszertifikat. Das FSB-Projekt „Im Metzgergrün“ erhielt aufgrund des Standes der Projektumsetzung und des hohen Erfüllungsgrades von knapp 82 % ein Erschließungszertifikat in Platin.

Fazit

Allein im neuen Quartier „Im Metzgergrün“ entstehen mehr als ein Fünftel der in der Wohnbauoffensive vorgesehenen Wohnungen, 50 % als öffentlich geförderte und 25 % als frei finanzierte Mietwohnungen. Weitere 25 % bilden Eigentumswohnungen. Damit leistet die Freiburger Stadtbau in den nächsten Jahren einen maßgeblichen Beitrag zur Errichtung zeitgemäßen, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraums in lebendigen und zukunftsorientierten Quartieren, aber auch zur Reduktion von CO₂-Emissionen. Somit unterstützt sie die Erreichung der Klimaziele der Stadt Freiburg nachhaltig. Dabei stellt das Thema Holzbau einen wesentlichen Faktor dar. Aktuell errichtet und entwickelt die Freiburger Stadtbau rund 370 Wohnungen in Holzbauweise. —

¹ Genaueres zu den drei Zertifizierungsstufen unter: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/quartiere>

Weitere Informationen zum Quartier finden sich unter www.metzgergruen-freiburg.de

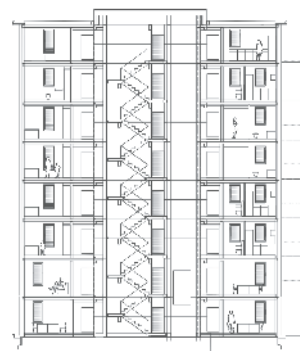
Bau_wende

Bauen systematisch neu denken.

Was tun, wenn der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum schneller steigt, als konventionelle Bauweisen solchen schaffen können? Mit Überzeugung widmen wir uns den Vorteilen des vorgefertigten Holz-Hybrid-Baus. Das auf unserem Firmengelände in 16 Arbeitstagen aufgestellte Gebäude „Holz 8“ war zum Errichtungszeitpunkt das höchste Wohngebäude mit dieser Bauweise.

Wir gratulieren der DW herzlich zum 75-jährigen Bestehen. Mit ihren informativen Texten und innovativen Themen war die DW ein stetig verlässlicher Begleiter. Auch B&O Bau ist seit mehreren Jahrzehnten wesentlicher Bestandteil der deutschen Wohnungswirtschaft.

Auf die nächsten, gemeinsamen 75 Jahre!



**Serielles Bauen:
Holz 8 in Bad Aibling**



INTERVIEW MIT PROF. HANS JOACHIM SCHELLNHUBER

„In Europa könnten wir schon jetzt jedes neue Haus im Wesentlichen aus Holz errichten“



Prof. Hans Joachim Schellnhuber forscht intensiv zu der Frage, wie der Bau von Gebäuden das Klima beeinflusst. 2021 gründete er die „Bauhaus der Erde“ gGmbH, die sich mit dem Einsatz alternativer Baustoffe beschäftigt. Schellnhuber sieht nur eine Lösung gegen den Klimawandel: das Bauen mit Holz.

Bis September 2018 war Prof. Hans Joachim Schellnhuber Direktor des 1992 von ihm gegründeten Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung (PIK). Im Interview spricht er über den Einsatz von Materialien wie Holz oder Bambus beim Gebäudebau, die erforderliche Umgestaltung der Waldwirtschaft und seine Einstellung zum Hybridbau.

Herr Prof. Schellnhuber, Sie beschäftigen sich seit Jahrzehnten als Forscher mit den Folgen des Klimawandels. Was kommt auf die Menschheit zu?

Dies hängt davon ab, wie sehr sich die Erde erwärmen wird. Ab 3 °C mittlere globale Erwärmung wäre der Kli-

mawandel nicht mehr beherrschbar. Ganze Regionen wären unbewohnbar. In den Tropen würde es so heiß, dass man im Freien nicht mehr überleben könnte, der Meeresspiegel würde so stark steigen, dass Küstenregionen unbewohnbar würden. Die Folge wäre eine unvorstellbare Migrationswelle. Bis zu zwei Mrd. Menschen müssten umgesiedelt werden, dies könnte am Ende die Menschheit auslöschen. Doch selbst eine globale Erwärmung von 2 °C könnte regional zu Temperatursteigerungen von 5 bis 6 °C führen. Auch dann würden Hunderte Mio. Menschen in Äquatornähe vor der extrem feuchten Hitze fliehen. Wir müssten weltweit den Küstenschutz gegen den Anstieg des Meerwasserspiegels stark hochfahren. Und Landwirtschaft in Gebieten, die schon jetzt stark bewässert werden müssen – etwa im Süden Europas –, wäre nicht mehr möglich.

Haben wir in dieser Situation überhaupt noch eine Chance?

Ja, wenn wir jetzt entschlossen handeln. Zwar werden wir das 1,5-Grad-Ziel aus dem Pariser UN-Klimaschutzabkommen 2015 mutmaßlich überschreiten, aber dennoch lohnt sich jede Anstrengung. Angenommen, Ihr kleines Kind würde plötzlich lebensbedrohlich erkranken. Die Ärzte sagen

Ihnen, dass eine Therapie mit einer Wahrscheinlichkeit von 20 % Ihr Kind retten kann. Natürlich würden Sie alles dafür tun, damit diese Therapie angewendet wird.

In der öffentlichen Diskussion geht es bei der Klimakrise vor allem um Mobilität.

Und das ist der große Fehler. Wir lassen den Gebäudebereich außer Acht. Durch den Bau, die Nutzung, den Betrieb und den Abriss von Gebäuden und Infrastrukturen entstehen etwa 40 % der weltweiten Treibhausgasemissionen. Gesamtwirtschaftlich betrachtet sind es sogar 50 %, wenn man die Abfallströme auch noch berücksichtigt. Deshalb brauchen wir eine radikale Bauwende. Allein die Produktion von Beton führt zu 11 % der Emissionen, das entspricht grob gerechnet dem vierfachen Klimaeffekt des globalen Flugverkehrs.

Sie sprechen auch vom grauen Elefanten im Raum, anknüpfend an die Metapher vom weißen Elefanten, den niemand sieht.

Ja, dieser Elefant ist derzeit wie ein Monster, das alle Energie und alle Materialien schluckt, verarbeitet und dann wieder ausspuckt. Ich finde das Bild sehr treffend. Ein Elefant kann, wenn er wild und zornig ist, ein ganzes Dorf platt walzen. Aber er kann eben auch als wichtiges Nutztier eingesetzt werden. Dies kann man mit der Situation von Gebäuden vergleichen. Natürlich

„Ein einziges Einfamilienhaus aus Massivholz kann den CO₂-Ausstoß von 100 Hin- und Rückflügen zwischen Berlin und New York kompensieren.“

muss ich deren Betrieb klimaneutral machen, etwa durch den Einsatz von Photovoltaik. Aber es geht um mehr. Wenn Sie statt Stahlbeton zum Beispiel Holz, Bambus oder andere nachwachsende Rohstoffe einsetzen, vermeiden Sie nicht nur die Emissionen, die bei der Beton- oder Stahlproduktion entstehen. Nein, Sie sorgen dafür, dass CO₂ aus der Atmosphäre entfernt wird.

Wie das?

Durch Fotosynthese. Aus CO₂ und Wasser stellen bestimmte Organismen über das Sonnenlicht Kohlenhydrate her und setzen dabei Sauerstoff frei. Bäume können dank Fotosynthese den der Atmosphäre entzogenen Kohlenstoff dauerhaft in Holz binden. Ein einziges Einfamilienhaus aus Massivholz kann den CO₂-Ausstoß von 100 Hin- und Rückflügen zwischen Berlin und New York kompensieren.

Aber wenn wir so sehr auf Bauen mit Holz setzen, werden unsere schönen Wälder allesamt abgeholzt.

Eben nicht! Nachwachsender Rohstoff bedeutet ja, dass er nachwächst. Wenn Sie aus einem ordentlich bewirtschafteten Wald einen reifen Baum ernten, um mit diesem Holz ein Haus zu bauen, dann wird dieser Baum das CO₂ weiter zu 60, 70 % speichern. Ein

junger Baum wächst nach, der wiederum denselben Dienst leistet. Wenn Sie einen reifen Baum nicht entnehmen, zersetzt sich dieser irgendwann. Er fällt und das CO₂ geht zurück in die Atmosphäre. Es geht um ein dynamisches Gleichgewicht. Und ganz wichtig: Wir reden hier nicht von den intakten hochdiversen Primärwäldern, die wir natürlich nicht antasten dürfen. Sondern von bewirtschafteten Wäldern – wie dem bayerischen Staatsforst –, die 94 % der gesamten Waldfläche in Deutschland ausmachen. Diese müssen wir so bewirtschaften, dass sie uns einen stetigen Strom an nachhaltiger Biomasse liefern, wir sprechen gern von der Wald-Bau-Pumpe. Im Mittelmeerbereich, in der Sahelzone, in Afrika müssen wir dagegen aufforsten. **Über welche Größenordnungen reden wir global aus Ihrer Sicht?**

Wir müssten etwa 500 Mrd. Bäume pflanzen und hegen und etwa zwei Mrd. Wohneinheiten aus geernteter Biomasse bauen.

Wie soll das gehen?

In Europa haben wir schon jetzt mehr Biomasse, als wir brauchen. Wir könnten jedes neue Haus in Europa im Wesentlichen aus Holz errichten. Aber auf anderen Kontinenten passiert leider das Gegenteil. Dort zerstören wir die Ökosysteme, aber nicht für den Wohnungsbau, sondern etwa für den Anbau von Soja für die Schweinemast. Das ist der eigentliche Skandal. Auf gewissenlose Weise werden Ökosysteme zerstört, nur um unseren Fleischkonsum zu bedienen.

Bauen mit Holz ist teurer als das Bauen mit Beton. Wie wollen Sie das finanzieren?

Das stimmt nicht mehr. Ich kenne eine ganze Reihe von Holzbaufirmen, die nur noch von zwei bis fünf % höheren Kosten sprechen. Und durch den technischen Fortschritt wird das Bauen mit Holz in spätestens zehn Jahren viel günstiger sein als mit Stahl und mit Beton. Die Situation ist völlig anders als früher bei der Photovoltaik. Da war Braunkohle-Strom konkurrenzlos günstig, Photovoltaik musste massiv subventioniert werden. Das brauchen wir beim Holz nicht mehr. Zudem sind Holzbauten viel schöner und gesünder. Die Leute lieben es. Wenn man Schulkinder in einem Holzgebäude fragt,

warum Sie das lieben, antworten Sie: „Es riecht so gut.“

Aber es bleibt das Problem mit dem Brandschutz.

Das ist gelöst. Studien etwa der Technischen Universität München zeigen, dass Holz, wenn man es in der richtigen Weise vorbehandelt, sogar feuerbeständiger ist als Stahlbeton. Wenn Sie ein dickes Scheit im Kamin ohne Papier und Späne anzünden, dauert es ewig, bis es verbrennt. Und abgesehen von dieser sogenannten Oberflächenverkohlung ist der Brandschutz dank Architektur und Design noch besser geworden.

Aber Holz kann feucht werden ...

Das ist ein wichtiger Punkt. Und tatsächlich ist der Urfeind des Holzbaus nicht das Feuer, sondern das Wasser. Aber auch da macht die Forschung große Fortschritte. Das gilt ebenfalls für den Schallschutz. Das sind keine unüberwindbaren Hindernisse.

Sind Sie mit Hybridbau einverstanden, also wenn man etwa die Bodenplatte noch aus Beton baut?

Natürlich. Wenn wir im Augenblick für Treppenhäuser oder Bodenplatten

„Studien zeigen, dass Holz, wenn man es in der richtigen Weise vorbehandelt, feuerbeständiger ist als Stahlbeton.“

noch keine kostengünstigen organischen Lösungen haben, dann sollen wir in Gottes Namen Beton verwenden. Aber prinzipiell zeigen uns selbst große Gewerbebauten, dass man Gebäude ab Oberkante Bodenplatte vollständig mit Holz realisieren kann.

Aber dauert es nicht viel zu lang, bis die Wald-Bau-Pumpe in Gang kommt?

Ja, wir reden über einen Jahrhunderte Prozess. Aber es gibt auch Bäume, die sehr schnell wachsen, Pappeln etwa pro Jahr um einen Meter. Der Riesebambus schafft 40 m in sechs Jahren. Und es gibt innovative Unternehmen, die mit Bambus bauen.

Vielen Dank für das Interview.

Das Gespräch führte Peter Wenig. —

Selbstregulierende Gebäude ohne menschliches Zutun

Wie wird das Bauen zur Mitte dieses Jahrhunderts aussehen? Welche technischen Trends werden erwartet? Worauf wird es bei der Planung und auf der Baustelle ankommen? Antworten und Prognosen dazu geben Vertreterinnen und Vertreter von Firmen, Verbänden und aus der Wissenschaft.

Von Holger Hartwig

Sehr klare Vorstellungen, welche Trends 2030 bei Immobilien sowie in den Bereichen Energie und Mobilität zu erwarten sind, hat die Hager Group. Als ein führender Anbieter von Lösungen und Dienstleistungen für elektrotechnische

Installationen in Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien mit einem Spektrum von der Energieverteilung über die Leitungsführung und Sicherheitstechnik bis zur intelligenten Gebäudesteuerung erwartet das Unternehmen aus Blieskastel eine starke Vernetzung der Bereiche Bauen und Betrieb der Immobilien. Marc Helfter, Technical Innovation Director der Hager Group: „BIM, digitaler Zwilling und die Konvergenz der Gebäudebetriebssysteme werden genauso selbstverständlich sein wie Datenverfügbarkeit für Bewohner, Hausverwalter, Techniker und Anbieter von Ausstattung und Dienstleistung.“

Auch bei den Rahmenbedingungen für das Bauen und beim Einsatz der Materialien würden sich große Veränderungen abzeichnen. Ursula Keller, verantwortlich für die Entwicklung des Geschäftsfeldes Wohnungswirtschaft, ist überzeugt: „Kreislaufwirtschaft, die Vereinfachung von Regeln, die die Kosten des Bauens senken und die Geschwindigkeit erhöhen, sowie der Aufschwung der Fertigteileindustrie als Lösung gegen den Fachkräftemangel werden bis zum Beginn des neuen Jahrzehnts spürbar Fahrt aufnehmen.“ Zudem werde durch die Begrenzung von



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Bauflächen die Zahl der Neubauten zurückgehen, eine Entwicklung hin zum Mehrfamilienhaus erkennbar werden und ein Boom bei Renovierungen einsetzen.

Zeitalter des Nutzens statt des Besitzens

Auch bei der Art des Wohnens werde sich einiges verändern. Helfter: „Passend zum Lifestyle werden die Wohnungen kleiner, haben geteilte und modulare Räume und es sind mehr Gebäude zu finden, die gleichzeitig die Bereiche Büro und Wohnen abdecken.“ Hager erwartet zudem, dass der Anstieg der erneuerbaren Energien auch an Fassaden und Dächern durch PV-Anlagen erfolgen wird, kombiniert mit einer Dezentralisierung. Die Schaffung von Speichermöglichkeiten erhöhe die Netzflexibilität und neue Business-Modelle, unter anderem mit einem digitalen Marktplatz für Energie, bringen eine Veränderung des Energiesektors mit sich. Mit Blick auf die Stadt der Zukunft und Mobilitätsthemen erwartet Hager die „15-Minuten-City“. Helfter: „Städte werden so gestaltet sein, dass die meisten Services innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.“ Die Stadt der Zukunft werde – auf Basis der Elektromobilität – ein digitales, sauberes, intelligentes, autonomes und intermodales Mobilitätsangebot liefern. Eine Veränderung steht auch im Denken der Menschen an. Nach dem „Zeitalter des Besitzens“ folge bei der Mobilität das „Zeitalter des Nutzens“.

Wände werden Kommunikationszentrale

Viel in Bewegung ist derzeit angesichts der Novelle des Telekommunikationsgesetzes auch im Bereich

der Internet- und Fernsehversorgung. Wie wird die Immobilie der Zukunft in medialer Hinsicht aussehen? Dazu meint Frank Lilie, Pressesprecher für HD Plus und Astra: „Bereits beim Entwickeln von Häusern wird der Einbau verschiedener Netzwerke eingeplant.“ Satellitenanlagen werden künftig auch dazugehören, da „die terrestrischen Frequenzen limitiert sind“ und WLAN an seine Grenzen komme. Für lineares Bewegtbild werde der Satellit in der smarten Welt die erste Wahl, damit „die Bandbreite der Glasfasernetze komplett für all die anderen internetbasierten Dienste freigehalten wird“. Auch der Konsum der Dienste werde sich ändern. „Fernsehen der Zukunft bedeutet: Teile der Wände oder gar ganze Wände werden Bilder wiedergeben. Bewegtbild, Videocalls, aber auch die Rücksprache mit dem Arzt werden darüber laufen.“ Wird diese Technik nicht genutzt, werden in der Zwischenzeit an den Wänden Kunstwerke zu sehen sein. Mit Blick auf die Weiterentwicklung der Gebäude ist Lilie überzeugt: „Dank Glasfaser werden feuerpolizeilich bedenkliche dicke Kabelschächte nicht mehr eingebaut. In der beste-

henden Infrastruktur werden sie geschlossen, sodass sich damit die Sicherheit gegen Brände gerade in Hochhäusern deutlich erhöht.“

Bäder mit Wellnesscharakter in serieller Fertigung

Volker Bischofs, Prokurist bei der Firma Blome, die sich auf die serielle Sanierung von Bädern und Strangsanierungen in Mehrfamilienhäusern in bewohntem Zustand spezialisiert hat, ist überzeugt, dass Bäder im Jahr 2050 ausschließlich seriell gefertigt werden und der Wellnesscharakter eine deutlich größere Rolle spielen wird. „Nasszellen mit Waschmaschinen gibt es nicht mehr und bei den Materialien wird auf Langlebig- und Nachhaltigkeit gesetzt. Zudem wird jedes neue oder sanierte Bad so gestaltet sein, dass es für Menschen jeden Alters und mit jedem Mobilitätsgrad geeignet ist.“ Bischofs geht davon aus, dass bereits in wenigen Jahren bei industriell vorgefertigten Bädern nicht mehr von serieller Fertigung gesprochen wird. „Es wird sich die Erkenntnis durchsetzen, dass diese Art der Produktion so gut wie keine Einschrän- >



Eine stärkere Fokussierung auf industrielle Vorfertigungsprozesse, die Nutzung von digitalen Zwillingen und neue Verfahren – beispielsweise 3D-Druck – werden in den nächsten Jahrzehnten die Bauzeiten, die Baukosten und den Personalaufwand reduzieren

INTERVIEW MIT DR.-ING. THOMAS KÖLZER

„Menschen könnten von Baustellen komplett verschwinden“



Dr.-Ing. Thomas Kölzer ist Professor an der Berliner Hochschule für Technik im Bereich Baukonstruktion und CAE. Zuvor war er Oberingenieur am Institut für Digitales und Autonomes Bauen an der Technischen Universität Hamburg.

Prof. Dr. Kölzer, wie wird sich bis 2050 das Bauen verändern?

Ich gehe davon aus, dass die Technologien, die auf Baustellen eingesetzt werden, signifikante Veränderungen erleben werden. Das wird verschiedene zentrale Bereiche betreffen: Sensorik, Computer Vision, digitale Zwillinge, Baurobotik und additive Fertigung.

Was wird sich bei dem Einsatz von Sensorik entwickeln?

Viele, auch kleinere Bauelemente werden mit Sensoren versehen sein, die auf die Prozesse Einfluss nehmen. So werden beispielsweise RFID-Tags zur echtzeitnahen Ortung von Bauteilen verwendet. Darüber hinaus dienen Sensoren der Dokumentation von Temperaturen, Feuchtigkeit, Bewegungen, aber auch zur Detektion von Rauch oder Gas. Dies kann für mehr Nachhaltigkeit sorgen und den CO₂-Fußabdruck senken, weil beispielsweise der Energieverbrauch reduziert oder die Wassernutzung angepasst wird. Auch wird sich nach der Baufertigstellung einiges verändern, etwa weniger Schimmelbildung durch die Aufzeichnung echtzeitnaher Daten, womit eine gesündere Lebensweise der Bewohnerinnen und Bewohner einhergeht. Vor allem aber wird sich auch die Lebensdauer von Bauwerken verlängern, was sich wiederum positiv im Materialverbrauch bemerkbar macht. Insgesamt werden Smart Homes oder Smart Buildings im Kontext von Smart Cities zu den treibenden Entwicklungen im Bauwesen – egal, ob auf Mieter- oder Eigentümerseite.

Stichwort „digitaler Zwilling“. Welche Bedeutung wird die Nutzung dreidimensionaler Modelle haben?

Die schon recht verbreitete Methode Building Information Modeling (BIM) wird in einigen Jahren Standard sein. Zentrale digitale Modelle, bezeichnet als „digitale Zwillinge“, können nicht nur in Planungsprozessen eingesetzt, sondern auch für Bestandsbauwerke und für Instandhaltungsprozesse herangezogen werden. Im Kontext von Smart Cities ist es denkbar, dass alle Informationen, die mit Wohn- und Infrastruktur zusammenhängen, gebündelt werden. Eine so entstehende Single Source of Truth (SSoT) wird dabei helfen, Informationsverluste zu minimieren und Daten stets auf dem aktuellen Stand zu haben. Ein weiterer Vorteil ergibt sich durch die visuelle Nutzung: Eine 3D-Ansicht ist greifbarer als ein zweidimensionaler Plan.

Wie sieht die Baustelle der Zukunft aus?

Neben der Baurobotik heißt ein zentrales Stichwort Computer Vision. Dieser Begriff steht für den zunehmenden Einsatz von Kameras, Lasern und Scannern, die viele Prozesse verändern werden. So kann beispielsweise auf Baustellen nicht nur der aktuelle Fortschritt festgehalten werden, sondern es treten auch Unstimmigkeiten zum Vorschein, die gegebenenfalls ohne die Nutzung digitaler Hilfsmittel zu spät entdeckt worden wären. Durch hochauflösende Scanner können echtzeitnahe Abgleiche vorgenommen werden. Mithilfe von Kollisionsprüfungen auf Basis stets aktueller Modelle hilft Computer Vision zudem dabei, die derzeitigen noch sehr komplexen Schnittstellen zwischen allen Akteuren zu verbessern.

Gern genannt wird auch das Stichwort Baurobotik. Was ist zu erwarten?

Fest steht, dass der vermehrte Einsatz von Robotern, zum Beispiel durch Humanoiden, durch Laufroboter oder durch Drohnen, die Mensch-Maschine-Interaktionen verstärken wird. In Kombination mit intelligen-

ten Algorithmen ist es denkbar, dass Kooperationen zwischen Fachkräften und Robotern auf ein neues Niveau gehoben werden. Bislang stellen viele Maschinen, zum Beispiel Kräne, Bagger oder Sägen, Gefahrenquellen für Beschäftigte dar. Durch den Einsatz der Computer Vision werden die Prozesse immer sicherer, sodass von einer Zunahme an digitalen Arbeits- und Hilfsmitteln auszugehen ist. Mithilfe von echtzeitnahem Feedback auf Basis evolutionärer Algorithmen ist es denkbar, dass Menschen von Baustellen komplett „verschwinden“ könnten. In diesen Szenarien würden rein technische Agenten in cyberphysischen Systemen – vergleichbar mit dem Internet of Things – untereinander kommunizieren.

In der Wohnungswirtschaft werden im Bereich der seriellen beziehungsweise additiven Fertigung neue Wege beschritten. Wie geht es hier weiter?

Ich gehe davon aus: Serielle Fertigungen werden an Bedeutung gewinnen. Zudem wird der sich bereits in der Anfangsphase befindliche 3D-Druck – insbesondere in Kombination mit der Baurobotik – von immer größerem Interesse sein. Der Vorteil liegt in der Reduzierung von Schalungsmaterialien, die wiederverwendet werden können, deren Errichtung vor Ort jedoch sehr zeit- und in der Regel kostenintensiv ist. Durch Erweiterungen von 3D-Druckern, zum Beispiel durch fahrbare Unterbauten, erwarte ich, dass auch größere Bauvorhaben vermehrt durch additive Fertigung errichtet werden. Neben der Baurobotik spielt auch die Materialforschung eine große Rolle – insbesondere mit Blick auf nachhaltige Baustoffe. Hier sind Impulse zu erwarten, nicht zuletzt durch die Ziele, die mit der Energiewende und Klimapolitik verfolgt werden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig.

kungen hinsichtlich Ausgestaltung und Materialwahl mit sich bringt. Alles aus einer Hand wird selbstverständlich sein.“

Gebäudekühlung und Nutzung von Luftfiltern werden relevanter

Für Dr. Dennis Metz, Geschäftsführer und Gründer der Othermo GmbH, die sich auf die Effizienzsteigerung im Betrieb von Heizungen spezialisiert hat, werden neue Themen an Bedeutung gewinnen. „Bisher reden wir fast ausschließlich über das Thema Heizung. Mit dem Klimawandel und steigendem Wohlstand wird das Thema Kühlung immer relevanter werden“, so Dr. Metz. Die Nutzung von Luftfiltern sei bisher noch ein „Luxusthema“, doch „das Bewusstsein und die Erwartungshaltung daran werden steigen“. Aus seiner Sicht werde Cradle-to-Cradle, die Zertifizierung von Wohngebäuden, analog zu kommerziellen Gebäuden, zum Standard. Dr. Metz ist sich sicher: „Bisher verlieren wir die gesamte Wärme über die Hülle und beim Lüften beziehungsweise beim Duschen. Mit deutlich günstigeren Wärmepumpen lässt sich die Energie größtenteils zurückgewinnen.“ Insgesamt würden Gebäude zur Energiezentrale mit 100 % Elektro als



Die Wiederverwendung von Materialien – hier Fenster – wird in den nächsten Jahrzehnten zur Selbstverständlichkeit werden

„Quelle“. Seine Vision für – spätestens – 2050: „Gas und Wasserstoff als Energiequelle spielen bei Gebäuden keine Rolle.“

PV- und Netzstrom decken alle Energiebedarfe ab

Sehr ähnlich sieht Dr. Ernesto Garnier, CEO der Einhundert Energie GmbH, einem der größten Mieterstrom-Anbieter Deutschlands, die Entwicklung. >

Partner der
Immobilienwirtschaft

STADT LAND VERNETZT.

Der Vodafone Podcast
für die Immobilienwirtschaft.

Aktuelle Folge: Gebäudedigitalisierung und die Rolle von Big Data in der Immobilienwirtschaft mit Dr. Sebastian Groß.



Dr. Sebastian Groß,
Leiter Digitales
Gebäudemanagement
bei Vodafone:

„Meine Prognose ist, dass Gebäudekonnektivität eine Infrastruktur sein wird, wie Gas, Wasser und auch Breitband-Internetanschluss heute.“



Jetzt Reinhören
und abonnieren!

stadtlandvernetzt.de

Together we can



„Die Energieversorgung der Gebäude wird vollständig elektrifiziert sein. Sämtliche Bedarfe werden durch PV- und Netzstrom abgedeckt und alle Energieflüsse über das Smart-Meter-Gateway gesteuert.“ Er erwartet bei den Energiekosten eine Optimierung durch ein Zusammenspiel von Energiemanagement und Solarstrom im Gebäude, kombiniert mit einer Stromhandelsoptimierung unter Berücksichtigung der volatilen Strompreise. Dr. Garnier fügt eine weitere Einschätzung hinzu: „Die Gebäude müssen dabei meist nur geringfügig energetisch saniert werden. Moderne Wärmepumpen in Kombination mit optimiertem Strommanagement werden oftmals auch ohne umfassende Sanierung ausreichend effizient sein.“ Minimale Investitionen, zum Beispiel in Heizkörper und Fenster, seien erforderlich. Mit Blick auf die Versorgung der Immobilien ist er überzeugt, dass „eine dezentrale elektrische Wärmeversorgung günstiger sein kann als Fernwärme“ und erläutert: „Die Dekarbonisierung sowie der Ausbau der Fernwärmenetze werden zu erheblichen Investitionen führen, die sich viele Kommunen in Form hoher Wärmepreise teuer bezahlen lassen werden.“

Jede Immobilie hat Gebäudebegrünung

Felix Mollenhauer, Referent für Projektarbeit, Bundesverband Gebäudegrün e. V. (BuGG), ist sich mit Blick auf die nächsten Jahrzehnte sicher: „Was heute ‚modern‘ und ‚neu‘ als nachhaltig gilt, wird zukünftig Standard beziehungsweise Normalität sein.“ Bis 2030 erwartet er, dass die begrünte Nutzung von Dach- und Fassadenflächen – auch bei vielen Bestandsgebäuden – kein Diskussionsthema mehr sein wird, weil „Hemmnisse und Hürden sowie Vorurteile gegenüber Gebäudebegrünungen zunehmend abgebaut sind. Gebäudebegrünung ist dann selbstverständlicher Bestandteil der Ausbildung und der Studiengänge und die Pflege begrünter Flächen wird vereinfacht sein“. Solar-Gründächer, Retentionsgründächer, Biodiversitätsgründächer und Urban-Farming-Dächer sind bei Städten und auch bei Planenden „recht gut bekannt und werden immer öfter geplant und ausgeführt“. Neu hinzu kommen beispielsweise Aspekte der Gesundheitsvorsorge (Planetary Health), die durch die vielen Wohlfahrtswirkungen von Dach- und Fassadenbegrünungen erreicht werden können. Mollenhauer: „Dachbegrünung und Solarnutzung stehen nicht mehr in Konkurrenz. Solar-Gründächer werden sich etabliert haben und verpflichtend eingesetzt.“ Zudem erwartet er eine intensivere Nutzung der Dächer als multifunktionale Sport-, Spiel- und Urban-Farming-Flächen. Bestandsgebäude werden dort, wo es möglich ist,



Fast jedes Gebäude wird 2050 über Begrünung verfügen, deren Pflege vereinfacht wird. Auch Obst und Gemüse werden angebaut, so eine Vision des Bundesverbandes Gebäudegrün e. V.

„Das Gebäude wird für Vermieter und Mieter durch vollständig vernetzte Sensorik transparenter und die Analyse wird vollautomatisch mit KI-Algorithmen erfolgen.“

Timo Wanke, verantwortlich für die DigiWoh-Geschäftsstelle des GdW

nachträglich begrünt, um Hot-Spot-Bereiche zu entschärfen. Weitere Lösungen für die nachträgliche Begrünung werden entwickelt. 2050 – davon ist Mollenhauer überzeugt, „wird annähernd jedes Gebäude über eine Form der Gebäudebegrünung verfügen und die dauerhafte Instandhaltung – digitalisiert und mit Pflegerobotern – über die Lebensdauer des Gebäudes ist sichergestellt.“ Retentionsgründächer haben sich durch das Schwammstadtprinzip etabliert. „Obst und Gemüse wird viel häufiger auf dem Dach beziehungsweise der Fassade selbst angebaut und geerntet.“

Digitalisierung wirkt auf das Miteinander

Abschließend der Blick auf die Erwartungen, die seitens des Verbandes an das Bauen gerichtet sind. Timo Wanke, wissenschaftlicher Mitarbeiter im Referat Digitalisierung des GdW und

verantwortlich für die Geschäftsstelle Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft (DigiWoh), und seine Verbandskolleginnen und -kollegen haben ihre Einschätzungen in die Bereiche Neubau, Planung, Gebäudebetrieb und Mietererlebnis gegliedert:

- Neubau: Erwartet wird, dass die Baukosten bis 2050 keinesfalls sinken. Um Wohnraum bezahlbar zu halten, wird eine Fokussierung auf industrielle Vorfertigungsprozesse erforderlich sein. Ein weiterer Faktor könnte mittelfristig der 3D-Druck einzelner Gebäudeteile werden. Wanke: „Da Beton aktuell aus ökobilanzieller Sicht als unvorteilhaft gilt, ist diese Zukunftsperspektive hier etwas unklar.“ Damit die Kostenreduzierung erfolgen kann, würden auch Genehmigungsprozesse durch vollständig digitali-

sierte und vernetzte Bauämter verkürzt, weil „langfristig ein Großteil von Routineprüfungen sicher auch über Algorithmen anhand fester Prüfschemen durchgeführt werden kann“.

- Planung: KI-gestützte Modelle werden bereits in der Planungsphase realistischer den zu erwartenden Energieverbrauch sowie Indikatoren für Wohnkomfort und Sicherheit simulieren. Wanke: „Durch Einbeziehung von Umgebungsdaten und Erfahrungswerten von vergleichbaren Immobilien können schon in frühen Planungsstadien Entscheidungen abgeleitet werden, die bei geringer Investition für eine bestmögliche energetische Performance der Neubauten sorgen.“ Durch über die Planungs- und Bauphase hinweg aktualisierte Datenmodelle im einheitlichen BIM-Standard werden die Grenzen zwischen As-planned- und As-built-Modellen verschwinden. Überzeugt ist man auch, dass das Thema „Urban Mining“ an Relevanz gewinnt. Bereits in der Planung werde der Rückbau mitgedacht.
- Gebäudebetrieb: Das Gebäude wird für Vermieter und Mieter durch vollständig vernetzte Sensorik transparenter, da dank konfigurierbarer Dash-

boards Verbrauchs- und Zustandsdaten auf einen Blick abrufbar werden. Perspektivisch werde die Analyse der Echtzeit-Verbrauchsdaten vollständig automatisiert über KI-Algorithmen erfolgen. Wanke: „Selbstregulierende Systeme werden auf die Steuerungskomponenten im Gebäude zugreifen und weitgehend ohne menschliches Zutun an die aktuellen Gegebenheiten anpassen. Dies senkt auch bei Gebäuden mit schlechter Dämmung oder älteren Heizungen den Verbrauch und ermöglicht ein Energiemanagement mit weniger Verbrauch.“

- Mietererlebnis: Ladeinfrastruktur für E-Autos wird nach GdW-Ansicht zum Standard bei Parkplätzen werden. Die Immobilie der Zukunft werde vollständig schlüsselfrei sein und kann mit verschiedenen, an die jeweiligen Bedürfnisse des Mieters angepassten Zugangsmedien wie Chip oder biometrischer Erkennung geöffnet werden. Zudem hält die Digitalisierung auch stärker Einzug in das Miteinander in den Nachbarschaften. Wanke: „Digitale Plattformen fördern den zwischenmenschlichen Austausch und ermöglichen gut funktionierende Sharing-Konzepte für E-Autos, Werkzeuge und vieles mehr.“ —

WATERCryst[®]
Wassertechnik

KALKSCHUTZ

ABER NATÜRLICH

NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

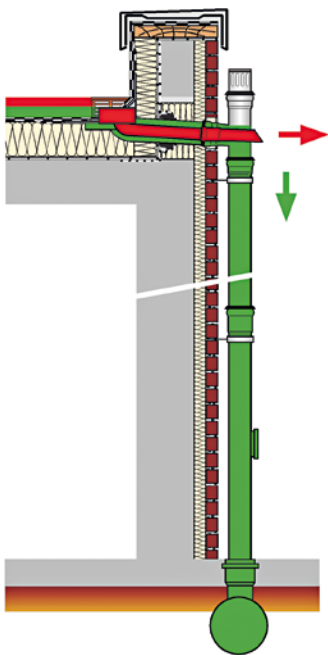
TRINKWASSERHYGIENE-PROPHYLAXE

CO₂ EINSARPOTENTIAL

www.watercryst.com

Produkte

Rohr-in-Rohr-System spart Platz bei der Entwässerung



Platzsparend: Das System „Loro Duoflux“ vereint Haupt- und Notentwässerung eines Flachdachs

Platzsparend und ruhig: Mit einem neuen Rohr-in-Rohr-System ermöglicht der Hersteller Loro, Flachdächer effektiv, wirtschaftlich und sicher zu entwässern. Durch die Wasserführung von Haupt- und Notentwässerung in einem Element sinkt die Zahl der Abläufe und der Attikadurchbrüche. Das neue Duoflux-System der Serie 43 ist besonders für kleine Dächer konzipiert. Es fasst Haupt- und Notentwässerung in einem einzigen Ablauf zusammen. Für noch mehr Sicherheit ist optional eine Rückstausicherung im Standrohr mit Hochsicherheits-Überlauf möglich. Das System arbeitet zudem leise aufgrund der Silent-Freispiegelströmung und eignet sich damit auch für Dachterrassen. Die Belüftung der Fallleitung stellt den ruhigen Abfluss sicher.

Weitere Informationen: www.loro.de

Neues Portal bewirbt barrierefreien Wohnraum

Eine neue, barrierefreie Internetplattform für barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnraum hat der Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e.V. realisiert. Unter der unten genannten Adresse können Vermieter kostenfrei ihre passenden Wohnungen präsentieren. Die Angebote lassen sich über eine Open-Immo-Schnittstelle direkt und problemlos ohne doppelte Datenerfassung aus der Vermietungssoftware importieren. Um sicherzugehen, dass die inserierte Wohnung alle Anforderungen nach DIN 18040-2 erfüllt, können Vermieter ein „geprüft“-Siegel bekommen. Hierzu müssen Angaben zur Wohnung gemacht werden. Diese Angaben sind freiwillig.

Weitere Informationen: www.adira.de

Wasserrecycelnde Dusche ermöglicht CO₂-Einsparung



Mit einem zirkulären System wird das genutzte Duschwasser wiederverwendbar gemacht

Ein neues Konzept für eine wasserrecycelnde Dusche hat die Firma Grohe entwickelt. Das neue Konzept ist eine zirkuläre Lösung, die das benutzte Wasser reinigt, erwärmt und wieder verwendbar macht. So wird im Vergleich zu einer herkömmlichen Dusche nur ein Viertel des Wassers und ein Drittel der Energie verbraucht, was für einen Vier-Personen-Haushalt eine Einsparung von jährlich bis zu 65 % Wasser und bis zu 70 % weniger CO₂-Emissionen bedeuten kann.

Weitere Informationen: www.grohe.com

Ökologische Sanierung mit sicherer Dämmlösung



Natürliche Holzfasern sorgen für eine gute Feuchtigkeitsregulierung

Bei der ökologischen und klimafreundlichen Sanierung des Gebäudebestands kommt es wesentlich auf den Einsatz nachhaltiger Baustoffe an. Die Firma Gutex hat jetzt ein neues, holzfaserbasiertes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auf den Markt gebracht. Thermowall WDVS ist ein einschichtiges, homogenes Dämmplatten-System aus natürlichen Holzfasern, die diffusionsoffen und feuchteregulierend sind. Sie gewährleisten einen langanhaltenden Schutz des Gebäudes und schaffen ein gesundes und angenehmes Wohnklima. Auch erhöhte Schallschutzanforderungen mit Schallschutzwerten bis RW = 52 dB, wie sie an Hauptstraßen oder gegenüber Spielplätzen und Schulen gefragt sein können, lassen sich problemlos umsetzen.

Weitere Informationen: www.gutex.de

Durchbruch für Millionen Mieter: Glasfaser – kostenlos für GdW-Mitglieder

Millionen Mieter sollen schneller einen Glasfaseranschluss bis in die Wohnung erhalten: Die Telekom und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. verständigten sich auf ein Positionspapier, das Wohnungsunternehmen mehr Sicherheit und Flexibilität, aber auch eine bedeutende finanzielle Entlastung verspricht.

Die Telekom bietet diesen Unternehmen den kostenlosen Bau und Betrieb von Glasfasernetzen bis in die Wohnung (FTTH, Fiber to the Home) an. Dabei bleibt es den Mietern freigestellt, ob sie den Glasfaseranschluss nutzen wollen – und welchen Anbieter: Die Telekom transportiert über ihre Glasfasernetze nicht nur die eigenen Dienste, sondern grundsätzlich auch die ihrer Wettbewerber. Diese Anbieteroffenheit und Wahlfreiheit für den Mieter, eine schier unerschöpfliche Kapazität, aber auch ein deutlich geringerer Strombedarf unterscheiden den Glasfaseranschluss der Telekom vom Kabelanschluss. Die Regierungsparteien haben daher das Ziel einer flächendeckenden Versorgung mit Glasfaser bis in die Wohnungen in den Koalitionsvertrag aufgenommen.

GdW und Telekom einigen sich über FTTH-Glasfaseranschluss

Das Positionspapier von Telekom und GdW gibt Wohnungsunternehmen mehr Handlungsspielraum beim Anschluss ihrer Grundstücke und Wohnungen: Verträge und Planungsunterlagen werden vereinfacht, die Kommunikation besser abgestimmt. Auch die Vielfalt der Wohnungsunternehmen und ihrer Geschäftsmodelle soll individueller berücksichtigt werden.

Leistungstarker Vollversorger

Als leistungstarker Vollversorger für Internet, TV und Telefonanschlüsse bietet die Telekom bereits jetzt für fast sechs Millionen Haushalte einen Glasfaseranschluss. Dieses Jahr will die Telekom drei Millionen Glasfaseranschlüsse bauen. Dafür tätigt die Telekom in den nächsten Jahren mit 30 Milliarden Euro die größte Investition ihrer Geschichte. Die Immobilienwirtschaft ist dabei ein Motor: Private und kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Hauseigentümer, Projektentwickler und Bauträger sind wichtige Treiber für das Ausbautempo. Durch eine neue, regionale Organisationsstruktur will die Telekom ihre Nähe und Vertrauensbasis zur Immobilienwirtschaft in Stadt und Land weiter stärken.

Gemeinsame Werte:

Sicherheit, Stabilität und Seriosität

„Der Glasfaserausbau in Deutschland kann nur gelingen, wenn Netzbetreiber die Vielfalt und die individuellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft verstehen und ihre Verträge, Technik und Kommunikation darauf zuschneiden“, kommentiert GdW-Präsident Axel Gedaschko. Jean-Pascal Roux, Leiter Vertrieb Fiber Deutschland der Telekom: „Kommunen und Immobilienbranche wünschen sich Sicherheit, Seriosität und Stabilität in der Medienversorgung – nicht nur in technischer Hinsicht, sondern auch in der Geschäftsbeziehung. Uns verbinden gemeinsame Werte und eine gemeinsame Verantwortung für Deutschland. Deshalb freuen wir uns, unsere Partnerschaft weiterentwickeln zu können.“



Glasfaser gehört in jede Wohnung: GdW-Präsident Axel Gedaschko (links) und Jean-Pascal Roux, Leiter Vertrieb Fiber Deutschland der Telekom sind sich einig.

T Erleben,
was verbindet.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf:

E-Mail: wohnungswirtschaft@telekom.de
Rufnummer für Wohnungsunternehmen:
0800 33 0 3333

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Markt und Management



Samir M. Sidgi, Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung, und SWSG-Personalleiterin Isabell Herzog besiegeln die weitere Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Hanspeter Gondring (Mitte), wissenschaftlicher Leiter der ADI

SWSG verlängert Bildungskooperation mit ADI

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) investiert in ihr Personal. Das für die SWSG konzipierte Bildungsformat „Digital Real Estate Expert“ geht in die zweite Runde. Die SWSG setzt bei der Qualifizierung der Beschäftigten auf die Expertise der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft. Da die Digitalisierung die Immobilienwirtschaft beeinflusst und vor Herausforderungen stellt, sollen die Mitarbeitenden ein Gespür für digitale Trends und Themen entwickeln, Strukturen und Formen der digitalen Transformation kennen, einordnen und im Arbeitsalltag anwenden können. Kerngedanke ist es, darüber hinaus abteilungsübergreifende Prozess- und Methodenkompetenz zu vermitteln. Bisher haben im ersten Jahr der Kooperation 25 Mitarbeitende der SWSG am modularen Qualifizierungsprogramm teilgenommen.

463 Mio. €

wird Baden-Württemberg 2023 für die Förderung sozialen Wohnraums bereitstellen. Nach Angaben des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. waren die Fördergelder für 2023 bereits Mitte Mai vollständig mit Anträgen belegt.



Andreas Lehner

Neue Gewofag-Geschäftsführung

Andreas Lehner wird neuer Vorsitzender der Geschäftsführung der Gewofag Holding GmbH.

Zum 1. Oktober 2023 wird er in das Unternehmen eintreten und es zusammen mit Dr. Doris Zoller führen. Nach der Fusion von Gewofag und GWG München zum 1. Januar 2024 wird der 68-Jährige Vorsitzender der Geschäftsführung der neuen Münchner Wohnen. Neben Dr. Zoller soll ein weiterer Geschäftsführer der Münchner-Wohnen-Führung angehören. Lehner war zuvor in verschiedenen leitenden Funktionen der Immobilienwirtschaft tätig.



Kompendium zu Fragen des Immobilienerwerbs

Pause, Vogel; Bauträgerkauf und Baumodelle, 672 S., 119 €, C.H. Beck, ISBN 978-3-406-75818-8

Das Handbuch unterstützt beim Immobilienerwerb und der Vertragsabwicklung. Den Schwerpunkt bilden die WEG-Novelle, die Anwendung des Bauvertragsrechts, die Abnahme von Gemeinschaftseigentum und Fragen des klassischen Bauträgererwerbs.



Klima-Camp begeistert 65 junge Menschen

„Bezahlbar wohnen, Klima schonen?“ – diese Frage brachte das Spannungsverhältnis von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum auf den Punkt und überschrieb das zweite Klima-Camp des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). 65 junge Menschen aus allen Teilen Deutschlands, darunter Auszubildende aus der Wohnungswirtschaft sowie Schüler und Schülerinnen der Klassen 11 bis 13, kamen nach Bochum, um in Workshops und Diskussionen, bei Experimenten und Exkursionen Hintergründe zu erkennen und Lösungsansätze zu entwickeln. In den Theorieblöcken wurden Grundlagen zu Klimawandel und Klimaschutz sowie Zusammenhänge zwischen Wohnen und Klimaschutz vertieft. Eine Podiumsdiskussion behandelte die Frage, wie das teure Umsetzen der Klimaschutzmaßnahmen gelingen kann, ohne die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, aber auch die Mieter und Mieterinnen, zu überfordern. „Die gute Resonanz auf unser viertägiges Klima-Camp zeigt, dass wir die Erwartungen unserer jungen Gäste erfüllt haben. Wir konnten ihnen ausführliche Einblicke in die verantwortungsvolle Arbeit der Immobilienbranche und ihre Rolle als zentraler Akteur der Klimawende vermitteln. Ich glaube, es ist uns gelungen, sie für unsere Branche zu begeistern“, so Klaus Leuchtmann, EBZ-Vorstand und Initiator des Klima-Camps.

Wohnungen werden zu Arbeitsplatz

Das Arbeiten im Home-Office hat sich in den letzten Jahren etabliert. Es zeigte sich dabei auch, dass die Arbeit von Zuhause nicht für alle Arbeitnehmer gleich gut geeignet ist, weil die Technik oder der Platz in den eigenen Wänden fehlen. Vor diesem Hintergrund haben die CoWorkland eG und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG) eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Ziel der neuen Partnerschaft ist, Coworking zu etablieren und kurzfristig leerstehende Wohnungen der Genossenschaften zu ungestörten Arbeitsplätzen mit flexibler Nutzungsmöglichkeit umzufunktionieren.

Neuruppiner NWG kauft weitere 221 Wohnungen

Die Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH (NWG) hat ihren Wohnungsbestand erweitert. Das kommunale Unternehmen hat im Stadtgebiet der Fontanestadt insgesamt 221 Wohneinheiten in der Wulffenstraße, Franz-Mehring-Straße, Rudolf-Wendt-Straße und Artur-Becker-Straße, unter anderem von der TAG Immobilien AG, erworben. Bis Ende 2023 wird die NWG die Gesamtverantwortung für die erworbenen Häuser übernehmen. Die NWG wird damit dann als größter Vermieter der Region etwa 5.200 Wohneinheiten im Bestand haben.



16 %
beträgt der Anteil der Wohnungen, die in Berlin als möblierte Wohnungen auf den großen Online-Plattformen angeboten werden. 2019 waren es noch 2,3 %. Das ergab eine Auswertung der Datenbank „Quis“ der Analyse & Konzepte Immo-Analytics GmbH. Zurückgeführt wird dies auf die Verschärfungen der Mietpreisbremse im Jahr 2020.



Führung mit Haltung

Anke von Platen;
Führung mit Haltung;
312 S., 29,80 €, Haufe;
ISBN 978-3-648-15564-6

Erfolgsfaktoren und -prinzipien der Mitarbeiterführung zeigt dieses Praxisbuch auf. Es gibt Verantwortlichen mit den drei Prinzipien Herz, Kopf und Hand einfache Leitplanken und konkrete Impulse, wie eine wertschätzende, menschliche Haltung auch in fordernden Transformationsprozessen möglich ist.

Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft: Siegerteam gekürt

Vorreiter für den Weg in eine digitale Zukunft zu finden ist das Ziel des Awards „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“. Mit ihrem Projekt „Leerwohnungsanierung A bis Z – digital und kundenorientiert“ machten die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und das IT-Unternehmen Innocube das Rennen.

Der Preis zeichnet die innovativsten Digitalprojekte der Wohnungswirtschaft aus, die in Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und PropTechs umgesetzt werden. „Pioniere stehen schon seit jeher für Kreativität, Mut und Entschlossenheit, einen – möglicherweise festgefahrenen – Status quo zu verändern. Es ist klasse, dass solche Pioniere nun auch in der Wohnungswirtschaft zu finden sind“, fasst Schirmherr Dr. Christian Westphal von Crem Solutions zusammen. Zu den vier Finalistenteams, die die Experten-Jury auswählte, zählen neben dem Siegerteam die Einhundert GmbH in Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, die mit dem Projekt „Günstiger Solarstrom vom Dach für 130 Mieter:innen in Hannover“ ins Rennen gingen und die Baugenossenschaft Esslingen eG in Kooperation mit BTS Software GmbH & Co. KG mit dem Projekt „Einführung eines technischen Auftragsmanagement-Systems“. Das Projekt „Das WoWiModell: Innovatives Gebäudemanagement und Prozessoptimierung für die nachhaltige Wohnungswirtschaft der Zukunft“ war eine Überraschung unter den diesjährigen Bewerbungen. Für das zur Digitalisierung ihres Gebäudebestands selbst entwickelte Tool erhielt die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen einen Sonderpreis.

Weitere Informationen: www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de



Strahlende Gesichter bei allen Digitalpionieren, der Jury und dem Schirmherrn nach der Preisverleihung am 7. September auf der Real PropTech Conference in Frankfurt/Main

www.lupus-electronics.de

 **LUPUS**
ELECTRONICS



BEI 51.748 RAUCHMELDERN KANN EINEM SCHWINDELIG WERDEN. ES SEI DENN, SIE SIND VON LUPUS.

Das vollautomatische Mobilfunkrauchmelder-System von LUPUS.

Vollautomatische Fernwartung nach DIN 14676 1-C.

Kostengünstiger und einfacher in Montage und Verwaltung.

Immer online durch Mobilfunk. Kein Gateway notwendig!

Wie sich Wohnungsgenossenschaften für die kommende Zeit rüsten

Mit ihrer Struktur stellen Wohnungsgenossenschaften eine Besonderheit im Kreis der sozial orientierten Vermieter dar. Die Herausforderungen werden dadurch nicht kleiner. Das betrifft nicht nur aktuelle Bau- oder Klimathemen, auch gesellschaftliche Veränderungen entfalten Wirkung. Wie kann dem begegnet werden?

Von Karsten Statz

Wohnungsgenossenschaften müssen sich ebenso wie Wohnungsunternehmen anderer Rechtsformen den aktuellen Herausforderungen stellen, um nachhaltige, zukunftsorientierte Lösungen zu finden. Aufgrund ihrer Struktur sind Wohnungsgenossenschaften jedoch eine Besonderheit unter den sozial orientierten Vermietern. Sie haben sich innerhalb des genossenschaftlichen Rechtsrahmens primär ihrer Kernaufgabe, der Mitgliederförderung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums, zu widmen und dabei partizipative Anforderungen der Gremienmitglieder zu beachten, welche in jüngerer Zeit ein verstärktes Maß an operativer Mitbestimmung einfordern. Gleichzeitig müssen die Vorstände ihren Verantwortlichkeiten nachkommen, um den gesetzten Rahmenbedingungen begegnen zu können.

Drei wesentliche große Spannungsfelder sind es, in denen Wohnungsgenossenschaften mit Blick auf die Zukunft agieren. Erstens bewegen sie sich als Bestandhalter zwischen politischen und rechtlichen Leitplanken, technischen Gegebenheiten und den Erwartungen ihrer Mitglieder. Zweitens spiegeln sich in der Struktur der Genossenschaften gesellschaftliche Entwicklungen und Megatrends wie eine veränderte Bevölkerungsstruktur, die zunehmende Digitalisierung und eine verstärkte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsstrategien wider. Drittens fördern Genossenschaften als kommunikative und operative Bindeglieder den Informationsaustausch zwischen Mitgliedern, Gremien sowie der Belegschaft und gestalten diesen proaktiv. Hierbei gilt es, den Spagat zwischen Kompetenzabgrenzung und Aufgabenzuordnung zu lösen und alle Stakeholder bei wegweisenden Entscheidungen mitzunehmen.



Karsten Statz
für den Verein
Wohnen in Genossen-
schaften e. V.
DÜSSELDORF

Bestandhalterstrategien im Spannungsfeld politischer Anforderungen, technischer Machbarkeit und bezahlbarer Mieten

Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht von heute auf morgen und benötigt einen verlässlichen, planbaren Rechtsrahmen, um Wohnungsbestände zu erhalten und zeitgemäß zu entwickeln. Tragfähige Strategien umfassen den gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Sie sind daher langfristig angelegt und nicht geeignet, in kurzen Abständen grundlegend verändert zu werden. Sollen die Strategien zum Erfolg führen, so müssen die politischen Akteurinnen und Akteure diesen Umstand bei der Ausrichtung des politischen Rahmens berücksichtigen. Geschieht dies nicht oder nur in unzureichendem Maße, bleiben die Folgen für die bestandhaltenden Unternehmen, und damit für alle Mitglieder, oft noch Jahrzehnte später spürbar.

Gleichzeitig müssen bei der strategischen Ausrichtung die Struktur der Gebäudebestände erfasst und die Gegebenheiten mit dem technisch Machbaren abgeglichen werden. Für das Portfoliomanagement ergeben sich dabei besonders aus der qualitativ häufig stark variierenden Gebäudesubstanz vieler Baualterklassen divergente Herausforderungen. So sind Maßnahmen zur Einsparung von Energie nicht bei jedem Gebäudetyp in dem erforderlichen Umfang realisierbar beziehungsweise wirtschaftlich darstellbar.

„Bei der energetischen Modernisierung in Gebäudeklassen müssen der Ressourcen- und Kosteneinsatz in einem ausgewogenen Verhältnis zum erzielbaren energetischen Mehrwert stehen – dies ist häufig bei den unteren Gebäudeklassen nicht der Fall, und es muss einzelfallbezogen geprüft werden, wie solche Bestände sinnvoll in die gesamtheitliche Bestandhalterstrategie integriert werden können“, erläutert Prof. Dr. Florian Ebrecht, Vorstandsvollmächtigter mit Gesamtprokura bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund.



Partizipationswünsche in Genossenschaften beziehen sich oft auf das unmittelbare Wohnumfeld. Auf Urban-Gardening-Flächen, wie dieser im Dortmunder Unionviertel, können Mitglieder eigene Ideen umsetzen

Ganz zentral ist damit auch die Herausforderung verbunden, nicht nur die Kosten für die allgemeine Bestandserhaltung und -modernisierung, sondern auch die Kosten zur Erfüllung der gesetzlichen und politischen Anforderungen mit einer Bezahlbarkeit der Mieten in Einklang zu halten. Da Wohnungsgenossenschaften bei durchschnittlicher Betrachtung mit einem Ausgangsmietniveau agieren, welches häufig recht deutlich unterhalb eines Vergleichsmietniveaus liegt, ist hier der wirtschaftliche Handlungsrahmen besonders eng gefasst.

Wohnungsgenossenschaften als gesellschaftliche Akteure

Bei allen, in jüngerer Zeit besonders intensiv geführten, öffentlichen Diskussionen um die Umsetzbarkeit der Energiewende und die Bezahlbarkeit von Wohnraum muss jedoch gleichermaßen im Blick behalten werden, dass andere Themen nicht an Aktualität und Dringlichkeit verloren haben. Angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels haben Wohnungsgenossenschaften nach wie vor die Aufgabe, ihre diversifizierten Wohnungsbestände zielgruppengerecht zu gestalten und die Anforderungen beispielsweise an Barrierefreiheit und Wohnkomfort zu berücksichtigen.

Damit eng verbunden ist auch der Anspruch von Wohnungsgenossenschaften, gesellschaftliche Veränderungen in die primäre Zielerreichung der Mitgliederförderung zu integrieren. Diese bezieht sich dabei nicht nur auf eine oder einige wenige Gruppen mit besonderen Bedürfnissen, sondern auf einen in der Regel vergleichsweise inhomogenen Kreis, der ein Spiegelbild der Gesellschaft insgesamt darstellt und sich deshalb ebenfalls in einem stetigen Wandel befindet. Innerhalb einer solchen diversifizierten Gemeinschaft sind Interessenskonflikte vorprogrammiert, und nicht immer trifft ein zukunftsgerichtetes, strategisches Agieren der Unternehmensführung auf

eine Akzeptanz der damit verbundenen Veränderungen im Mitgliederkreis. Auch existiert häufig ein unterschiedliches Verständnis der Stakeholder im Hinblick auf das, was Mitgliederförderung bedeutet und beinhaltet.

Dieser Umstand bringt erhöhte Anforderungen an die Kommunikation innerhalb der Genossenschaft mit sich, welche im besten Fall auf ein stärkeres Verständnis für komplexe Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kosten abzielt und die damit verbundenen Sachverhalte nachvollziehbar gestaltet.

Wohnungsgenossenschaften müssen neue Wege finden, mit dieser anspruchsvollen Gemengelage umzugehen. Die eigene Ausrichtung und die getroffenen Entscheidungen sind immer wieder aufs Neue mit Blick auf die Berücksichtigung vieler unterschiedlicher Belange zu hinterfragen und abzuwägen. So müssen beispielsweise die Interessen langjähriger mit denen neuer Mitglieder in Einklang gebracht werden. Ein gesellschaftlicher Querschnitt der Bevölkerung kann beispielsweise durch qualitativ unterschiedliche Wohnungsangebote bedient werden. Hinzu kommen Herausforderungen im politisch-globalen Kontext, denen sich auch die Wohnungsgenossenschaften stellen, wie beispielsweise zuletzt mit der Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine. Auch in diesem Zusammenhang gilt es, einen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten, gleichzeitig aber auch den Bedürfnissen und Erwartungen der Mitglieder gerecht zu werden und Interessenskonflikte zu vermeiden. >

Wohnungsgenossenschaften sorgen für preiswerte Mieten

| | Miete netto kalt pro m ² | | |
|------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| | Alle GdW Unternehmen | eG im GdW | Angebotsmiete Wiedervermietung BBSR |
| 2015 | 5,36 | 5,18 | 7,30 |
| 2016 | 5,51 | 5,27 | 7,63 |
| 2017 | 5,64 | 5,38 | 8,00 |
| 2018 | 5,72 | 5,49 | 8,44 |
| 2019 | 5,86 | 5,60 | 8,74 |
| 2020 | 5,98 | 5,62 | 8,97 |
| 2021 | 6,09 | 5,80 | 9,29 |
| 2022 | 6,19 | 5,93 | 9,29 |

Größenstruktur von Wohnungsgenossenschaften und der Gesamtheit der Wohnungsunternehmen im Vergleich

| | | Wohnungs- unternehmen | Eigener Wohnungsbestand | Beschäftigte insgesamt |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Wohnungsgenossenschaften | Insgesamt | 1.728 | 2.018.124 | 28.168 |
| | bis 500 WE | 836 | 157.391 | 4.484 |
| | 501 - 1.000 WE | 324 | 232.350 | 3.870 |
| | 1.001 - 2.000 WE | 288 | 406.223 | 5.678 |
| | 2.001 - 5.000 WE | 208 | 658.223 | 7.606 |
| | 5.001 - 10.000 WE | 63 | 446.114 | 5.227 |
| | 10.001 und mehr WE | 9 | 117.823 | 1.303 |
| Unternehmen zusammen | Insgesamt | 2.676 | 5.462.526 | 82.360 |
| | bis 500 WE | 1.175 | 222.525 | 7.627 |
| | 501 - 1.000 WE | 484 | 350.349 | 6.130 |
| | 1.001 - 2.000 WE | 467 | 663.751 | 9.704 |
| | 2.001 - 5.000 WE | 374 | 1.189.594 | 14.895 |
| | 5.001 - 10.000 WE | 123 | 855.200 | 10.784 |
| | 10.001 und mehr WE | 53 | 2.181.107 | 33.220 |

Datenquelle: GdW-Jahresstatistik 2022

Ebenso wie die teils komplexen Nachhaltigkeitsthemen, so wirkt sich auch die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft auf die Kommunikation innerhalb der Genossenschaften aus. In dieser Hinsicht besteht ein zentrales Ziel darin, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen vermehrt digitalen Serviceangeboten einerseits und einer zielgruppengerechten Ansprache für sämtliche – auch digital nicht oder nur eingeschränkt affine – Mitglieder anzubieten.

Ein Teil der Mitglieder nutzt digitale Medien jedoch nicht nur im Sinne der Serviceangebote, sondern vermehrt auch zur Vernetzung in den Quartieren untereinander. Dies kann einerseits förderlich für eine stärkere Identifikation mit der Nachbarschaft und dem Quartier sein, stellt jedoch andererseits die bislang etablierten Kommunikationswege zwischen Verwaltung und Mitgliedern auf den Prüfstand.

Wohnungsgenossenschaften als kommunikative und operative Bindeglieder

Die Verwaltungen der Wohnungsgenossenschaften nehmen darüber hinaus vielfältige kommunikative Aufgaben im Zusammenhang mit weiteren Stakeholdern wahr. Neben Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, Bewohnerinnen und Bewohnern und weiteren bilden die Gremien bestehend aus gewählten Vertreterinnen und Vertretern sowie Auf-

sichtsrätinnen, Aufsichtsräten und Vorstandsmitgliedern den Kern der genossenschaftlichen Interaktion.

Die Zusammenarbeit und Kommunikation in den Gremien findet innerhalb des gesetzlichen Rahmens statt, den das Genossenschaftsgesetz mit dem Zweck vorgibt, die Genossenschaften funktionsfähig zu halten. Teils überholte Inhalte der gesetzlichen Grundlagen stellen die Gremien vor die Herausforderung, diese in einen zeitgemäßen Umgang mit den genossenschaftlichen Themen zu übersetzen. Häufig sind in den Gremien zu einem nicht unerheblichen Anteil auch Bewohnerinnen und Bewohner mit einer engen Quartiersverbundenheit vertreten. Die Grenzen zwischen dem Einsatz für das Gesamtinteresse der Bewohnerschaft, und damit der Genossenschaft, sowie dem persönlichen Interesse Einzelner sind dabei fließend. Zunehmend werden jedoch die Abgrenzung von Kompetenzen und die Zuordnung von Aufgaben in den Gremien hinterfragt.

„Heutzutage reicht es nicht mehr aus, den Vorstand zu entlasten und über die Dividende zu beschließen. Es ist ein klarer Trend zu dem Wunsch nach mehr Mitbestimmung erkennbar, dem sich die Genossenschaften stellen müssen“, sagt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund, Vorstandsvorsitzender des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ e.V.

Über die Gremienarbeit hinaus ist ein weiteres zunehmend anspruchsvoller werdendes Feld die bereits angesprochene Kommunikation mit den Genossenschaftsmitgliedern. Hier entsteht zunehmend ein Bewusstsein für das gestiegene Bedürfnis nach Information und Partizipation. Es gilt, konstatierte Verunsicherungen und Zukunftsängste, die in einem gesamtgesellschaftlichen Kontext ihren Ursprung haben können, durch eine abgestimmte Kommunikationsstrategie mit geeigneten Informations- und Beteiligungsformaten zu begleiten und im Hinblick auf spezifisch genossenschaftliche Themen aufzufangen.

„Ziel einer gelungenen Kommunikationsstrategie muss es sein, dafür Sorge zu tragen, dass das Gemeininteresse der Genossenschaftsmitglieder mit all ihren unterschiedlichen Belangen gewürdigt wird. Das ist immer eine Frage der Abwägung. Es darf jedoch nicht durch häufig ‚laute‘ Einzelmeinungen aus dem Blick geraten“, erklärt Olaf Rabsilber, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG und Vorstandsvorsitzender der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

Die insgesamt rund 2.000 im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften verfügen über durchschnittlich etwa 1.500 Wohneinheiten und sind damit in ihren Personalkapazitäten vergleichsweise limitiert. Das Thema der Personalentwicklung und des Recruitings stellt sie daher vor strukturelle Herausforderungen. Sie stehen vor großen Aufgaben und müssen sich einerseits in den neuen, durch Work-Life-Balance, Sinnstiftung und Qualifizierung geprägten Arbeitswelten als attraktiver Arbeitgeber

durchsetzen. Andererseits gilt es aber auch, das notwendige Maß an Professionalisierung zu etablieren und stetig auszubauen.

Darüber hinaus agieren Wohnungsgenossenschaften häufig noch in eher traditionell ausgerichteten Organisationsstrukturen. Zur Bewältigung der komplexen wohnungswirtschaftlichen und technischen Herausforderungen ist daher die Installation eines bereichsübergreifenden Projektmanagements essenziell, mit welchem Projekt- und Strategieziele der jeweiligen Wohnungsgenossenschaft in Einklang gebracht und diese Ziele parallel für alle Beteiligten transparent und nachvollziehbar kommuniziert werden können.

Ganzheitliches und themenübergreifendes Agieren statt Inseldenzen

Die Komplexität der angesprochenen Themen und die vielfältigen Zusammenhänge zeigen deutlich, dass das häufig verbreitete „Inseldenzen“ in Abteilungen der Vergangenheit angehören muss. Innerhalb der Genossenschaften sind ganzheitliche, bereichsübergreifende Strategien gefragt, mit denen sich die komplexen Anforderungen bewältigen lassen. Dazu gehören ein professionelles Projektmanagement, eine Nachhaltigkeits- sowie eine Kommunikationsstrategie. Aus den aktuellen Herausforderungen lässt sich vor dem Hintergrund der genossenschaftlichen Kerngedanken allerdings auch positive Energie für das aktuelle und zukünftige Handeln schöpfen (siehe nachfolgendes Interview auf Seite 72). Es kommt auf die Perspektive an – und auf einen deutlichen Gestaltungswillen. —

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzzentrum der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1-11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

INTERVIEW MIT FRANZ-BERND GROSSE-WILDE UND OLAF RABSILBER

„Partizipation ist wichtig, vor dem Hintergrund des Genossenschaftsgesetzes aber klar zu definieren“



Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund und Vorstandsvorsitzender des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ e. V., sowie Olaf Rabsilber, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen-Sterkrade eG und Vorstandsvorsitzender der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., erklären, warum das Thema genossenschaftliche Gremien sowie Kommunikation und Transparenz für die Zukunft der Wohnungsgenossenschaften bedeutsam ist und was die genossenschaftlichen sowie gesellschaftlichen Akteure tun müssten.

Suchen immer mehr Menschen bei Wohnungsgenossenschaften nur eine preiswerte Wohnung und nicht die Genossenschaftsidee? Was verändert sich und hat das Auswirkungen auf die Zukunftsfähigkeit von Genossenschaften? Ein Gespräch über Ansprüche, Kommunikation und Transparenz.

Herr Große-Wilde, äußern Mitglieder überhaupt noch ihr Bedürfnis, sich stärker in Genossenschaftsentscheidungen und Beteiligungsfragen einbringen zu wollen? Können Sie Beispiele dafür nennen?

GROSSE-WILDE: Auch wenn der Wunsch nach einem fairen und preiswerten Vermieter verständlicherweise immer wichtig ist, existieren Beteiligungswünsche von Mitgliedern natürlich immer noch. Sie betreffen zum einen häufig die Gestaltung der unmittelbaren Wohnsituation. Hier geht es etwa um den Wunsch einer naturnahen Wohnumfeldgestaltung in Form von Wildblumenwiesen, Urban Gardening oder um eine individuelle Bepflanzung von Vorgärten. Sie betreffen zum anderen aber auch zunehmend strategische Unternehmensthemen, zum Beispiel die Umrüstung von Energieträgern wie Fernwärme oder der technischen Gebäudeausstattung

beispielsweise durch eine Glasfaseraufrüstung. Zudem geht es verstärkt um die Zusammensetzung von Hausgemeinschaften, das Zusammenleben in Nachbarschaften oder wirtschaftlich relevante Fragen für die Genossenschaft – Stichworte sind hier die Mieten- oder Investitionspolitik. Es ändert sich auch spürbar die Art und Weise der Bedürfniskommunikation. Bewohner schließen sich verstärkt zusammen, und die Nachdrücklichkeit in den Anfragen nimmt erheblich zu. Entsprechend wird auch sensibler mit der Beurteilung umgesetzter Maßnahmen umgegangen.

Herr Rabsilber, wie wirkt sich die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft bei der Organisation von Beteiligungsfragen aus der Bewohnerschaft und dem Kreis der Mitglieder aus?

RABSILBER: In der Praxis sind mit einem höheren Digitalisierungsgrad

in der Bevölkerung auch eine immer schnellere Vernetzung, ein unmittelbarer Informationsaustausch und bessere Möglichkeiten einer Organisation untereinander verbunden. Dies macht es für Wohnungsgenossenschaften notwendig, schneller zu reagieren, den hohen Organisationsgrad aufzunehmen und die sich aus der Digitalisierung ergebende Dynamik im Kreis der Bewohnerinnen und Bewohner positiv und konstruktiv zu begleiten. Zudem kann Digitalisierung im negativen Sinne den Einfluss zwar weniger, aber doch lauter Stimmen verstärken, im positiven Sinne jedoch auch Transparenz und Vertrauensbildung durch eine zeitnahe Erklärung von Sachverhalten stärken.

Dass die Energiewende zu kostenintensiven Investitionen führen muss, die sowohl bei Mietern als auch Vermietern zu stärkeren Belastungen führen, sollte eigentlich erst einmal nachvollziehbar sein. Wie begegnen Sie Forderungen, die Mieten nach Modernisierung dennoch nicht zu erhöhen? Wie passen die „Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung“ und „Mieterhöhungsverzichte trotz steigender Kosten“ strategisch zusammen?

GROSSE-WILDE: Die wirtschaftliche Stabilität von Wohnungsgenossenschaften ist die Basis für langfristigen Unternehmenserfolg und ein ausreichendes Maß an Mitgliederförderung. Die durch die Energiewende ausgelösten hohen Investitionsbedarfe führen – ohne Beachtung von Grenznutzenprinzip und Rentabilität – auch bei Einzelmaßnahmen zu der Notwendigkeit, die Gesamtgemeinschaft im Rahmen der Quersubventionierung zu belasten. Insoweit gilt es zwar, den Grundsatz bezahlbaren Wohnraums auch durch ein moderates Mietniveau und durch Verzicht auf übermäßige Mietsprünge im laufenden Nutzungsverhältnis weiter zu gewährleisten. In jedem Fall wird es zur Relativierung dieses Spannungsverhältnisses künftig allerdings notwendig sein, Mieterhöhungen zu platzieren. Die zusätzlichen Belastungen können dabei aber nicht allein von Mieter- und Vermieterseite getragen werden. Der Konflikt ist nur durch staatliche Unterstützung lösbar. Als Unternehmen über Kostenstrukturen von Modernisierungsmaßnahmen

und diesbezüglich entgegenstehenden Mieterhöhungsnotwendigkeiten transparent zu berichten und aufzuklären, ist in jedem Falle wichtig, um Verständnis zu schaffen.

Wie bewerten Sie unter dem Slogan „Genossenschaft von unten“ auftretende Bewegungen in diesen Kontext?

RABSILBER: Im Kern steht „Genossenschaft von unten“ für die Idee, Kompetenzen in die Entscheidungs- und Partizipationsstrukturen von Genossenschaftsgremien und -mitgliedern zu verschieben. Im Konkreten würde dies bedeuten, Unternehmensentscheidungen auch auf die Basisebene der Mitglieder zu verlagern. Die bislang vom Genossenschaftsgesetz verfolgte Zuständigkeitsabgrenzung hat aber immer den „entscheidungsstarken Vorstand“ im Blick, damit ein roter Faden in der strategischen und operativen Umsetzungsebene sichergestellt bleibt.

Eine Veränderung in der Wahrnehmung von Genossenschaftsarbeit bedeutet für ein reibungsloses Miteinander neue Arten der Zusammenarbeit und Entscheidungsfindung, zeigt aber auch die Relevanz der bereits angesprochenen Spannungsfelder in der aufgabenbezogenen und kommunikativen Zusammenarbeit auf.

Partizipation in Form einer Kommunikation und Transparenz von Entscheidungen ist wichtig, jedoch ist die Partizipation vor dem Hintergrund des Genossenschaftsgesetzes klar zu definieren. Denn das Thema berührt auch die Haftung des Vorstands.

Sehen Sie das im Mitgliederkreis wachsende Bedürfnis nach mehr Kommunikation und Mitbestimmung als eine Reaktion auf Versäumnisse der Vergangenheit, als gesellschaftliches Gesamtphänomen oder beispielsweise als Folge der Corona-bedingten Isolation? Entspricht dieses wachsende Bedürfnis noch der Idee von Genossenschaft und lässt sich mit dem Rechtskonstrukt Genossenschaft vereinbaren?

GROSSE-WILDE: Die Tendenz hin zu mehr Kommunikation und Mitbestimmung hat sicherlich in all den genannten Faktoren ihren Ursprung – je nach Standort natürlich mit unterschiedlicher Priorisierung. Veränderungen in einer Gruppendynamik sind immer auch Folge der Einflussfaktoren von

außen. Existenzrelevante Sachthemen wie beispielsweise eine sinkende Kaufkraft oder eine unsichere Zukunft, äußern sich auch im Miteinander der Genossenschaftsgemeinschaft.

In vielerlei Hinsicht bringen gemeinsame Gespräche und die gemeinsame Entscheidungsfindung aber auch Identifikation und die Möglichkeit mit sich, Bedürfnisse besser zu verstehen. Für Geschäftsführungen in den Genossenschaften sollte es also darum gehen, diese Entwicklung aufzugreifen und proaktiv zu begleiten. In diesem Sinne entspricht das Genannte selbstverständlich noch der Idee von Genossenschaft und bedeutet im Besonderen die Gestaltung von Mitgliederförderung. Damit verbunden ist jedoch die Notwendigkeit, den rechtlichen Rahmen in Form des Genossenschaftsgesetzes diesbezüglich auf Veränderungserfordernisse hin zu überprüfen.

Und was müsste das konkret beinhalten?

GROSSE-WILDE: Gemäß aktueller Gesetzgebung und Kompetenzzuordnung haben beispielsweise Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter nur sehr wenige Aufgaben und Kompetenzen. Nimmt sich diese Gruppe mehr Rechte – zum Beispiel, indem sie sich mithilfe digitaler Tools organisiert und Entscheidungen vorbereitet –, ist offen, wie damit umzugehen ist. Zudem ist etwa im Genossenschaftsgesetz nicht eindeutig geregelt, welche fachlichen Kompetenzen für eine Tätigkeit in einem Genossenschaftsorgan Voraussetzung sein müssen.

Im Fazit ist – bei aller Notwendigkeit, das Genossenschaftsgesetz zu ergänzen –, auch in Zukunft ein „starker Vorstand“ auf der Entscheidungsebene sicherzustellen, damit Genossenschaft als komplexe Mitgliederorganisation handlungsfähig bleibt und Entscheidungsverantwortung sowie Haftung klar zuzuordnen sind. Zur Klarstellung in Fragen der Kompetenzzuordnung sehe ich eine Schlüsselrolle auch bei den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden im Rahmen ihrer Jahresabschluss- und Beratungstätigkeit.

Meine Herren, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger —



Wie Kooperationen in der Krise wachsen

Wie (re)agieren deutsche Wohnungsunternehmen auf die derzeitigen multiplen Krisen? Dominieren Einzelkämpfer oder sucht die Branche auch die konstruktive Zusammenarbeit? Aktuelle Beispiele belegen den Wandel.

Von Dr. Thomas Hain

Herausfordernd. Handlungsfähig. Engagiert.“ Das waren die Schlagworte der diesjährigen Bilanzpressekonferenz unserer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW).

Die Herausforderungen der letzten Jahre waren für uns – und die gesamte Wohnungswirtschaft – nicht gerade gering: die Corona-Pandemie und ihre Nachwirkungen, der Krieg in der Ukraine, die Energie-Engpässe und -Verteuerungen, die volatile Wirtschaftslage, einhergehend mit stetig steigenden Zinsen, die Lieferengpässe am Bau, der Personal- und Handwerkerangel ... Obendrein galt es auch noch, dem steilen Weg in Richtung Klimaneutralität weiter zu folgen, begleitet von zahlreichen neuen regulatorischen Rahmenbedingungen. Diese mussten kontinuierlich in unsere bereits bestehenden Planungen integriert werden. Ein Schicksal, das wir mit allen Kolleginnen und Kollegen in der Wohnungswirtschaft jetzt noch immer teilen.

Interdisziplinär besetzter Krisenstab

Trotz all der Herausforderungen sind wir als größtes hessisches Wohnungsunternehmen wirtschaftlich, gesellschaftlich und sozial handlungsfähig geblieben – auch dank eines vor Jahren bereits initiierten, mittlerweile abgeschlossenen Change-Management-Prozesses. Die neuen Strukturen sowie die damit ver-



Dr. Thomas Hain

Leitender
Geschäftsführer
Unternehmensgruppe
Nassauische Heim-
stätte | Wohnstadt
FRANKFURT/MAIN

bundenen Herangehensweisen erlauben ein rasches agiles Handeln und berücksichtigen auch den so wichtigen Faktor Resilienz. Parallel haben wir frühzeitig unsere Kooperationen mit Verbänden, Institutionen und Gremien der Branche ausgebaut und engagieren uns selbst, wo immer wir Erfahrungen und Know-how einbringen können.

So aufgestellt zu sein, bewährte sich insbesondere beim Krisenmanagement, das in unserem Haus getragen wird von einem interdisziplinär besetzten Krisenstab, der erstmalig 2020 aufgrund der Corona-Pandemie ins Leben gerufen wurde. Zum leitenden Kernteam gehören drei Vertreter aus den drei Unternehmensbereichen Organisation, Personalwesen und Kommunikation: Christian Henkel, Peter Schirra, Dirk Metzner (siehe Foto auf Seite 75). Je nach Sach- und Themenlage erweitert sich dieses Gremium. Weitere Expertinnen und Experten aus anderen Unternehmensbereichen mit dem jeweils benötigten Fachwissen werden punktuell oder auch kontinuierlich zur Krisenbewältigung herangezogen, bedarfsweise auch Externe. So geschehen in Corona-Zeiten, als das Gremium um Ricarda Schwingen, Betriebliches Gesundheitsmanagement der NHW, erweitert wurde. Dadurch entstand und entsteht – zugeschnitten auf die jeweilige Situation – ein Personen-, Maßnahmen- und Aktivitäten-Portfolio.

Unterstützung durch Arbeitskreise

Nahezu nahtlos folgte auf die Corona-Pandemie der Krieg in der Ukraine mit seinen zahlreichen Geflüch-

teten, die einer Unterbringung bedurften. In Zeiten eines bereits bestehenden akuten Wohnraum Mangels eine immense zusätzliche Herausforderung für unsere Branche. Doch damit nicht genug: Kriegsbedingt stiegen parallel die Energiepreise rapide an – fossile Brennstoffe wurden knapp. Damit gab es gleich zwei neue Krisen, die sowohl den Menschen als auch den Unternehmen in vielerlei Hinsicht zu schaffen machten. Um zeitnah und flexibel auf diese großen neuen Aufgaben reagieren zu können, wurde der Krisenstab der NHW im Juli 2022 neu organisiert. Vorteil der Neustrukturierung: Mit unseren Erfahrungen aus dem Planungsstab Corona konnten wir die Arbeit nun optimal auf mehrere Schultern und unterschiedliche Bereiche verteilen. Fundament des erweiterten Krisenmanagements waren sieben Arbeitskreise (AK), die sich jeweils mit einem Aufgabengebiet befassten: Heizanlagen, Baumaterial und -maßnahmen, Kommunikation, Vermietung, Kosten für die Mieterschaft, Facility Service, Corona (siehe Abbildung oben). Jedes dieser Gremien bestand aus einer leitenden Person sowie einer Vertretung und erhielt – je nach Notwendigkeit – internes oder externes Backup. Nur so waren Menge und Vielfalt der Themen zu überblicken und gemeinsam zu bewältigen. Denn gerade das Thema Energie betraf so viele Bereiche in unserer Organisation, dass es der Krisenstab allein nicht hätte stemmen können. Die zusätzliche Arbeit, die den beteiligten Führungskräften und Mitarbeitenden dadurch entstand, war in diesen Zeiten eine weitere Belastung für sie und verdient besondere Wertschätzung.

Jetzt Teil der Organisationsstruktur: Krisenmanagement

Das System hat sich bewährt: Arbeitsaufgaben wurden in die AKs delegiert, dort bearbeitet, kommentiert, die Ergebnisse dann eigenständig mitgeteilt oder vom Krisenstab abgerufen – alles digital. Die Inhalte waren so jederzeit im Zugriff aller handelnden Personen und ein themenzentrierter Austausch



Im Jahr 2020 rief die NHW erstmals einen interdisziplinären Krisenstab mit Vertretern der Unternehmensbereiche Organisation, Personalwesen und Kommunikation ins Leben, der im Verlauf der Zeit an die jeweiligen Lagen angepasst und spezifisch erweitert wurde

dadurch so gut wie immer möglich. Ende Januar 2023 wurden die Arbeitskreise – nach Erledigung aller Aufgaben – dann aufgelöst. Der Krisenstab hingegen bleibt bestehen. Er wird im Zuge einer Neustrukturierung als „Krisenmanagement“ dem neu geschaffenen Unternehmensbereich „Organisation, Recht, Facility Management und Kommunikation“ unter Leitung von Christian Henkel angegliedert.

Aber: Nach der Krise ist vor der Krise! Es gilt, weiterhin auf den Ernstfall vorbereitet zu sein. So bleibt es wichtig, schleichende Krisen zu erkennen und plötzliche Krisen adäquat zu managen. Die Wohnungswirtschaft steht seit Jahren immer stärker im Fokus der Öffentlichkeit. Themen wie steigende Mieten und Nebenkosten, energetische Modernisierungen, gepaart mit einem veränderten Verhalten der Mieterinnen und Mieter, führen zu neuen Aufgaben und Herausforderungen. All das muss mit Bedacht >

Organigramm des NHW-Krisenmanagements

Neue, ergänzte Struktur des Krisenmanagements: der Krisenstab wurde um sieben thematische Arbeitskreise erweitert





Ein Vorteil der Wohnungswirtschaft: Ihre Akteure tauschen sich offen über Probleme und Herausforderungen, aber auch über Lösungswege und Optionen aus. Ein Beispiel für gegenseitige Hilfe und Know-how-Transfer ist die „Initiative Wohnen. 2050“

erfasst und moderiert werden – gerade im Zeitalter von Social Media und zunehmender Vernetzung. Management, Shareholder und Kontrollgremien stehen hier vor vollkommen neuen Aufgaben. Aufkommende Probleme können plötzlich eine äußerst dominante Rolle spielen. Durch Katalysatoren wie politische Intervention oder Berichterstattung in den Medien entstehen Krisen, die nicht selten ökonomische Schäden verursachen sowie eine mühsam über Jahre hart erarbeitete Reputation und letztendlich das gesamte Unternehmen als etablierte Marke bedrohen können.

Parallel zur Corona-Krise erschien daher bereits im Herbst 2020 ein umfassendes Handbuch zur Krisenkommunikation der NHW. Denn es geht darum, nicht nur die Krise selbst zu erkennen, zu bearbeiten und Lösungen zu finden, sondern sie auch gut vorbereitet, in adäquater Weise sowie deeskalierend intern und extern in kürzester Zeit mitzuteilen. Die Maxime lautet: Zielgerichtete Kommunikation im Einklang mit unternehmerischer Resilienz stärkt die Zukunftsfähigkeit eines Unternehmens. Jens Duffner, Leiter des Fachbereichs Kommunikation, war in den Arbeitskreisen Kommunikation der verschiedenen Institutionen stets präsent und gab unsere Erkenntnisse weiter.

Analogie: Task-Forces bei der WBM in Berlin

Über einen gut aufgestellten „Fahrplan Krisenkommunikation“ verfügen auch die Kolleginnen und Kollegen der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, mit denen wir eng über die Zusammenarbeit im NHW-Start-up-Accelerator „Hu-

bitation“ verbunden sind. Ebenso wie die NHW legt auch die WBM ihre Kommunikationsstrategie und alle Schritte fest, die während einer Krise zu befolgen sind, um effektiv, transparent und angemessen agieren und kommunizieren zu können. Der Fahrplan beinhaltet zunächst die Einordnung der Krise, Aufgaben und Zusammensetzung des Krisenstabes, externe und interne Kommunikation, den Einfluss von Social Media sowie eine kritische Reflexion der Gesamtsituation. Die Organisationsstruktur für die Bearbeitung sind sogenannte Task Forces.

Die erste stand auch hier ganz im Zeichen der Corona-Pandemie: Infektionsschutz und Kontaktbeschränkungen bestimmten plötzlich den Büroalltag bei der WBM. Innerhalb kürzester Zeit wechselten die Mitarbeitenden im ersten Lockdown ins Home Office. Die interne Corona-Task-Force, die vom Geschäftsführungsbüro gesteuert wurde, passte die notwendigen Maßnahmen den ständig neuen Verordnungen an. Sie koordinierte auch alle weiteren Schritte – sowohl intern als auch extern. So entstand beispielsweise in kürzester Zeit eine mehrsprachige Information für die Mieterinnen und Mieter.

Als die Preise für Strom und Heizen 2022 aufgrund des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine stark stiegen, folgte eine bereichsübergreifende Energie-Task-Force. Im Rahmen der erforderlichen Einsparung von Energie prüfte diese fortlaufend die Möglichkeiten hinsichtlich kurz- und mittelfristig realisierbarer Maßnahmen – sowohl im Wohn- und Gewerbebestand als auch in der Firmenzentrale. So wurde dafür gesorgt, dass entsprechend der Ver-

ordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen des Bundes (En-SimiMaV) und des Energiesparpaketes des Landes Berlin die WBM stets gut aufgestellt war.

Innovative Plattformen schaffen Lösungen

Generell haben die Krisen unseren Blick über den Tellerrand in den letzten drei Jahren sehr geschärft. Zwar ist unsere Branche seit Jahrzehnten bekannt für ihre intensive Kooperation über alle Unternehmensgrößen und über interne Hierarchiestufen hinweg – insbesondere aufgrund unserer vergleichbaren sozialen Aufgaben und den Abhängigkeiten unserer Unternehmen von den Entwicklungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik. In Anbetracht der multiplen Krisen, die uns aber nun in schnellen Schritten ereilten, war Zusammenarbeit mehr denn je angesagt. Mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., dem Regionalverband VdW südwest sowie der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) fand in deren bereits bestehenden Arbeitskreisen und Fachgruppen ein reger Austausch zu den virulenten Themen statt.

Darüber hinaus war es uns als Unternehmensgruppe überaus wichtig, neue Formen der Begegnung und Zusammenarbeit zu entwickeln. Eigeninitiativ oder zusammen mit anderen aus der Branche waren wir in den letzten Jahren sehr aktiv, um innovative Plattformen ins Leben zu rufen. Bereits 2018 lancierten wir unseren Start-up-Accelerator „Hubitation“, der junge Gründerinnen und Gründer mit frischen Ideen für die Wohnungswirtschaft und etablierte Wohnungsunternehmen zusammenbringt. Diese Start-ups sind für die NHW und die mittlerweile fünf Associates (WBM; Volkswohnung GmbH, Baugenossenschaft Langen eG, Hofheimer Wohnungsbau GmbH und Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH) nicht nur ein starker Innovationstreiber in unseren Wohnungsunternehmen. Sie zeigen auch neue Wege auf, in Krisenzeiten rascher als bisher Lösungen zu finden. Die Funktion von Hubitation als Reallabor der Wohnungswirtschaft hat sich in vielen dieser Situationen bislang bestens bewährt.

Ebenso wie wir als NHW machen auch andere angeschlossene Unternehmen durchweg positive Erfahrungen. Mein Kollege Matthias Herter, Geschäftsführer der Meravis Immobiliengruppe, berichtet über die Vorteile der Zusammenarbeit mit Start-ups, die Besucherinnen und Besucher auf der „Future Stage“ der Hannoveraner Real-Estate-Arena im Frühjahr sogar live erleben konnten: „Unsere Zielsetzung war es, Antworten auf die vielschichtigen Anforderungen der Branche zu finden, und ich war beeindruckt von der erheblichen Innovationskraft und dem Reifegrad, den die teilnehmenden Start-ups präsentierten. Unsere Branche steht vor einer Vielzahl von komplexen Herausforderungen. Wir sind davon überzeugt, dass sie nur durch eine Kombination aus Umdenken und einer verstärkten Integration digitaler Technologi-

en erfolgreich bewältigt werden können“, erklärte Herter und betonte: „Dank unserer Fachkenntnisse, gepaart mit dem dynamischen Innovationsgeist von Start-ups, haben wir bereits in diversen Projekten eindrucksvoll unter Beweis gestellt, dass genau in dieser Symbiose der Schlüssel zum Erfolg liegt. Besonders im Hinblick auf die Herausforderungen im Bereich der Dekarbonisierung und der Erreichung der Klimaziele entdecken wir mithilfe von Start-ups vielfältige Lösungsansätze.“ Einen zentralen Eckpfeiler bildet dabei das gesamte Feld des Smart Meterings, das als Grundlage zur präzisen Erfassung, Analyse und letztlich Steuerung des Energieverbrauchs dient.

Das aktuelle Meravis-Vorhaben „Digitalisierung der Heizungskeller“ zielt – in Kooperation mit „Hubitation“ – darauf ab, Heizungsanlagen zu optimieren, eine zentrale Steuerung zu etablieren und somit langfristig Energieeinsparungen sowie Kostenvorteile für die Mieterinnen und Mieter zu erzielen. Auch bei diesem Projekt setzt die Meravis auf eine enge Zusammenarbeit mit Start-ups. Da der Energieverbrauch maßgeblich von den Nutzern beeinflusst wird, liegt ein besonderes Augenmerk auf der Einbindung, Transparenz und Kommunikation mit den Kunden, um CO₂-Einsparungen zu erzielen. „Hier kommt unser eigenes WoWiTech Spiribo ins Spiel“, führt Herter fort. „Als eine Plattform für Wohnen haben wir einen digitalen Raum geschaffen, der weit über die bloße Kommunikation hinausgeht. Trotz der bestehenden Krisen dürfen wir nicht außer Acht lassen, kontinuierlich an der Weiterentwicklung unseres Produktes Wohnen zu arbeiten.“ Der Quartiersgedanke wird deshalb derzeit intensiv vorangetrieben, wobei Themen wie Mieterstrom, nachhaltige Mobilität und Gemeinschaftsgefühl im Fokus stehen. All dies seien sehr spannende und lohnende Themen, die man mit Begeisterung und in Zusammenarbeit mit Start-ups und „Hubitation“ vorantreiben, so Herter.

Stefan Storz, Geschäftsführer der Karlsruher Volkswohnung GmbH, und ebenfalls von Beginn an ein engagierter „Hubitation“-Associate, schließt sich mit seinen Erfahrungswerten an: „Ob Corona, Gasknappheit oder steigende Zinsen – den aktuellen Krisen und Anforderungen können wir nur gerecht werden, wenn wir schnell und unkonventionell handeln. Start-ups bieten hier die Möglichkeit, eingefahrene Strukturen in der Wohnungswirtschaft neu zu denken, unsere bisherigen Prozesse zu optimieren oder durch Technologien zu ergänzen.“ Die letzten Jahre hätten gezeigt: Um in Krisenzeiten schnell passende Lösungen zu finden, seien innovative Scouts wie „Hubitation“ und eine resiliente Belegschaft unerlässlich. „Innovation und Zusammenhalt sehen wir bei der Volkswohnung als gute Grundlage, um sich auf eine immer schneller verändernde Umwelt einzustellen.“ Auch Norman Diehl, Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbau GmbH, weiß eine gute und konstante Zusammenarbeit zu schätzen: „Kooperationen sind aus unserer Sicht ein wichtiger Schlüssel, um den >



Beim Austausch von Informationen oder Optimierungspotenzialen muss es nicht bleiben. Das zeigt der Start-up-Accelerator „Hubitation“: Mittlerweile fünf Partner arbeiten mit der NHW gemeinsam daran, das Know-how von Start-ups und etablierten Wohnungsunternehmen zusammenzuführen und die Branche dadurch insgesamt zukunftsfähiger aufzustellen

aktuellen Krisen adäquat zu begegnen. Der Blick über den Tellerrand der Wohnungswirtschaft hinaus hat sich für uns in vielen Situationen als hilfreich erwiesen und das Unternehmen trotz anhaltender Krisen in einer wirtschaftlich stabilen Position gehalten. Innovative Lösungsanbieter – allen voran Start-ups – sowie Kooperationsprogramme wie „Hubitation“ bieten sowohl kleinen als auch großen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, einen Blick auf andere Bereiche und Herangehensweisen zu werfen und sich in Krisenzeiten noch stärker zu vernetzen.“

Kooperationsmodell „Initiative Wohnen.2050“

Wie Teile einer Branche sich selbst organisieren, um bestmögliche Herangehensweisen in zeitlicher Skalierung gemeinsam zu entwickeln, zeigt die von uns angestoßene „Initiative Wohnen.2050“ (IW.2050). Um die immensen Aufgaben auf dem Weg zur Klimaneutralität angehen und bearbeiten zu können – damals noch mit einem Zeithorizont bis 2050 –, gründeten wir 2020 in Berlin diesen Branchenzusammenschluss mit ursprünglich 24 Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Größe, dem GdW und zwei Regionalverbänden sowie dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Wir sind überzeugt: Die Wohnungswirtschaft hat in ihrem Kerngeschäft über Jahrzehnte hinweg große Kompetenzen entwickelt, um komplexe gesellschaftliche und wirtschaftliche Problemstellungen gemeinsam verantwortungsvoll zu lösen – das sollte auch beim Erreichen der Klimaneutralität möglich sein. Heute, drei Jahre später, hat die IW.2050 bereits 223 Mitglieder – ein Zeichen, dass der von uns eingeschlagene Weg der absolut richtige war. Formate und Themen haben sich dem Wachstum und der Weiterentwicklung des Branchenzusammenschlusses angepasst, fachlicher Austausch und Know-how-Transfer wurden von Jahr zu Jahr gesteigert. In Web-Seminaren, -Dialogen, -Workshops, regionalen Austauschrunden, Pioniergruppen und bei Fachkongressen stehen das Fachteam sowie ein externer Pool an Expertinnen und Experten zur Verfügung. Sie unterstützen, wenn es darum geht, CO₂-Bilanzierungen des Portfolios

vorzunehmen, Klimastrategien mit Technik- und Finanzplanung zu entwickeln und umzusetzen oder ein CO₂-Ziel-Monitoring durchzuführen. Drei Excel-Werkzeuge, die nun kurz vor einem Relaunch stehen, sowie ein neues Tool zum Thema Klimarisiken sind jederzeit im Zugriff aller Partner.

Keine Frage – es lohnt sich

Allein 2022 haben über 2.000 Führungskräfte und Mitarbeitende aus den IW.2050-Partnerunternehmen an den angebotenen Formaten teilgenommen – ein zeitintensiver und reger Austausch. Er ist zudem ein deutlicher Beleg dafür, wie wichtig vielen Unternehmen wie Mitarbeitern der Branche gerade jetzt – in diesen instabilen Zeiten – die Zusammenarbeit ist. Wirft man einen Blick auf die Abfrageergebnisse des zweiten Praxisberichts der IW.2050 (Ende November 2023 erscheint der dritte Praxisbericht), offenbart sich, wie sehr Wohnungsunternehmen jeglicher Größenordnung diese Art der Zusammenarbeit und Kooperationsplattform schätzen.

Mein Fazit: Auch, wenn im Moment die Flut der Aufgaben in den Wohnungsunternehmen zunimmt und oftmals auf nur wenige Schultern verteilt werden kann, so ist gerade dies ein Anlass, über den Tellerrand zu schauen und effizienzorientierte Kooperationen zu suchen. Das kann in der eigenen Branche sein – lokal, regional oder überregional –, aber auch in anderen der Wohnungswirtschaft nahestehenden Bereichen wie etwa der Energiewirtschaft. Gerade Letztere kann – vor dem Hintergrund der Vorgaben der kommunalen Wärmeplanung – ein echter Sparringspartner werden.

Das klingt zunächst nach weiterer Mehrarbeit. Aber: Es lohnt sich! Wir haben mit unseren Partnern in den Verbänden und Arbeitskreisen, bei „Hubitation“ und in der IW.2050 die Erfahrung gemacht, dass andere Erkenntnisse – oder auch nur ein neuer Blickwinkel – uns alle schneller weiterbringen. —

Weitere Informationen: www.naheimst.de,
www.hubitation.de, www.iw2050.de, www.agw-online.de

Wir gratulieren der DW zum 75-jährigen Jubiläum und freuen uns weiterhin auf die tolle Zusammenarbeit.

DER DIGITALE MIETER-SERVICE

Die Full-Managed Serviceplattform für App & Desktop

Begeistern Sie Ihre Mieter, optimieren Sie Ihre Servicekosten und entlasten Sie Ihre Mitarbeiter!

Das erwartet Sie:



Das Mieterportal



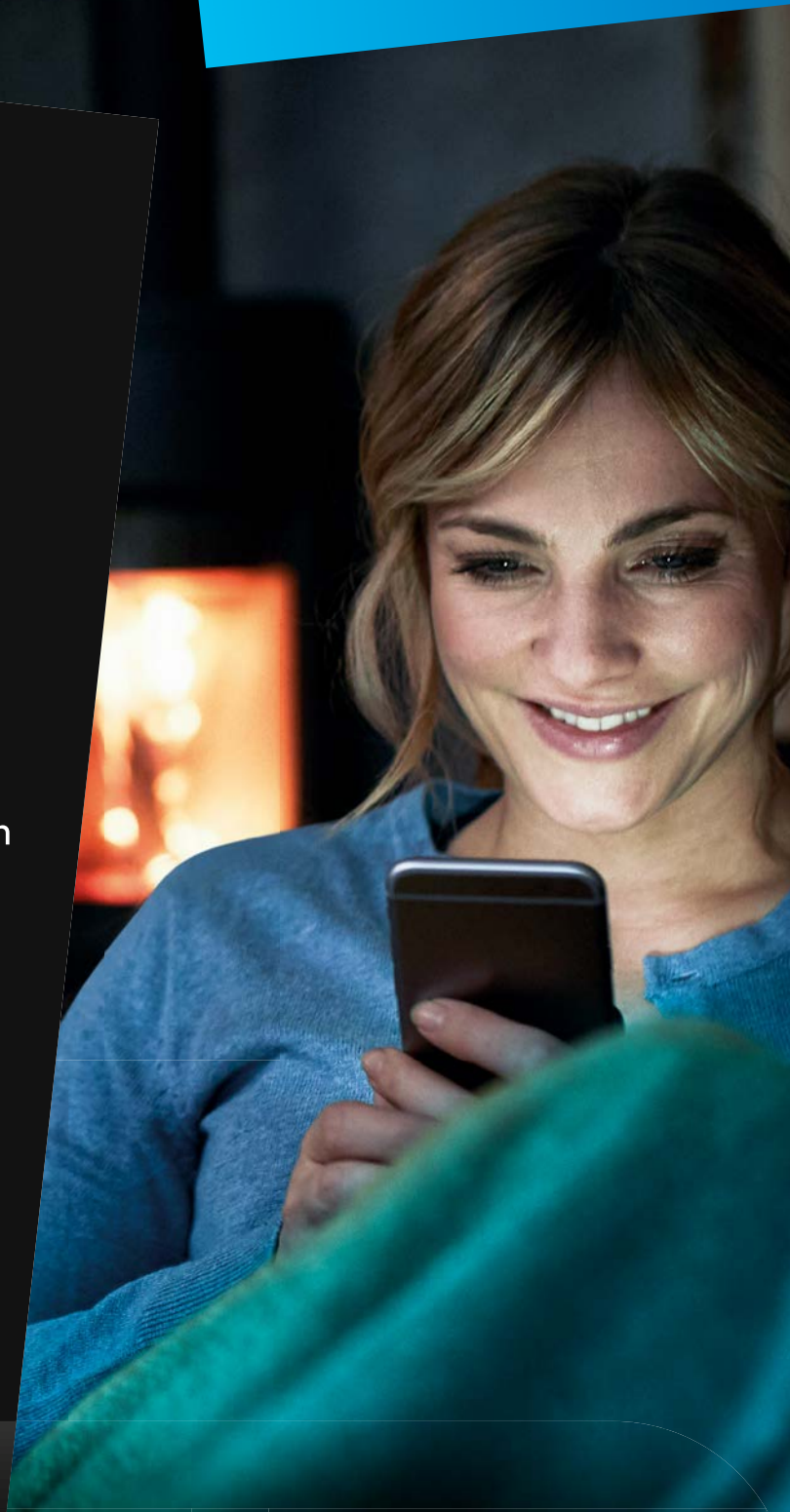
Der Wohnservice-Marktplatz



Die virtuelle Assistentin Lisah

Jetzt Demoversion anfordern:

www.spiri.bo





MEILENSTEINE, ERFOLGE UND KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN DER BRANCHE

Besinnung auf die Stärken

Betrachtet man die anstehenden Aufgaben der Wohnungswirtschaft, könnte man mutlos werden. Doch ein Rückblick zeigt: die Branche ist innovativ, leistungsstark und kreativ. Sie schafft diese Aufgaben, jedoch nicht allein und nicht als Selbstläufer.

Von Prof. Dr. Norbert Raschper

Ich beginne mit einem herzlichen Glückwunsch und einem Weiter so! Die DW wird 75 Jahre – und sie war in all den Jahren, die ich sie kenne, eine Wissensvermittlerin: damit wir alle von den guten Lösungen anderer lernen können. Denn der größte Vorteil unserer Branche Wohnungswirtschaft ist der bereitwillige Wissensaustausch. Schließlich sind die Wohnungsunternehmen – anders als in anderen Branchen – nur sehr bedingt Konkurrenten. Das durfte ich, der die Wohnungswirtschaft in den letzten 30 Jahren mit einer Beratungsgesellschaft begleitet hat, immer wieder erleben – und habe es schätzen gelernt. Viele Lösungen konnten so gemeinsam entwickelt werden. So soll auch mein persönlicher Rückblick Mut machen bei der Bearbeitung der künftigen, sehr großen Aufgaben. Beispiele gibt es eigentlich zuhauf. Ein Blick zurück und nach vorn!

Die 1990er Jahre

Mit dem Beitritt der ostdeutschen Bundesländer zur Bundesrepublik am 3. Oktober 1990 musste sich die ostdeutsche Wohnungswirtschaft in kürzester Zeit neu erfinden und einen riesigen Investitionsstau abarbeiten. Diese Aufgabe schien kaum lösbar, aber der Kraftakt gelang. Bei der Neugestaltung der eigenen Unternehmen lernte man von den innovativsten westdeutschen Kolleginnen und Kollegen, hinterfragte aber auch kritisch die üblichen Prozesse.



Prof. Dr. Norbert Raschper

Geschäftsführer
iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung
GmbH
BRAUNSCHWEIG

So umfangreich die Umwälzungen auch waren, so groß der Erneuerungsbedarf mancher Wohnungsbestände auch war, so wollten Wohnungsunternehmen aus Magdeburg und Dresden zum Beispiel die laufende Instandhaltung nicht mehr mit intransparenten Stundennachweisen bearbeiten. Es wurden speziell für die Wohnungswirtschaft definierte Einheitspreisabkommen erdacht. Heute ist das ein normaler Standard.

Die Einführung preiswerter und massentauglicher PCs ermöglichte den Unternehmen den Aufbau digitaler Bestandsdatenbanken, die das Kopfwissen einzelner Mitarbeiter für alle Beschäftigten und auch für Dritte verfügbar machten. Es begann eine Phase der technischen Bestandserfassungen, insbesondere von kostenrelevanten Bauteilen. Mittels Bestands- und Zustandsdaten konnte von mir eine IT-basierte Prognose der Investitionskosten entwickelt werden – und ist heute als lebenszyklusbasierte Investitionsprognose marktetabliert (siehe Abbildung 1).

Die 2000er Jahre

Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre begann das Internet seinen Siegeszug. 1994 starteten die ersten Suchmaschinen Yahoo und Lycos. Anfang der 2000er Jahre entstanden soziale Netzwerke wie Facebook und Xing. Die Wohnungswirtschaft nutzte das neue Medium insbesondere für die effizientere und schnellere Online-Vermietung. Dieser neue Prozess erforderte Wohnungsdaten und Grundrisse zum Beispiel für Exposés. So kam es zu einer erneu-



Der Erneuerungsbedarf des ostdeutschen Wohnungsbestands war in den 1990er Jahren groß. Mit eigens definierten Einheitspreisabkommen schufen erste Wohnungsunternehmen eine Innovation, die heute zum Standard geworden ist

ten Phase der Bestandsdatenerfassung, jetzt speziell der Wohnungen. Zielgerichtet und möglichst praxisnah wurden neue digitale Möglichkeiten in unserer Branche genutzt und schon damals digitale Zwillinge erzeugt, ohne das Kosten-Nutzen-Verhältnis aus den Augen zu verlieren.

Um die Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Handwerkern/Dienstleistern zu verschlanken, entstanden Anfang 2000 die ersten elektronischen Handwerkerkopplungen für die damals marktführenden ERP-Systeme. Sie optimierten die Prozesse weitreichend, ohne Medienbrüche und entlasteten die Mitarbeiter von monotonen Tätigkeiten.

Die lebenszyklusbasierten Investitionskostenprognosen wurden in der Branche zunehmend genutzt. Angespannte Vermietungsmärkte mit regional großen Leerständen erforderten aber zusätzlich eine kaufmännische Bewertung zukünftiger Investitionsrisiken. So wurde die technische Sicht um die IT-gestützte Wirtschaftlichkeitsberechnung in Verbindung mit einer Standortbewertung erweitert. 2003 entwickelten unter anderem Heiner Kook und Manfred Sydow bei der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH in Halle/Saale den noch heute etablierten drei-dimensionalen Portfoliowürfel zur strategischen Bestandsentwicklung. Die IT-gestützte Portfolio-

Die Wohnungswirtschaft hat in den letzten 30 Jahren viele schwere Aufgaben erfolgreich gemeistert. Ihr Mut und Veränderungswillen schafft die nötigen Optimierungspotenziale.

analyse mit den drei Dimensionen wurde zeitgleich durch die iwB mit IGIS realisiert (siehe Abbildung 2) und in Bremen, Wuppertal und Braunschweig in den Praxisbetrieb von Wohnungsunternehmen überführt.

Anfang der 2000er Jahre durchlebte die Wohnungswirtschaft eine sehr brisante Zeit. So kauften insbesondere angloamerikanische (oft als „Heuschrecken“ bezeichnete) Investoren große Wohnungsunternehmen auf. Es entspann sich eine sehr kontroverse Diskussion über die Existenzbe-

rechtigung kommunaler und industrieverbundener Wohnungsunternehmen. Diese Diskussion und der steigende Renditedruck durch Forderungen zur Gewinnausschüttung führten unter anderem dazu, sich auf den Shareholder-Nutzen zu fokussieren, um einen Verkauf zu vermeiden. Kommunale Wohnungsunternehmen übernahmen vermehrt auch das Facilitymanagement kommunaler Immobilien, wie zum Beispiel der Schulen. Strategische Bestandsentwicklung, Risikomanagement, „Stadttrendite“ (siehe auch den Beitrag auf Seite 86 dieser Ausgabe) und lukrative Geschäftsfelderweiterungen wurden wichtige Aspekte der Unternehmensführung und trieben die Branche.

In einzelnen Regionen Deutschlands stiegen die Leerstände deutlich an. Damit der mit dem Mie- >

terwechsel einhergehende Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besser geplant und der Arbeitsprozess vereinfacht werden konnten, wurde zunehmend mobile IT bei der Wohnungsabnahme eingesetzt. Um die Mieter stärker an sich zu binden, erlaubte als eines der ersten Wohnungsunternehmen eine Genossenschaft aus Essen ihren Mietern, Handwerksleistungen der laufenden Instandhaltung direkt beim Handwerker zu bestellen – die Mieter-selbstbestellung war geboren.

Spätestens mit der EnEV 2007 erhielt das Energiesparen im Gebäudesektor eine große Bedeutung. Die Energieausweise für Bestandsgebäude wurden Pflicht. Innovative Vermieter nutzten die darin ver-

arbeiteten Energiedaten für eigene Energiebenchmarksysteme und begannen schon damals, das Verbrauchsverhalten der Mieter zu beeinflussen.

Die 2010er Jahre bis heute

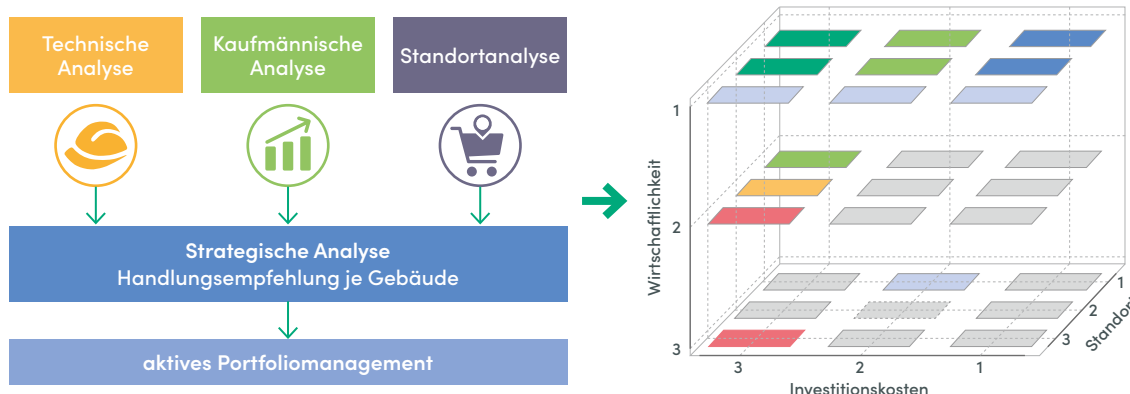
Ab 2010 gefährdete der Handwerkermangel in vielen Regionen die Versorgung mit Bauleistungen besonders im laufenden Tagesgeschäft und bei Neuvermietung. Viele Wohnungsunternehmen reagierten darauf, indem eigene Regiebetriebe aufgebaut und als Profitcenter wirtschaftlich betrieben wurden.

Die Sensibilisierung für energetische Themen und die Suche nach kostengünstigen Energieeinsparmaßnahmen nahm weiter zu. In einem Projekt bewertete

Abb. 1: **Lebenszyklusbasierte Investitionsplanung für Instandsetzung oder Modernisierung**



Abb. 2: **Portfoliowürfel**



2015 erstmalig ein großes Wohnungsunternehmen aus NRW die Anlageneffizienz von circa 4.100 Heizungsanlagen ihres Bestands. Ohne aufwendige Sensorik, nur mittels vorhandener Daten, wurden viele Optimierungspotenziale gefunden. Die Erkenntnis in der Branche reifte, dass das zyklische Monitoring vorhandener Heizungen eine hohe Anlageneffizienz sichert und den Energieverbrauch ohne Komforteinschränkungen für die Mieter reduziert.

Die Migrationswelle ab dem Jahr 2015 mit dem Zuzug hunderttausender Menschen in sehr kurzer Zeit verknappte das Wohnungsangebot in Deutschland massiv. Und wieder suchte die Wohnungswirtschaft erfolgreich nach Lösungen, um das Wohnraumangebot auszuweiten – zuerst mit Behelfsbauten, später bei schon massiv steigenden Neubaukosten durch eigene modulare oder serielle Baukonzepte. Auch den politischen Forderungen nach Neubau nahm sich die Wohnungswirtschaft an. Die GdW-Rahmenvereinbarung zum seriellen und modularen Bauen schuf 2018 erstmalig den Rahmen, dass Wohnungsunternehmen angesichts stark steigender Neubaukosten und hoher Auslastungen der Bauunternehmen Kosten- und Zeitvorteile realisieren können.

Spätestens im Vorfeld der Diskussion über das Klimaschutzgesetz wurden ab 2020 die Forderungen an die Immobilienbranche immer drängender. In einer Entwicklungskooperation mit den kommunalen Wohnungsunternehmen aus Bremen, Schweinfurt und Stuttgart konnte die iwB erstmalig die vorhandenen Konzepte der gebäudespezifischen Portfolio-Analyse um den Klimaschutz erweitern und praxisnah in ihrem Tool „IGIS^{six}“ abbilden.

Zurückblicken macht Mut

Dieser persönliche Rückblick kann auch für die Zukunft Perspektiven aufzeigen. Insbesondere macht er Mut. Denn er macht deutlich: Die Wohnungswirtschaft fand immer wieder erfolgreich Antworten auf große Herausforderungen. Sei es die Portfolioanalyse in den 1990er Jahren zum wirtschaftlichen Abbau des Investitionsstaus, die Verlängerung der Wertschöpfungsketten durch neue Geschäftsfelder als Reaktion auf den Privatisierungsdruck der 2000er Jahre oder die Entwicklung serieller oder modularer Bauweisen zur Eindämmung der Neubaukosten bei extrem steigenden Baupreisen ab den 2010er Jahren.

Gleichzeitig nutzte die Branche immer wieder sich auftuende Chancen zur Prozessoptimierung, wie zum Beispiel die ersten Digitalisierungsschritte durch die Online-Vermarktung von Wohnungen, die elektronische Handwerkerkopplung, den Einsatz mobiler IT im Vermietungsprozess oder der Aufbau eigenen Kundenplattformen zur Steigerung der Kundenbindung in Leerstandszeiten.

Der Ausblick zeigt Veränderungsbedarf

Die Fähigkeit, erfolgreich auf externe Anforderungen zu reagieren oder bietende Chancen zu nutzen,

Abb. 3:

Zukünftige Investitionserfordernisse an Bestandsimmobilien



wie zum Beispiel die Geschäftsfeldausweitung oder Prozess-/Strukturoptimierung, ist eine Stärke, die wir in der Zukunft sehr deutlich benötigen. Gleichzeitig müssen wir aber auch unseren Innovationsmut steigern und gute Lösungen schneller in die Breite ausrollen. Gerade bei technischen Lösungen sind Partnerschaften mit der Industrie viel stärker zu nutzen. Wir sollten bisherige Handlungsmuster in den Unternehmen viel kritischer hinterfragen, Optimierungen konsequenter angehen und auch gute Ideen anderer Akteure – zum Beispiel von Start-ups – zügig adaptieren.

Der Blick in die Zukunft zeigt zahlreiche große Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft, die wir nur mit Mut, Veränderungswillen und Tatkraft sowie der ausdrücklichen Unterstützung Dritter bewältigen können. Ich erlaube mir, dazu einige Vorschläge und Hinweise zu unterbreiten:

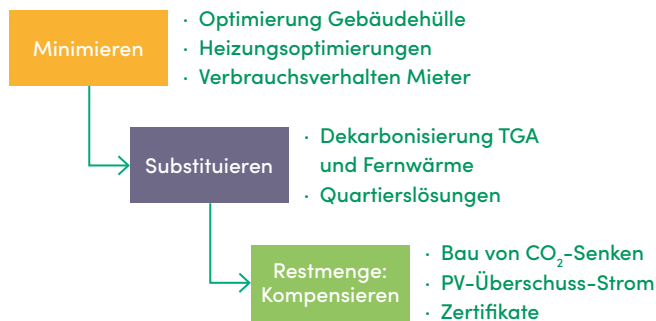
NEUBAU ODER BESTANDSMODERNISIERUNG

Sozialverträgliche Mieten waren im Neubau bei den stark gestiegenen Baukosten der letzten Jahre kaum noch zu erreichen. Auch die stark ansteigenden Kreditzinsen machen den Neubau noch unattraktiver. Nur mit einer deutlich besseren Förderkulisse bei gleichzeitiger Vereinfachung der Bauanträge und insbesondere der Reduzierung baulicher Standards kann der Neubau reaktiviert werden. Aber auch dann scheint das angestrebte Ziel der 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr unerreichbar.

Angesicht der sehr großen Investitionen in den Bestand sollten sich die Wohnungsunternehmen auf die Bestandsentwicklung konzentrieren. Hier können deutlich größere Effekte für Mieter, Klimaschutz und die Ertragskraft der Unternehmen generiert werden. Statt knappe Finanzen in den Neubau mit deut- >

Abb. 4:

Strategiestufen zur Klimaneutralität



lich über 4.000 €/m² Wohnfläche zu stecken, kann dafür mehr als die doppelte Wohnfläche im Bestand komplett modernisiert werden. Zur Erleichterung der Bestandsmodernisierung ist aber die Reduzierung baulicher Standards zum Beispiel in einer Umbauordnung als Modifizierung der Landesbauordnungen wichtig.

DER INVESTITIONSBEDARF DER ZUKUNFT

Der Gebäudebestand fordert zukünftig deutlich höhere Investitionen als in der Vergangenheit. Der Alterungsprozess unserer Immobilien erzwingt besonders bei den Nachkriegsbauten beziehungsweise den Baujahren 1970 bis 1990 einen neuen Investitionszyklus (siehe Abbildung 3).

Um die älter werdenden Mieter länger in ihren Wohnungen halten zu können, sind bauliche Barrieren in unseren Gebäuden zu beseitigen. Hier besteht großer Nachholbedarf, da altengerechte Mietwohnungen bisher noch Mangelware sind (siehe auch Seite 36 in dieser DW). Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist zumindest die (nicht genormte) Barrierefreiheit anzustreben. Instandsetzung, Vollmodernisierung und einfache Maßnahmen der Barrierefreiheit kosten im Unternehmensmittel brutto etwa 700 bis 1.500 €/m² Wohnfläche in den nächsten 20 Jahren.

Mit dem Klimaschutz kommt jetzt eine weitere kostenintensive Aufgabe hinzu (siehe Abbildung 4). Die energetische Aufwertung der Gebäudehülle bis zum wirtschaftlichen Niveau EH 70 sowie die Dekarbonisierung der Energieversorgung erfordert nach meinen Erfahrungen aus mehr als 80 Klimaschutzkonzepten weitere Bruttobaukosten von etwa 250 bis 750 €/m² Wohnfläche bis 2045. Schwerpunkt der Klimaschutzstrategie darf aber nicht die unwirtschaftliche Erhöhung energetischer Standards, sondern muss die Dekarbonisierung der Energieversorgung sein, da nur so die CO₂-Emissionen bis 2045 auf „netto null“ sinken können.

Diese Investitionen sind aus eigener Kraft nicht (re)finanzierbar. Es bedarf einer großen gesamtgesellschaftlichen Anstrengung, unsere Woh-

nungsbestände bei sozialverträglichen Mieten an die Zukunftsanforderungen anzupassen. Hier sind langjährige, große Fördermittelprogramme aufzulegen mit der entsprechenden Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Große Hoffnungen liegen auch in der kommunalen Wärmeplanung bis spätestens 2028, denn die Dekarbonisierung der Energieversorgung ist nicht nur eine Geldfrage. Sie erfordert auch das effiziente Zusammenspiel mit der kommunalen Fernwärme, mit den lokalen Energieversorgern zum Beispiel beim Aufbau von Nahwärmeinseln oder mit Contractoren, die mit Fachwissen und eigenem Kapital Heizungsanlagen dekarbonisieren. Hier drängt die Zeit sehr, da nach den Konzepten bis 2028 ja erst die Umsetzung zum Beispiel neuer Fernwärmetrassen erfolgen muss.

AUFBAU VON BESTANDSDATENBANKEN

Sowohl die strategische Investitionsplanung als auch das Optimieren der Bestandsbewirtschaftung beispielsweise bei Wartung und Grünpflege oder die mietspiegelkonforme Mietenkalkulation benötigen Bestandswissen. Neben investitionskosten- oder miethöherelevanten Bauteilen sind auch ein Heizungsanlagenkataster, Energieverbrauchsdaten oder ein Außenflächenkataster erforderlich. Im Gebäudebestand ist ein digitaler Zwilling mit BIM flächendeckend und wirtschaftlich nicht erstellbar. Der Aufbau von digitalen Bestandsdatenbanken mit einer dauerhaft pflegbaren Datentiefe erzeugt dagegen aber wirtschaftlich tragbar eine sehr valide, notwendige Basis vieler zukünftiger Unternehmensentscheidungen.

DIE (RE)FINANZIERUNG DER ZUKÜNFTIGEN INVESTITIONEN

Der starke Anstieg der Kreditzinsen von unter 1 % auf deutlich mehr als 3 % verteuert die erforderlichen Investitionen sehr deutlich. Umso wichtiger wird es, dass jedes Wohnungsunternehmen sich zukünftig auf die Einwerbung von Fördermitteln im Windhundrennen konzentriert. Gut aufgestellte Wohnungsunternehmen besitzen aktuelle, gebäudespezifische Investitionspläne und entsprechendes Personal, um daraus schnell zielgerichtete Förderanträge je nach Ausgestaltung eines Förderprogrammes stellen zu können.

Die hohen Investitionen der Zukunft sind langfristige finanziell, bilanziell und kapazitiv zu planen. Die bisherigen fünfjährigen Investitionspläne sind dazu nicht geeignet. Diese sind für die kurzfristige Finanzdisposition wichtig, sollten jedoch um eine 20-jährige Investitionsplanung bis zum Ende der Klimaschutzphase 2045 ergänzt werden. Natürlich wird eine Prognose bei so einem langen Zeitraum ungenauer – sie ist daher jährlich fortzuschreiben.

Mit dem Einsatz großer Investitionssummen erhält das Aktivieren von Baumaßnahmen eine noch größere Bedeutung. Für eine ausgewogene Bilanz ist



Immer mehr Wohnungsunternehmen führen ein laufendes Monitoring der Heizungsanlagen durch, um die Anlageneffizienz zu erhöhen und den Energieverbrauch zu reduzieren

diese Aktivierung essenziell. Werden insbesondere die Klimaschutzinvestitionen als Aufwand betrachtet, kippt jede Bilanz. In enger Abstimmung mit dem GdW und den Prüfern der Regionalverbände sind daher analog zu den Investitionsplänen auch Planbilanzen über 20 Jahre aufzustellen. Besonderes Augenmerk verlangt es dabei, die Investitionen auf die mindestens drei der fünf erforderlichen Kriterien zur Aktivierbarkeit zu verteilen.

DIE ANFORDERUNGEN AN DAS BERICHTSWESEN GEGENÜBER DRITTEN

An Wohnungsunternehmen werden zukünftig immer mehr Informationsanforderungen gestellt. Jedes Wohnungsunternehmen ist gehalten, eine CO₂-Bilanz zur Standortbestimmung zu erarbeiten und jährlich zur Erfolgskontrolle fortzuschreiben. Spätestens im Lagebericht der Bilanz 2025 wird dies auch für kleine Unternehmen sehr wichtig.

Die durch die EU beschlossene Taxonomie verpflichtet den Finanzsektor, die Nachhaltigkeit ihrer Finanzaktivitäten zu kontrollieren und zu dokumentieren. Kredite für beispielsweise nicht nachhaltige Immobilienfinanzierungen müssen mit einer höheren Eigenkapitalquote durch die Bank unterlegt werden und sind damit teurer oder für die Bank sogar unattraktiv. Die Wohnungsunternehmen sollten sich daher darauf einstellen, dass Kreditanträge zukünftig durch die Banken mit den ESG-Kriterien abgeglichen werden. Je besser Sie die ESG-Konformität Ihrer Investition zum Beispiel über einen Klimapfad 2030/2045 belegen können, desto attraktiver ist die Kreditvergabe auch für Ihre Bank.

DER FACHKRÄFTEMANGEL IN DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Fachkräftemangel ist allgegenwärtig und wird auch die Wohnungsunternehmen massiv treffen. Sobald die Babyboomer in Rente gehen, fehlen auch hier Arbeitskräfte. Der „war for talents“ fordert auch in der Wohnungswirtschaft attraktive Arbeitsbedingungen, die unter anderem Homeoffice beinhalten. Das Konzept „New Work“ ist keine neomodische Phrase, sondern beschreibt die Änderung der Arbeitswelt. Jedes Unternehmen tut gut daran, sich bald mit den Arbeitsbedingungen sowie der Aufbau- und Ablauf-

organisation zu beschäftigen und diese an heutige Ansprüche anzupassen. Dies erfordert eine Interaktion mit den Beschäftigten und nicht nur die Einführung eines IT-Tools – und ist in jedem Fall „Chefsache“.

Besonders wichtig ist diese Prozessverschlan-
kung beim Umsetzen von Modernisierungsmaßnah-
men. Wenn wir zukünftig mehr investieren müssen,
bedeutet dies mehr Bauprojekte, die in gleicher Zeit
realisiert werden sollen.

Fazit

Das Abschneiden alter Zöpfe fordert Mut und Veränderungs willen, schafft aber auch Optimierungspotenziale, die wir dringend brauchen. Die Wohnungswirtschaft hat in den letzten 30 Jahren jedoch viele schwere Aufgaben erfolgreich gemeistert. Die Wohnungsunternehmen haben sich zusammen mit ihren Partnern immer wieder auch neuer Chancen nutzbringend bedient. Viele zukünftige Aufgaben können wir alleine lösen, müssen uns dazu aber stark verändern. Der Wille zur schnellen Veränderung ist Grundlage für das zukünftig erfolgreiche Agieren.

Die Wohnungsunternehmen wollen und werden ihren Beitrag auch in Zukunft leisten. Aber sie sind auch auf andere angewiesen – sei es bei der Förderung, der ESG-konformen Finanzierung, den Bilanzierungsregelungen, dem rechtlichen Rahmen für Mietrecht oder Klimaschutz, den Baustandards, der Baumsetzung oder den Innovationen. Wir schaffen auch die zukünftigen Aufgaben – aber nicht alleine! Die Politik muss die Belange der sozialen Wohnungswirtschaft ernst nehmen und in ihren Entscheidungen berücksichtigen. —

Über den Autor

Prof. Dr. Raschper (Jahrgang 1959), studierte und promovierte an der TU Braunschweig in Bauingenieurwesen. Er war von 1989 bis 1993 in einem Braunschweiger Ingenieurbüro als Prokurist für den Bereich Hochbau und Immobilienwirtschaft zuständig. 1992 gründete er die iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, deren geschäftsführender Gesellschafter er bis heute ist und die zu den großen Beratern der Immobilienwirtschaft und Ideengebern der Branche zählt. 2009 folgte Prof. Dr. Raschper dem Ruf an die EBZ Business School in Bochum für die Professur Technisches Immobilienmanagement, wo er bis 2021 vor allem Lebenszyklusbetrachtungen, Optimierung Bewirtschaftungskosten, energetische Quartiersentwicklung und Nachhaltigkeitsaspekte lehrt. Von 2016 bis 2021 war er Hochschulratsvorsitzender.



Der große Konflikt: Sozial versus ökologisch

Nachhaltigkeit ist eines der großen Themen unserer Zeit. Ein Blick zurück zeigt, wie sich der Begriff in den letzten 20 Jahren wandelte. Und ein Blick in die Zukunft verdeutlicht, dass die eigentliche Aufgabe der Wohnungswirtschaft noch bevorsteht: die Versöhnung der ökologischen mit der sozialen Nachhaltigkeit.

Von Christian Hunziker

Glaubt man Umfragen, so leben wir in äußerst nachhaltigen Zeiten. Jedenfalls erklären 61 % der Mieterinnen und Mieter, welche die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte sowie Inwis für die GdW-Studie

„Wohntrends 2040“ befragt haben, Klimaneutralität sei in den nächsten Jahren die wichtigste Herausforderung für die Menschheit. Sogar 62 % stimmen der Aussage zu, dass ein energiebewusstes Verhalten für sie sehr wichtig sei. Entsprechend hoch sind auch die Erwartungen an die Vermieter: 61 % der Befragten finden es wichtig oder sehr wichtig, dass sich ihr Vermieter Nachhaltigkeitsthemen widmet.

Alles nachhaltig also? Ganz so einfach ist es nicht. Denn mit der Nachhaltigkeit ist es so eine Sache: Jeder findet sie irgendwie gut, aber keiner weiß genau, was damit gemeint ist. „Es geht ihr nicht gut, der Nachhaltigkeit“, schrieb der Journalist Thomas Ramge schon vor mehr als zehn Jahren. „Sie hat zu viele Freunde gefunden, auch falsche.“ Susanne Risch, Chefredakteurin des Wirtschaftsmagazins Brandeins, hält fest: „Bei Nachhaltigkeit schwingt alles Mögliche mit – und nur Gutes. Das sollte uns stutzig machen.“ Wobei das keine neue Entwicklung ist – jedenfalls hieß es schon 2010 in dem unter anderem vom Immobilienverband IVD herausgegebenen „Immobilien Jahrbuch“: „Landauf, landab wird angeblich nachhal-

tig geplant, nachhaltig gebaut und nachhaltig investiert – mit der Folge, dass man das Wort eigentlich gar nicht mehr hören will.“

Ein Begriff, zwei Bedeutungen

Nun, man hört das Wort immer noch mindestens so oft wie vor 13 Jahren. Dabei ist allerdings nicht selten unklar, was damit gemeint ist. Denn der Duden kennt zwei Bedeutungen: Nachhaltigkeit bedeutet demnach zum einen eine längere Zeit anhaltende Wirkung, zum anderen das „Prinzip, nach dem nicht mehr verbraucht werden darf, als jeweils nachwachsen, sich regenerieren, künftig wieder bereitgestellt werden kann“. Ein leckgeschlagener Öltanker kann also die Umwelt nachhaltig schädigen, obwohl das ganz bestimmt nicht nachhaltig im ökologischen Sinn ist.

Der Begriff der Nachhaltigkeit in der zweiten Bedeutung des Dudens geht übrigens auf das frühe 18. Jahrhundert zurück. 1713 schrieb der sächsische Oberberghauptmann Hans Carl von Carlowitz in einem forstwirtschaftlichen Standardwerk, Holz sei so anzubauen, „dass es eine kontinuierliche, beständige und nachhaltige Nutzung gebe“. In jüngerer Zeit prägend wurde die Definition der von den Vereinten Nationen eingesetzten Umweltkommission (der sogenannte Brundtland-Bericht): Eine nachhaltige Entwicklung bedeutet demnach, dass „die Bedürfnisse der Gegenwart erfüllt werden, ohne die Fähigkeit künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen“.



**Christian
Hunziker**

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

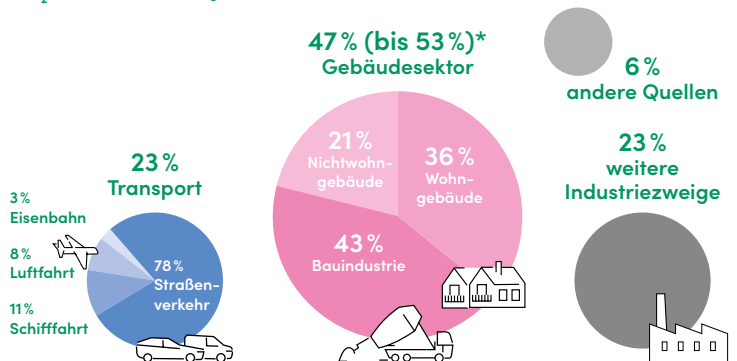
Drei Phasen der Nachhaltigkeit

Erschienen ist der Brundtland-Bericht 1987. Bis sich der Begriff der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft durchsetzte, dauerte es noch eine ganze Weile. Als die DW 2009 ein Sonderheft über Nachhaltigkeitsthemen herausgab, lief dieses nicht unter dem Schlagwort Nachhaltigkeit, sondern unter dem Begriff „Green Building“. Allerdings hatte zu diesem Zeitpunkt die Nachhaltigkeitsdiskussion bereits Fahrt aufgenommen, befördert nicht zuletzt durch die Gründung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im Jahr 2007. Diese entwickelte ein Zertifizierungssystem für nachhaltige Immobilien, das von der Wohnungswirtschaft anfänglich skeptisch beäugt wurde. 2012 reagierte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zusammen mit weiteren Verbänden und etablierte das eigene Zertifizierungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh), das bis heute angewendet wird (siehe hierzu DW 9/2023, Seite 24 ff. und Seite 28 ff.).

Die Diskussion über Sinnhaftigkeit und Auswirkungen von Zertifikaten prägte die Jahre um 2010. Eine neue Phase leitete der GdW 2014 ein, als er eine branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vorlegte und damit klar definierte Kriterien für die Nachhaltigkeit von Wohnungsunternehmen entwickelte. In dieser Anleitung für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten spielten erstmals auch Aspekte der nachhaltigen Unternehmensführung eine Rolle. 2022 überarbeitete der GdW diese branchenspezifische Ergänzung. „Aktuell“, begründete dies GdW-Präsident Axel Gedaschko bei

Klimafaktor Bauen weltweit

Anteile verschiedener Sektoren an den weltweiten energiebedingten CO₂-Emissionen des Jahres 2020



* Untersuchungen, die auch die prozessbedingte Freisetzung von Treibhausgasen sowie jene Emissionen durch Herstellung und Abriss berücksichtigen, die üblicherweise anderen Kategorien wie Industrie oder Mobilität zugeschrieben werden, beziffern den Anteil des Bau- und Gebäudesektors sogar auf mehr als 50%.

Quelle: Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes (vereinfachte Darstellung: Haufe)

der Vorstellung des Papiers, „gewinnt die Nachhaltigkeitsberichterstattung noch weiter an Bedeutung, da mit der Novellierung der CSR-Richtlinie der Kreis der verpflichteten Unternehmen deutlich erweitert und das Thema Nachhaltigkeit von der Freiwilligkeit zur gesetzlichen Verpflichtung aufgewertet wird.“

Tatsächlich haben sich die regulatorischen Vorgaben – und damit sind wir in der dritten Phase der Nachhaltigkeit – deutlich verschärft. Die von Gedaschko erwähnte Novellierung der CSR-Richtlinie (Corporate Social Responsibility Directive) der EU trat Anfang 2023 in Kraft. Schon 2021 verabschiedete die Europäische Kommission die EU-Taxonomie, die Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten festlegt und ihrerseits auf dem EU-Aktionsplan „Sustainable Finance“ aufbaut. Dieser verfolgt das Ziel, Kapitalflüsse in ökologisch nachhaltige Aktivitäten zu lenken. Auf nationaler Ebene gilt zudem das Ziel der Bundesregierung, Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu machen. All dies trägt dazu bei, dass Wohnungsunternehmen sich dem Thema Nachhaltigkeit nicht mehr verweigern können.

Wo bleibt die soziale Nachhaltigkeit?

Doch obwohl sich scheinbar alle für Nachhaltigkeit begeistern, mehren sich kritische Stimmen, die davor warnen, den Blick einseitig auf die ökologischen (oder gar nur energetische) Aspekte zu richten und die sozialen Themen außer Acht zu lassen. Denn Nachhaltigkeit umfasst auch die soziale Thematik, wie aus der heute gebräuchlichen englischen Abkürzung ESG hervorgeht: E steht bekanntlich für Environmental (Umwelt), S für Social (Soziales) und G für Governance (gute Unternehmensführung). >



Wie die Wohnungswirtschaft einen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann, beschäftigt viele Unternehmen

Wohntrends 2040

Für einen großen Teil der Mieterinnen und Mieter ist Nachhaltigkeit wichtig, wie aus der Studie „Wohntrends 2040“ hervorgeht

Bei Lebensmitteln achte ich darauf, nachhaltig zu kaufen (zum Beispiel Bio-Siegel, Fairtrade-Siegel, nachhaltiger Fischfang etc.).



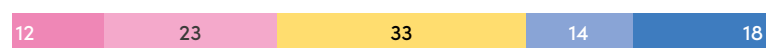
Ich kaufe vor allem Lebensmittel aus der Region.



Klimaneutralität ist die wichtigste Herausforderung für die Menschheit in den nächsten Jahren.



Für nachhaltige und/oder klimafreundliche Produkte bin ich bereit mehr Geld auszugeben.



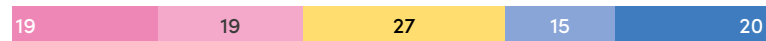
Ein energiebewusstes Verhalten ist für mich sehr wichtig.



Ich verzichte auf kürzeren Strecken weitgehend auf die Nutzung eines Pkw und fahre stattdessen lieber Fahrrad oder gehe zu Fuß.



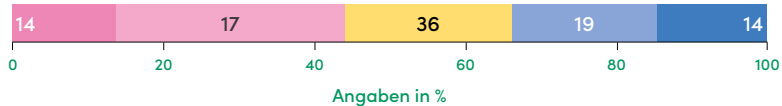
Wenn ich verreise, tue ich dies vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



Nachhaltigkeit und Klimaschutz bedeutet für mich vor allem Konsumverzicht und Einschränkung.



Auch wenn viel über Nachhaltigkeit und Klimaschutz diskutiert wird, ich werde so weiterleben wie bisher.



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

Quelle: Analyse & Konzepte/InWIS, Wohntrendbefragung 2022

Dass die Verteilungskämpfe insbesondere zwischen dem E und dem S zunehmen, geht aus den Worten von GdW-Präsident Axel Gedaschko hervor: „Beim nachhaltigen Wohnen klafft eine große Lücke: wachsendes Klimabewusstsein der Mieterinnen und Mieter auf der einen, aber weniger Geld im Portemonnaie auf der anderen Seite.“

Ins gleiche Horn blasen andere Vertreter der Wohnungswirtschaft. „Bezahlbares Wohnen wird zur wichtigsten strategischen Herausforderung der nächsten Jahre“, sagt Frank Emrich, der Verbandsdirektor des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw). Er fordert Konzepte, „um den Menschen, die kaum finanziellen Spielraum haben, die Angst vor der klimaneutralen Zukunft zu nehmen“. Ganz ähnlich äußerte sich im Interview mit der DW (DW 7/2023, Seite 4) Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW): Es gelte, steigende Baukosten, Energiewende und bezahlbares Wohnen miteinander zu versöhnen. „Das Erreichen von Klimaneutralität ist mit hohen Investitionen in den Wohnungsbestand verbunden“, gibt Breitner zu bedenken. Dabei müssten die Mieten für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen bezahlbar

bleiben. „Da den richtigen Weg zu finden, treibt viele Vorstände und Geschäftsführer um.“

Noch weiter geht mit Katharina Metzger, der Präsidentin des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V., eine Vertreterin der Baustoffindustrie. Sie fordert eine Senkung der energetischen Anforderungen und begründet dies damit, dass „die hohen Energiestandards mit Blick auf das Geld, das die Menschen fürs Wohnen ausgeben können, hinten und vorne nicht funktionieren“. Metzger spricht von einer „Energiesparschraube“, die „eindeutig überdreht“ sei, und betont: „Der Neubau scheitert vor allem an überzogenen Energiestandards.“

Graue und „goldene“ Energie

Hinzu kommt ein neuer Aspekt, den vor allem Architekten und Planer betonen. Sie fordern dazu auf, die Energiebilanz von Gebäuden ganzheitlich zu betrachten und dabei den gesamten Lebenszyklus in den Blick zu nehmen. Dabei sei auch die graue Energie zu berücksichtigen, also diejenige Energie, die für die Erstellung von Gebäuden benötigt wird. Dann könnten vermeintlich höchst energieeffiziente Neubauten nicht mehr ganz so vorbildlich sein. So kam das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie

in einer im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur durchgeführten Studie zum Ergebnis, dass ein im Jahr 2020 errichteter energieeffizienter Neubau bis zum Jahr 2050 eine dreimal so hohe CO₂-Bilanz hat wie ein saniertes Bestandsgebäude.

„Betrachtet man das Bauen also ganzheitlich, ist die Umweltbilanz von Bestandsbauten durchaus positiv“, heißt es bei der Bundesstiftung Baukultur. „Was schon da ist, muss nicht erst energieaufwendig gebaut, hergestellt und über weite Wege transportiert werden.“ Die Stiftung fordert deshalb die Etablierung einer „neuen Umbaukultur“ und verknüpft dies mit baukulturellen Anliegen. „Es geht nicht nur um die reine Notwendigkeit des Klimaschutzes“, sagt Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. Mit Bestandserhalt und -umbau könne man darüber hinaus echten Mehrwert für die Gesellschaft generieren. Analog zur grauen Energie spricht Nagel von goldener Energie, womit er die immateriellen, ideellen Werte von Bauwerken meint (siehe DW 3/2023, Seite 42).

Für die Wohnungswirtschaft ist das ein brisantes Thema, da Ersatzneubau – also der Abriss von älteren Wohngebäuden und deren Ersetzung durch energieeffiziente Neubauten – für nicht wenige Unternehmen ein wichtiger Bestandteil ihrer Geschäftspolitik ist. Widerstand dagegen kommt auch von Mieterinnen und Mietern, wobei diese weniger von Überlegungen über die goldene Energie motiviert sind als von der Angst, verdrängt zu werden. Entsprechende Erfahrungen musste beispielsweise die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG machen: Gegen ihre Pläne für einen Ersatzneubau im Freiburger Stadtteil Wiehre wehrte sich eine Anwohnerinitiative – mit

Das S gewinnt an Bedeutung

Soziale Kriterien werden für immer mehr Wohnungsunternehmen wichtig. Das geht aus einer Studie hervor, die die Beratungsgesellschaft PwC im August 2023 gemeinsam mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vorgelegt hat. Wie die Befragung von 18 Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Sparten gezeigt hat, integrieren 72% der befragten Marktteilnehmer soziale Aspekte (den Social Value) bei unternehmerischen Entscheidungen. 22% haben Bedenken bei der Berücksichtigung des Social Value in ihrem Geschäftsalltag, da derzeit noch keine einheitlichen Standards existierten.

Als Grundlage für die Messung des Social Value haben PwC und GdW fünf Kategorien mit insgesamt 24 Kriterien formuliert (siehe Tabelle auf Seite 90 oben), nämlich:

- Höhe der Miete,
- Quartiersqualität (unter anderem Grünflächen, Pflegestützpunkte, Kinderbetreuungsangebote),
- Gemeinschaft (unter anderem gemeinsame Veranstaltungen),
- Wohnqualität (unter anderem barrierearme Mietflächen, gemeinsame Grünflächen, Fahrradstellplätze),
- Sicherheit (unter anderem einsehbare Hauseingänge, einbruchshemmende Wohnungstüren).

Die Studie zum Download:

www.pwc.de/de/real-estate/social-value-in-der-wohnungswirtschaft.html

Erfolg: 2021 einigten sich Genossenschaft und Stadt Freiburg auf ein Moratorium; nun sollen erst 2026 konkrete Planungen für die Weiterentwicklung des Quartiers beginnen.

Weitere Beispiele für den Konflikt zwischen ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit finden sich in vielen Städten. In Frankfurt am Main zum Beispiel >

ESG-Maßnahmen und Aktionsfelder für die Immobilienwirtschaft

| Umwelt | Gemeinschaft | Gesundheit und Sicherheit | personelle Ressourcen | Lieferkette | Unternehmensführung | Geschäftsethik |
|--|---|---|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> · Ressourcenschonender Betrieb · Erneuerbare Energien · Brown Field versus Green Field · Schutz gegen singuläre Ereignisse · Baustoffe · Zertifizierung | <ul style="list-style-type: none"> · Interaktion mit der Umgebung · Inklusion und Zugänglichkeit · Belebung der Nachbarschaft · Breites Mobilitätsangebot (ÖPNV, Fahrrad, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> · Sicherstellung der Gesundheit der Nutzer · Smart Buildings · Flexible Gebäude · Sicherheitsempfinden | <ul style="list-style-type: none"> · Mitarbeiterbindung · Attraktivität für junge Talente · Ausbildung · Vielfalt · Mitbestimmung | <ul style="list-style-type: none"> · Rechte der Arbeitnehmer · Faire Bezahlung · Good Governance auch bei Lieferanten | <ul style="list-style-type: none"> · Transparenz · Diversität · Good Governance | <ul style="list-style-type: none"> · Verhinderung von Geldwäsche · Datenschutz · Steuergestaltung |

Kategorien und Kriterien zur Bestimmung des Social Value

| Höhe der Miete | Quartiersqualität | Gemeinschaft | Wohnqualität | Sicherheit |
|---|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> · Kaltmieten unterhalb des Marktdurchschnitts | <ul style="list-style-type: none"> · Grünflächen · (Kinder)Betreuungsangebote · Schnellladesäulen · Pflegestützpunkte · Paketabholstationen | <ul style="list-style-type: none"> · Generationsgerechte Flächen · Gemeinsame Veranstaltungen | <ul style="list-style-type: none"> · Fahrradabstellplätze · Barrierefreier Zugang · Barrierearme Mietflächen · Gemeinsame Grünflächen · Stellplätze für Kinderwagen · Private Außenflächen · Nutzungsfreundliche Mülltrennung · Stellplätze für Rollatoren · Gestaltung der Treppenhäuser · ästhetische Gestaltung | <ul style="list-style-type: none"> · einbruchshemmende Wohnungstüren · Außenbeleuchtung · Einsehbare Hauseingänge · Zutritt nur für Zugangsberechtigte · Briefkästen von außen zu beschicken · Smart-Living-Elemente |

Quelle: PwC, Studie „Social Value in der Wohnungswirtschaft. Eine Untersuchung zu den Kriterien sozialer Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien“, Juni 2023

streiten sich die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt (NHW) auf der einen und zwei Mieterinitiativen auf der anderen Seite so heftig über die energetische Modernisierung und teilweise Aufstockung der Adolf-Miersch-Siedlung, dass die NWH begonnene Gespräche im März 2023 für beendet erklärte.

Renaissance der Stadttrendite

Kein Wunder also, dass sich die gesamte Immobilienwirtschaft intensiv mit dem S in ESG – oft auch als Social Impact Investing (Investitionen mit positiver gesellschaftlicher Wirkung) bezeichnet – beschäftigt. Dabei steht sie jedoch vor einem Problem: Wie sollen die sozialen Aspekte gemessen und damit vergleichbar gemacht werden? Als Antwort darauf haben Wissenschaftler des EBS Real Estate Management Institute im Auftrag des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft eine komplexe Matrix entwickelt. Die Forschungs- und Beratungsplattform Competence Center Process Management Real Estate wiederum hat in einer eigenen Untersuchung zwölf Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit herausgefiltert, zu denen unter anderem Gebäudequalität, Gesundheit, Diversität, Mobilität und Vernetzung zählen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive könnte aber auch die Rückbesinnung auf einen Begriff hilfreich sein, der vor genau 20 Jahren von der BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobili-

endienstleistungen mbH geprägt und ab 2006 von der Berliner Degewo AG populär gemacht wurde: die Stadttrendite. Nach einer damaligen Definition des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung handelt es sich dabei um „die Summe aller Vorteilsüberschüsse eines Wohnungsunternehmens für die Stadt“, also etwa die Wohnraumversorgung von Problemhaushalten oder die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur. Genau hier könnte für die Zukunft eine Chance der Wohnungswirtschaft liegen: im Beweis, dass eine langfristig angelegte, verantwortungsbewusste Geschäftspolitik nachhaltig ist – und zwar in jeder Beziehung des Wortes.



Die Bremer Gewoba wurde für ihr integratives Blauhaus mehrfach ausgezeichnet. Es bietet Wohnraum und soziale Angebote für Menschen mit und ohne Behinderung, Foto von 2019

Jeden Monat
mit relevanten
Schwerpunkt-
Themen und Best
Practice aus der
Branche



Aus der Wohnungs-
wirtschaft. Für die
Wohnungswirtschaft.
Und das zuverlässig
seit 75 Jahren!

Wir feiern unser
Jubiläum
und Sie **profitieren!**

Zu unserem Geburtstag bieten wir Ihnen ein Miniabo der DW an. Die ersten 75 Besteller:innen erhalten zusätzlich ein hochwertiges Plakat unseres Jubiläumscovers. Gleich anfordern und bis zum 12. November profitieren.



Ihr Angebot:
[https://shop.haufe.de/
dw-jubilaem](https://shop.haufe.de/dw-jubilaem)

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Taxonomie-Check: Hilfe bei Planung und Finanzierung von Neubauten

Vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Erwartungen an nachhaltiges Handeln rief die EU die Taxonomie-Verordnung ins Leben. Die Taxonomie stellt ein Klassifikationssystem dar, das eine Reihe von nachhaltigen Umwelt- und ökonomischen Maßnahmen für sämtliche Wirtschaftstätigkeiten, auch für den Immobiliensektor, definiert.

Von Christian Gebhardt

Der EU-Taxonomie-Check stellt eine Hilfestellung für Wohnungsunternehmen bei der Planung und Finanzierung von Neubauvorhaben dar. Mit seiner Hilfe lassen sich verschiedene Maßnahmen klassifizieren. Im Rahmen des Qualitätssiegels nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh, siehe auch DW 9/2023, Seite 28) ist er verankert.

Ziele und Inhalte der Taxonomie

Mit der Taxonomie sollen nachhaltige Investitionen privilegiert werden, um den Europäischen Green Deal umzusetzen. In der Taxonomie werden die Umweltziele Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser und Meeren, Übergang zur Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Überwachung der Luftverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Artenvielfalt und der Ökosysteme definiert. Diese Schutzziele und die daraus resultierenden Maßnahmen sind auch für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung, denn die Nachhaltigkeit von Gebäuden hat wesentlichen Einfluss auf die Bewertung als Finanzierungsprodukt am Finanzierungsmarkt.

Für den Gebäudesektor werden folgende Wirtschaftstätigkeiten unterschieden:

- Neubau
- Renovierung bestehender Gebäude
- Einzelmaßnahmen
- Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Damit eine Wirtschaftstätigkeit nach der Taxonomie nachhaltig ist, muss Folgendes erfüllt sein:

1. Die Tätigkeit leistet einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren Umweltzielen.
2. Keine Umweltziele werden wesentlich beeinträchtigt. (Man spricht von DNSH-Kriterien: Do No Significant Harm)



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung, Finanzierung
GdW, Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

3. Es wird ein festgelegter sozialer Mindestschutz eingehalten.
4. Die Wirtschaftstätigkeit entspricht den technischen Bewertungskriterien.

Die Taxonomie definiert für alle Umweltziele technische Screening-Kriterien. Dies sind Schwellenwerte, die erfüllt sein müssen, damit eine Aktivität als nachhaltig („Grün“) anzusehen ist.

Nach der Taxonomie soll ein Neubau zukünftig nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 10 % unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt. In Deutschland gilt der GEG-Neubaustandard als Niedrigstenergiegebäude. Dabei ist die Anforderung an den Primärenergiebedarf abhängig von den unterschiedlichen technischen Ausführungen. In der Praxis bedeutet dies, dass ab 2023 der Effizienzhausstandard 55 unterschritten werden muss, um die Anforderungen zu erfüllen.

Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ – ein bewährtes System für den Wohnungsneubau

Das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NaWoh) wurde entwickelt, um die Qualität und Nachhaltigkeit neu errichteter Gebäude zu dokumentieren und zu zertifizieren. Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Es bleibt freiwillig und ist für neue Wohngebäude gedacht. Es kann die Transparenz über die große Vielzahl notwendiger Entscheidungen und deren Ergebnisse für einen Wohnungsneubau verbessern und die Qualitätssicherung unterstützen. Innerhalb der verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude spezialisiert sich das NaWoh-System insbesondere auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsun-

ternehmen als Bestandhalter. Besonderheiten sind eine ausführliche Behandlung des Bereiches Wohnqualität, das Herstellen eines methodischen Zusammenhangs zwischen Gebäudestandort und Umfeld einerseits sowie den planerischen und baulichen Reaktionen auf Standort und Umfeld andererseits, und – ganz wichtig – die Einbeziehung der ökonomischen Nachhaltigkeit zusätzlich auch aus Sicht des Bauherrn. Das System orientiert sich unmittelbar an den Bedürfnissen der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Das Qualitätssiegel hat seit 2022 eine zusätzliche Bedeutung bekommen, da die KfW-Förderprogramme für energieeffizienten Neubau in der Regel eine Zertifizierung erfordern.

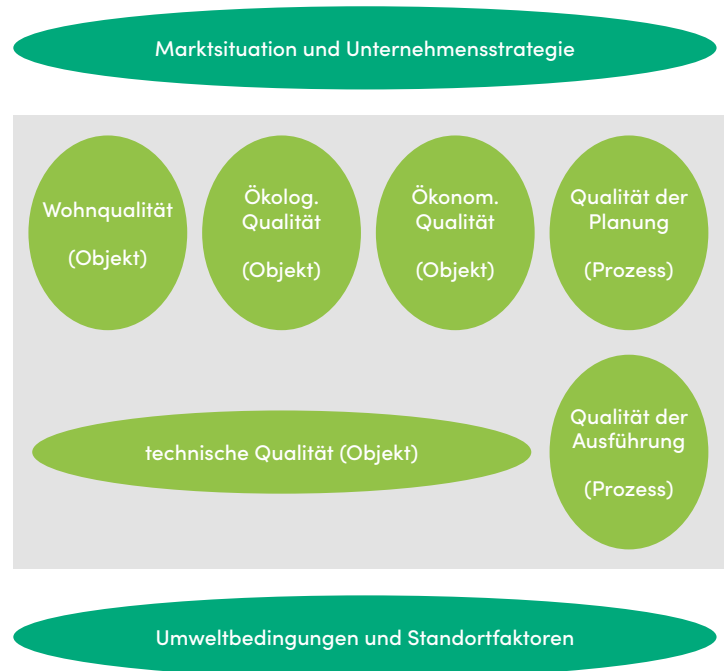
Taxonomie-Check als Ergänzung zur NaWoh-Zertifizierung

Um das NaWoh-System noch weiter in die Breite zu tragen, hat der GdW ergänzend zum NaWoh-Qualitätssiegel einen EU-Taxonomie-Check für Wohnungsneubauten gemeinsam mit der GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH entwickelt.

Der EU-Taxonomie-Check kann neben der internen Planungs- und Steuerungsfunktion auch in der Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern eingesetzt werden. Denn ab 2023 müssen Banken offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind (Taxonomiekonformität). Dazu werden Daten von den Unternehmen benö- >

Nachhaltigkeitsbewertung

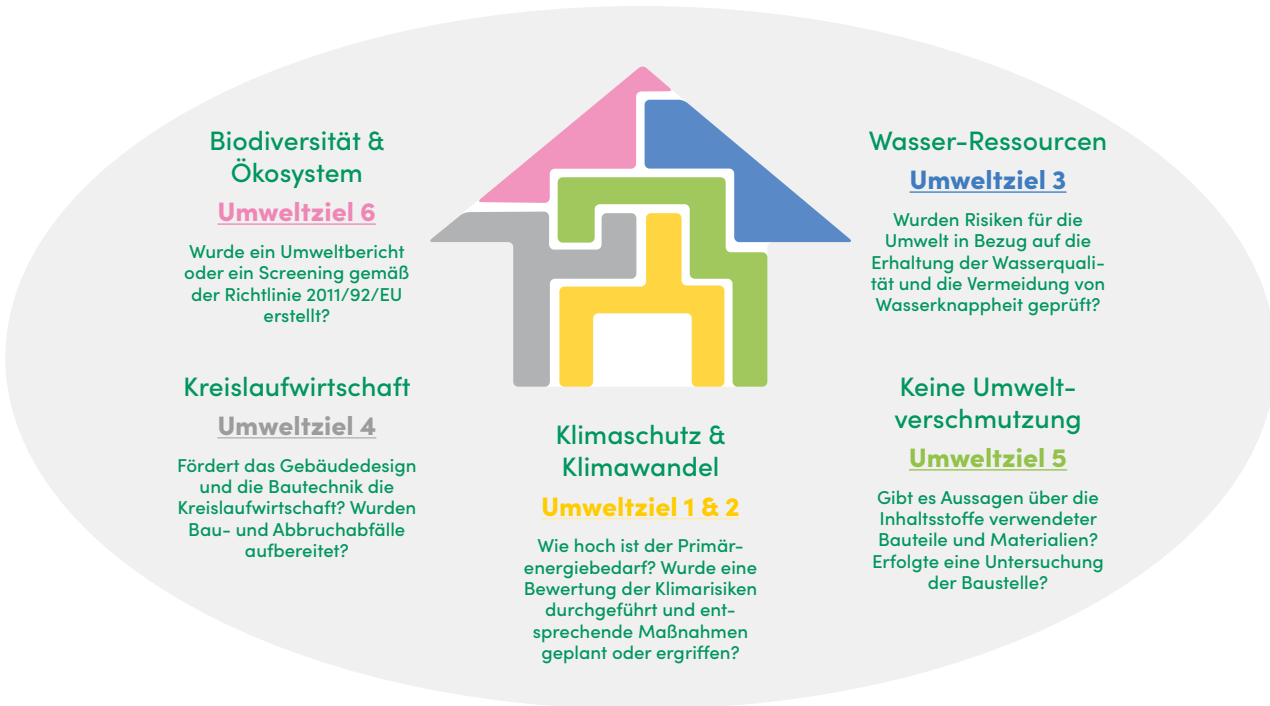
Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau NaWoh 3.1



Beispiel: das Umweltziel „Klimaschutz“ bei Neubauten



EU-Taxonomie-Check für Immobilien



tigt. Auf Basis dieser Daten kann beurteilt werden, wie hoch der Anteil der wirtschaftlichen Tätigkeiten ist, die laut Taxonomie nachhaltig sind.

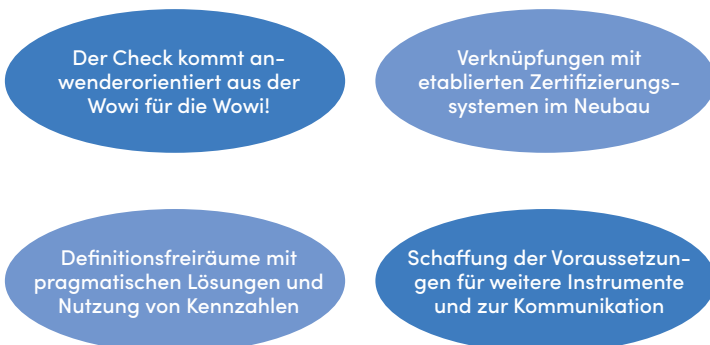
Der Taxonomie-Check fokussiert sich analog der NaWoh-Zertifizierung auf den Wohnungsneubau und ermöglicht dem Anwender eine Selbsteinschät-

zung, inwieweit das geplante Neubauvorhaben die Anforderungen der EU-Taxonomie erfüllt. Durch die Konformitätsprüfung wird die Vollständigkeit der Unterlagen sichergestellt. Der Aufbau des Taxonomie-Checks ist an die NaWoh-Zertifizierung angelehnt, mögliche Überschneidungen werden berücksichtigt. Ein weiterer Vorteil des Taxonomie-Checks ist, dass durch die Einführung bestimmter Metriken der Reifegrad der Erfüllung der Taxonomie-Kriterien transparent dargestellt werden kann. Dadurch ist es bei Nichterfüllung der Anforderungen möglich, einen bestimmten Prozentsatz der Taxonomie-Konformität anzugeben und darzustellen, wo noch Nachbesserungsbedarf besteht.

Fazit

Der Taxonomie-Check des GdW erweitert das Leistungsspektrum der NaWoh-Zertifizierung. Er kann entweder mit der NaWoh-Zertifizierung, aber auch als Stand-alone-Lösung beauftragt werden. Im Ergebnis stellt der Taxonomie-Check eine Service-Leistung für Wohnungsunternehmen und Banken dar. Banken sollten die ersparten Kosten für Dokumentation und Drittpfung auf Taxonomiekonformität in Form von besseren Kreditkonditionen an die Wohnungsunternehmen weitergeben.

Nutzen des EU-Taxonomie-Checks (NaWoh)



HAUFE AXERA

Die Cloud ERP-Lösung, die
Ihre Arbeit leichter macht



Weil leichter besser ist.

Die Cloud ERP-Lösung Haufe axera bringt Leichtigkeit in Ihr Wohnungsunternehmen. Ob Zahlungsverkehr, Rechnungseingang oder Finanzbuchhaltung – erledigen Sie Ihre Aufgaben digital und automatisiert. Arbeiten Sie flexibel von jedem Ort mit jedem Endgerät. Gewinnen Sie Zeit mit reibungslosen Workflows. Recherchieren Sie in den Haufe Fachwissensdatenbanken, blitzschnell per Mausklick. Reagieren Sie flexibel auf neue Herausforderungen – ganz einfach mit smarten Erweiterungen.

Jetzt entdecken: realestate.haufe.de/axera

HAUFE. REAL ESTATE

DW WOHER NEHMEN, WENN NICHT STEHLEN?

Strategien gegen den Fachkräftemangel

Was können Wohnungsunternehmen tun, um trotz Fachkräftemangel ihre Stellen zu besetzen? Mehr Anzeigen zu schalten, genügt nicht. Wichtig sind ein gutes Arbeitgebermarketing und Employer Branding, die richtigen Inhalte in Stellenanzeigen und unkomplizierte Bewerbungsprozesse.

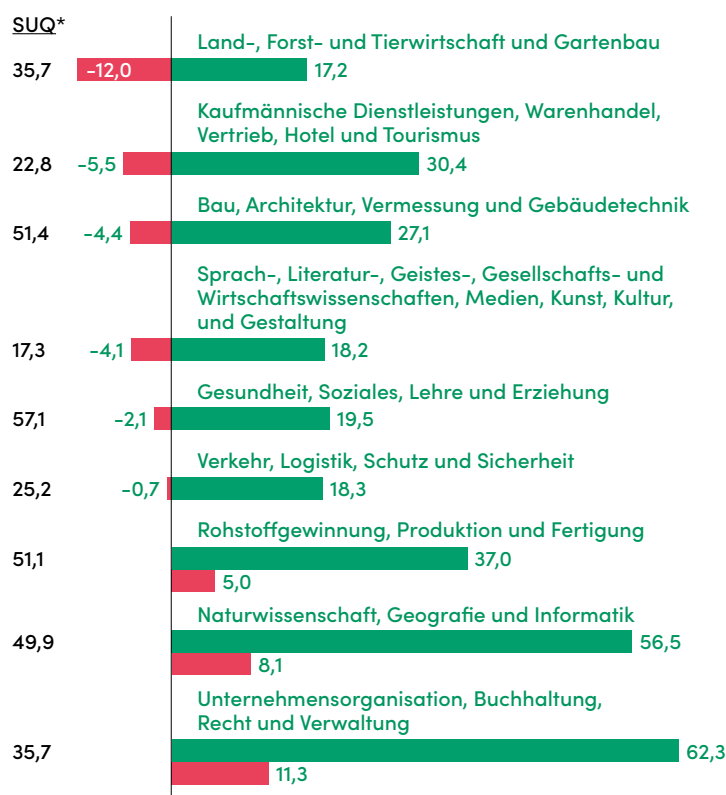
Von Daniela Furkel



Wenn junge Fach- und Führungskräfte auf Jobsuche sind, landen sie häufiger bei bekannten Arbeitgebern. Um dagegen zu halten, brauchen Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine gute Strategie

Veränderung der Anzahl offener Stellen

Veränderung der Anzahl offener Stellen zwischen März 2022 und März 2023 sowie Stellenüberhangsquote (SUQ)* im März 2023
Nach Berufsbereichen, in %



Hinweis: Ohne Helfertätigkeiten
*Die Stellenüberhangsquote (SUQ) beschreibt den Anteil an offenen Stellen, für die es keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt.
Quelle: IW-Fachkräftedatenbank auf Basis von Sonderauswertungen der Bundesagentur für Arbeit und der Stellenerhebung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, 2023

■ Veränderung seit März 2022
■ Veränderung seit Corona-Beginn (März 2020)

Quelle: Fachkräftereport 2023

Der Mitarbeiterbedarf in deutschen Unternehmen bleibt riesig. Von Januar bis Juni 2023 schrieben die Arbeitgeber laut einer Auswertung von Index Research fast 7,3 Mio. Stellen aus – 12 % mehr als im ersten Halbjahr 2022.

Doch mehr Stellenanzeigen zu schalten führt nicht zwangsläufig zu mehr Einstellungen. Eine Analyse des Kompetenzzentrums Fachkräftesicherung (KOFA) macht deutlich: Knapp die Hälfte aller offenen Stellen für Qualifizierte konnte im ersten Quartal rein rechnerisch nicht passend besetzt werden.

Die Situation in der Wohnungswirtschaft ist sogar noch schwieriger als im Branchendurchschnitt. Das zeigt ein genauerer Blick in die Analyse: Die Anzahl an offenen Stellen im Bereich Bau, Architektur, Vermessung und Gebäudetechnik hat seit Corona-Beginn um 27 % zugenommen. Zwar haben andere Berufsbereiche noch mehr offene Stellen zu besetzen – zum Beispiel Buchhaltung, Recht und Verwaltung und natürlich Informatik. Aber ein Blick auf die einzelnen Tätigkeiten zeigt, dass zum Beispiel Fachkräfte für regenerative Energietechnik über 711 % häufiger gesucht wurden als vor der Pandemie.

Es mangelt am Marketing

Um diese und weitere Expertenprofile konkurrieren Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen mit vielen anderen Arbeitgebern. Im Gegensatz zu bekannten Arbeitgebermarken aus der Konsumgüter- und Automobilindustrie, der IT und Kommunikation haben die meisten Immobilienunternehmen jedoch das Problem, dass sie bei den Fachkräften weitgehend unbekannt sind – und dass sie zu wenig tun, um sich als Arbeitgeber ins rechte Licht zu rücken.

Das zeigt ein Blick auf die Arbeitgeberbewertungs-Plattform Kununu. Diese hat kürzlich zusammen mit der Zeit Verlagsgruppe die 1.000 Top-Arbeitgeber 2023 gekürt. Das am besten gerankte Unternehmen der Immobilienbranche, die CBRE GmbH, kam auf Rang 159. Auf Rang 211 folgte die Tectareal Property Management GmbH und auf Rang 292 die Wohnungswirtschaft mit der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH. Das sind im Vergleich zu anderen Branchen keine herausragenden Platzierungen. Sie machen vielmehr deutlich, welche Entwicklungspotenziale selbst die im Bereich der Arbeitgeberattraktivität engagierten



Daniela Furkel
freie Journalistin
SOMMERHAUSEN

Unternehmen der Immobilienwirtschaft noch vor sich haben. Doch es gibt auch positive Beispiele: In der jährlichen Metastudie von Leading Employers, für die neben Mitarbeiterstimmen weitere Quellen wie Auditierungen und Erwähnungen in Social Media einbezogen werden, kam die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen unter die bestbewerteten Unternehmen in Deutschland. Aber um diesen Top-Platz zu erreichen, muss man nicht nur viel für die Mitarbeiterzufriedenheit tun, sondern sich auch aktiv für die kostenpflichtige Studie bewerben.

Die Arbeitgebermarke pflegen

Die meisten Immobilienfirmen tun zu wenig für Sichtbarkeit und gute Bewertungen auf Arbeitgeberportalen und in Social Media. Beispiel Kununu: Nur ein geringer Teil der rund 3.350 Immobilien-Arbeitgeber in Deutschland ist dort mit einem Firmenprofil vertreten, noch weniger kommentieren schlechte Bewertungen, um zu zeigen, dass sie die Belange ihrer Mitarbeitenden ernst nehmen. >

INTERVIEW MIT WOLF REINER KRIEGLER

„Menschen wollen bei moralischen Arbeitgebern arbeiten“



Wolf Reiner Kriegler ist Gründer und Geschäftsführer der Deutschen Employer Branding Akademie DEBA und gilt als Pionier des Employer Brandings im deutschsprachigen Raum. Im Interview erklärt er, wie Arbeitgeber ihr ökologisches und soziales Engagement weiter ausbauen und wie sie das für ihre Mitarbeitenden erlebbar machen können.

Herr Kriegler, wie wichtig sind Nachhaltigkeit und Sinnhaftigkeit als Faktoren im Employer Branding?

Beides sind Top-Faktoren für die Arbeitgeberattraktivität ganz im Allgemeinen geworden. Die Menschen messen Unternehmen immer mehr daran, was diese zu einem höheren Ziel, zu einem größeren Ganzen beitragen. Ob nun bei der Frage, welches Produkt sie kaufen, in wessen Aktien sie investieren und natürlich – und am allermeisten –, bei wem sie arbeiten wollen. Der Wunsch, „purpose-driven“ zu arbeiten, wird zwar vor allem den Jüngeren unterstellt, also der Generation Z. Aber alle anderen haben ihn auch. Ich nenne das gesamtgesellschaftliche Megatrends. Sie machen nicht an Generationengrenzen Halt. Die meisten Menschen wollen bei moralischen Arbeitgebern arbeiten, denen es um mehr geht, als profitabel zu sein. **Welche Themen sind den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern heute wichtig?**

Das Thema Klimaschutz wird immer wichtiger, es ist vielleicht längst das wichtigste Thema aus Sicht der Beschäftigten geworden. Wir haben gerade über Civey eine Beschäftigtenbefragung durchgeführt. Sie zeigt, dass sich Menschen nicht unbedingt nochmal beim eigenen Arbeitgeber bewerben würden, wenn sie ihm wenig Glaubwürdigkeit im Klimaengagement attestieren. Die Civey-Studie hat auch herausgefunden, dass nur ein Viertel der Befragten den oder die eigene CEO in Sachen Klimaengagement

glaubwürdig findet. Ich bin überzeugt, dass Arbeitgeber, die nach innen und nach außen glaubhaft vermitteln, wofür sie stehen und welche Maßnahmen für den Klimaschutz sie ergreifen, den Fachkräftemangel besser meistern werden.

Wie reagieren die Unternehmen auf die sich wandelnden Anforderungen ihrer Beschäftigten und der Bewerber?

Viele Arbeitgeber versuchen bereits, eine Antwort auf das „Warum“ zu geben. Ich mache die Erfahrung, dass die Leute ganz genau hinschauen, ob es sich hier um – wenn ich einen neuen Begriff einführen darf – „Whywashing“ handelt. Also ob ein Unternehmen nur vorgeblich als gutes Beispiel vorangeht oder ob ein Arbeitgeber sich echte moralische Selbstverpflichtungen auferlegt, denen er auch treu bleibt, wenn es etwas kostet. „Purpose“ ist übrigens ein großes Wort. Ich finde, wir schauen zu einseitig auf die ganz große, kollektive Dimension von Sinnhaftigkeit. **Was können die Unternehmen besser machen?**

Arbeitgeber kommen ihren Leuten noch näher, wenn sie neu über Sinn nachdenken. Was ist mein „daily Purpose“, welchen Beitrag leiste ich in meinem Job zum höheren Ziel? Welche wichtige Aufgabe erfüllen wir als Team? Übrigens: Fairness im Umgang mit den Mitarbeitenden ist nach der aktuellen Civey-Studie der wichtigste Grund, warum Menschen sich erneut beim aktuellen Arbeitgeber bewerben würden. Es geht ihnen nicht nur um sich selbst, sondern auch um die Kollegen. Hier fängt Sinnhaftigkeit schon an. Im Kleinen, im Alltäglichen.

Welche Ratschläge würden Sie Arbeitgebern der Wohnungswirtschaft geben, die ein vielfältiges Spektrum an Fachleuten ansprechen – von Architekten bis Immobilien- und Bürokaufleuten, von Hauswarten bis IT-Fachleuten, von Buchhaltern bis Gas- und Wasserinstallateuren?

Fragen Sie, was all diese Menschen eint. Und fragen Sie, wofür Sie als Unternehmen und als Arbeitgeber stehen. Und fragen Sie das bitte nicht sich selbst, sondern die Menschen, die bei Ihnen arbeiten. Gehen Sie also tief rein in Ihre Unternehmenskultur. Wir nennen das „trüffeln gehen“. Wenn Sie wissen, wofür Sie als Arbeitgeber stehen, was Sie unterscheidet, wer zu Ihnen passt und wer nicht, haben Sie schon viel gewonnen. Das können Sie jetzt vermitteln und erlebbar machen, von Führungskultur bis Stellenanzeige. So stärken Sie das übergreifende Gemeinschaftsgefühl. Die innere Zugehörigkeit der Menschen zum Arbeitgeber und auch untereinander wird stärker – und das quer durch die Belegschaft. Ob in der Technik oder in der IT.

Wie kann das in der Praxis aussehen? Wie können Unternehmen Nachhaltigkeit und Sinnhaftigkeit in ihrer Kultur verankern und im Employer Branding widerspiegeln?

Lassen Sie den Sinnversprechen auf Ihrer Webseite Taten folgen. Beweisen Sie, dass Sie es ernst meinen. Gerade in der Wohnungswirtschaft können Sie Zeichen setzen. Zum Beispiel viel für die grüne Transformation tun – auch in kleinen Schritten. Wir leben in einer Zeit, in der das bei Job-suchenden den Ausschlag geben kann, selbst wenn die Konkurrenz mehr Geld zahlt. Fragen Sie Ihre Leute, welche Ideen sie haben, Ihren „Purpose“ zu erreichen. Und setzen Sie sie um. Aktivieren Sie. Und die Führungsriege muss vorangehen.

Funktioniert das auch in kleinen Unternehmen?

Na klar. Noch viel besser. Kleine Firmen sind die besseren Resonanzkörper. Hier spüren Sie sinnhafte Veränderungen sofort. „Whywashing“ fliegt dort schneller auf. Gut so.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Daniela Furkel.

Damit vergeben sie sehr viel Potenzial, denn laut einer Studie von Trendence nutzen 78 % der Job-suchenden Arbeitgeberbewertungsportale für die Bewertung möglicher Arbeitgeber. Dabei spielt für 89 % der Befragten der Gesamtscore auf dem Business-Profil der Arbeitgeber eine ausschlaggebende Rolle. Liegt dieser unter 2,5 Sternen, schließen sie eine Bewerbung aus. Über die Hälfte der 1.647 Befragten schaut sich die Erfahrungsberichte genauer an. Gibt es dort Diskrepanzen zwischen der Kommunikation des Unternehmens und den Bewertungen, sehen sie ebenfalls von einer Bewertung ab. „Ein Unternehmen, das beispielsweise mit Work-Life-Balance wirbt, dazu aber kritisch bewertet wird, verspielt seine Glaubwürdigkeit“, sagt Alexander Hundeshagen, Geschäftsführer der Reputativ GmbH. Er empfiehlt, den Ruf als Arbeitgeber zu stärken, indem eine Vertrauensbasis zu den Beschäftigten, Führungskräften und interessierten Stellensuchenden aufgebaut wird.

Drei Schritte für eine bessere Reputation

Für die Umsetzung in der Praxis rät Alexander Hundeshagen zu folgendem Vorgehen: Zunächst sollten Arbeitgeber die Portale und sozialen Netzwerke identifizieren, auf denen sich ihre Zielgruppe informiert. In einem zweiten Schritt sollten sie ein Unternehmensprofil anlegen, auf dem sie Informationen zum Unternehmen, den Mitarbeiterleistungen, Bildern und gegebenenfalls Videos veröffentlichen, um ein umfassendes Bild der Firmenkultur und des Arbeitsumfelds zu vermitteln. „Die schwierigste Aufgabe zeigt sich im dritten Schritt: Es gilt, die ausgewählten Portale umfassend zu kontrollieren und zu pflegen“, sagt er. Denn insbesondere negative Beiträge erforderten eine schnelle Reaktion, damit das Unternehmen falsche Behauptungen klarstellen und zeigen kann, dass es berechtigte Kritik ernst nimmt und Veränderungen anstrebt.

Schlechte Bewertungen auf Kununu und Co. wird es immer geben. Aber wenn Arbeitgeber ihre bestehenden Mitarbeitenden aktiv dazu aufrufen, eine Bewertung abzugeben, können sie zeigen, dass die negativen Kommentare Einzelmeinungen sind und dass sie viele andere Beschäftigte haben, die durchaus zufrieden sind.

Nachhaltigkeit thematisieren

Das Thema Nachhaltigkeit spielt im Employer Branding eine große Rolle. Laut einer Studie von Stepstone und Handelsblatt Research würden sich 70 % der Stellensuchenden eher bei einem Unternehmen bewerben, das Wert auf Nachhaltigkeit legt. Laut einer weiteren Umfrage von Avantgarde Expert gab knapp

die Hälfte der Befragten an, vor einer Bewerbung bei einem neuen Unternehmen über dessen soziales und ökologisches Engagement zu recherchieren.

Stellenanzeigen richtig texten

Das Thema Nachhaltigkeit muss jedoch nicht nur in der Unternehmenskultur verankert, sondern auch richtig an die potenziellen Bewerber kommuniziert werden. Hier sind zuvorderst Stellenanzeigen zu nennen. Doch gerade in den Stellenanzeigen verschenken die Arbeitgeber immer noch viel zu viele Möglichkeiten. Anstelle konkret auf die Besonderheiten ihrer Kultur einzugehen oder ihre Mitarbeiterleistungen im Detail zu beschreiben, beschränken sie sich auf Floskeln und machen sich damit austauschbar.

Eine repräsentative Befragung des Marktforschungsinstituts Bilendi im Auftrag des Jobportals Meinestadt.de bringt es auf den Punkt: Die Mehrheit der 3.000 befragten Fachkräfte sieht Formulierungen wie „großer Gestaltungsspielraum“ (58 %), „dynamisch wachsendes Arbeitsumfeld“ und „flache Hierarchien (jeweils 57 %) als inhaltsleere Floskeln an. Statt unspezifischer Phrasen wünschen sie sich handfeste Informationen in der Stellenanzeige: 58 % ist die Aufzählung der Arbeitsinhalte sehr wichtig, ebenso Auskünfte zur Sicherheit des Jobs (50 %) oder konkrete Gehaltsangaben (49 %). Dazu Mark Hoffmann, CEO von Meinestadt.de: „Die Nase vorn haben Arbeitgeber, die transparent vermitteln können, dass sie tatsächlich im Vergleich bessere Jobbedingungen bieten.“

Bewerbungshürden weiter abbauen

Aber eine gute Stellenanzeige, die Interesse weckt, genügt nicht. Der nächste Knackpunkt ist der Bewerbungsprozess: Je niedriger die Hemmschwelle ist, desto besser. „Ein Bewerbungsprozess, der möglichst wenige manuelle Eingaben erfordert, ist heute Pflicht“, sagt Steffen Michel, Geschäftsführer von MHM HR in Stuttgart. Er rät Arbeitgebern zu einem modernen Recruiting-System, das den Bewerbern, aber auch ihnen selbst lästiges Eintippen abnimmt. „Empfehlenswert sind etwa Funktionen, die Informationen aus dem Lebenslauf automatisiert an die richtige Stelle im System bringen. Außerdem sollten Bewerbungen direkt aus Berufsnetzwerken wie Xing möglich sein“, sagt er.

Darüber hinaus sollten sich Arbeitgeber genau überlegen, ob sie überhaupt noch ein Anschreiben anfordern sollten. Dieses halte viele Interessenten von einer Bewerbung ab. Andere würden das Anschreiben von Chat GPT verfassen lassen. Laut Steffen Michel wird das Anschreiben immer weniger relevant. Sein Tipp: „Wenn Bewerber sowieso rar sind, macht es mehr Sinn, die Motivation in einem persönlichen Gespräch abzufragen. Dann zeigt sich auch gleich, ob die Chemie stimmt.“

„Wer mit Work-Life-Balance wirbt, dazu aber kritisch bewertet wird, verspielt seine Glaubwürdigkeit.“

Alexander Hundeshagen
Geschäftsführer Reputativ GmbH

HAUFE.

Das Stellenmarkt-Team gratuliert zum Jubiläum!

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

—
Haufe Stellenmarkt

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

**75
D&W**

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Geschäftsführung (w/m/d)

Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Friedrichshafen mbH
Friedrichshafen
[Job-ID 040940432](#)

Technische Leitung (m/w/d)

Gebausie Gesellschaft für Bauen
und Wohnen GmbH der Stadt Brühl
Brühl
[Job-ID 038246699](#)

Geschäftsführender

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)
Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG
Hannover
[Job-ID 040378306](#)

Technischer Vorstand (m/w/d)

GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG
Schleswig-Holstein
[Job-ID 040064283](#)

Abteilungsleitung (m/w/d)

Instandhaltung
Volkswohnung GmbH
Karlsruhe
[Job-ID 041435384](#)

Teamleitung (m/w/d)

Instandhaltungs-Service
Volkswohnung GmbH
Karlsruhe
[Job-ID 041435475](#)

Leiter für die Technische Projektentwicklung (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG
Hannover
[Job-ID 040029145](#)

Leitung Wohnungsbewirtschaftung (m/w/d)

WSG Dienstleister GmbH
Düsseldorf
[Job-ID 040031547](#)

Immobilienkaufmann (m/w/d)

Mittelhessische
Liegenschaftsverwaltung GmbH
Bad Nauheim
[Job-ID 040604832](#)

Projektingenieurin / Projektingenieur (w/m/d) Hochbau

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Duisburg
[Job-ID 041301715](#)

Projektteammitglied / Projektleiter:in (m/w/d) Hochbau für den Bundesbau

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Köln
[Job-ID 041301706](#)

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

MARTIN & PARTNER –
Societät für Unternehmensberatung
Region Stuttgart
[Job-ID 040916175](#)

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

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe
ist am 10. Oktober 2023

Online-Buchung

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

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

Eva Hofmann

Tel. 0931 2791-558

stellenmarkt@haufe.de

Hinterlegungsbekanntmachung

Der Beamten-Wohnungs-Verein Frankfurt am Main eG gibt bekannt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 am 31.08.2023 in elektronischer Form dem eBundesanzeiger eingereicht worden ist.

HAUFE.de/Immobilien

Die
Wohnungswirtschaft
DW



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft**

Jede Woche kurz und knapp:

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

HAUFE.

**FINDEN STATT SUCHEN:
JOBS FÜR FACH- UND
FÜHRUNGSKRÄFTE**

**IM HAUFE STELLENMARKT**

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



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen in Lüneburg und befasst sich seit 1922 mit der Vermietung, Instandhaltung und Modernisierung von derzeit 2400 Wohneinheiten. Wir übernehmen Verantwortung für bezahlbare Mieten auf dem Lüneburger Wohnungsmarkt - engagiert, erfolgreich und der sozialen Stadtentwicklung verpflichtet. Zum nächstmöglichen Termin ist aufgrund Altersnachfolge eine unbefristete Stelle als

**Sachbearbeiter (m/w/d) für Betriebskosten/Rechnungswesen**

in Vollzeit zu besetzen.

Ihre Aufgabengebiete umfassen:

- Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
- Rechnungsprüfung/Kontierung
- Zahlungsverkehr
- Abstimmung der Sachkonten
- Stammdatenpflege
- Mietenbuchhaltung
- Beschwerdemanagement
- Ausschreibungen (z.B. für die Hausreinigung)
- Verwaltung der Darlehen und Erbbaurechte

Ihr Profil:

- Mehrjährige Berufserfahrung im Bereich der Betriebskostenabrechnung
- Kenntnisse im Bereich Finanzbuchhaltung
- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit Fachwirt/Bachelor oder ähnlichem
- Fundierte Kenntnisse der MS-Office-Anwendungen, insbesondere Excel
- Selbstständige, präzise und zuverlässige Arbeitsweise
- Neben den fachlichen Kenntnissen ist ein „kühler Kopf“, auch in turbulenten Zeiten, unerlässlich

Wir bieten die Mitarbeit in einem erfolgreichen, kundenorientierten Unternehmen mit einem hoch motivierten, kollegialen Team und sehr guten Sozialleistungen (u.a. zusätzliche Altersversorgung bei der VBL). Die Eingruppierung erfolgt gemäß Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft in die Gruppe IV. Die derzeitige wöchentliche Arbeitszeit beträgt 37 Stunden und kann relativ flexibel gestaltet werden. Ihre Bewerbungen unter Nennung einer Gehaltsvorstellung und dem frühesten Eintrittstermin richten Sie bitte zeitnah an den Leiter des kfm. Bereichs, Herrn Krischan Blome (blome@luewobau.de) oder per Post an: Lüneburger Wohnungsbau GmbH, z. Hd. Herrn Krischan Blome, Auf der Höhe 56, 21339 Lüneburg.

Für Fragen und weitere Informationen steht Ihnen Herr Blome telefonisch (04131/39437410) oder per E-Mail zur Verfügung.
Lüneburger Wohnungsbau GmbH

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit 124-jähriger Tradition und verwalten einen eigenen Bestand von rund 2.700 Wohnungen. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir spätestens zum **01.07.2024** eine kompetente, verantwortungsbewusste und erfahrene Persönlichkeit als

Technischen Leiter (m/w/d) **mit der Option der Bestellung zum Vorstand**

zur Führung der technischen Abteilung, die sich neben der Bestandserhaltung und -instandsetzung ebenso der nachhaltigen Modernisierung und diversen Neubauvorhaben widmet.

Wir bieten:

- Ihnen eine besonders verantwortungsvolle Aufgabe mit guten Rahmenbedingungen
- Einen sicheren und abwechslungsreichen Arbeitsplatz
- Außertarifliche Vergütung
- Firmen-PKW, betriebliche Altersversorgung

Ihre Aufgaben:

- Strategische und operative Führung der Technischen Abteilung in enger Zusammenarbeit mit dem kaufmännischen Vorstand
- Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung aller wohnungswirtschaftlichen, technischen, demografischen sowie energetischen Herausforderungen der Zeit
- Mitwirkung bei der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und Verantwortung für deren Umsetzung
- Technische und kaufmännische Vorbereitung sowie Steuerung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprozessen einschließlich Budgetüberwachung
- Repräsentanz der Genossenschaft in der Öffentlichkeit, Vertretung gegenüber Gremien, Behörden und Verbänden

Ihr persönliches Profil:

- Ein erfolgreich abgeschlossenes technisches Studium (Architektur, Bauingenieurwesen, Wirtschaftsingenieur, Real Estate Management) bzw. vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige Berufserfahrung vorzugsweise in der genossenschaftlichen, kommunalen oder privaten Wohnungswirtschaft
- Hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein sowie Befähigung zur operativen und strategischen Unternehmensführung
- Erfahrung bei der Planung und Umsetzung von Investitionen in Wohnimmobilien, fundierte Kenntnisse des Baurechts
- Betriebswirtschaftliches Denken und ganzheitliches Verständnis für die Zusammenhänge zwischen technischen und immobilienwirtschaftlichen Prozessen
- Führungserfahrung und soziale Kompetenz im Umgang mit Mietern, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern
- Kenntnisse über die in der Wohnungswirtschaft eingesetzten IT-Programme

Bitte senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihrer Verfügbarkeit per E-Mail zu.

Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG

Vorstandsbüro

Saladin-Schmitt-Str. 5, 44789 Bochum

Postfach 10 03 68, 44703 Bochum

bewerbungen@bochumer-wohnstaetten.de



Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.



Die Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH mit Sitz in Kamp-Lintfort wurde 1954 gegründet und hat heute ca. 2.200 Wohnungen im Bestand. Als Gesellschaft in interkommunaler Trägerschaft versorgt sie die Menschen am Niederrhein mit attraktivem, bezahlbarem Wohnraum. Mehrheitsgesellschafter ist der Kreis Wesel. Sie versteht sich als verlässliche Partnerin der Trägerkommunen, Städte und Gemeinden der Region, auch in Bezug auf eine zukunftsorientierte Stadt- und Quartiersentwicklung. So soll eine Tochtergesellschaft künftig auch weitere kommunale Hochbauaufgaben übernehmen. In Neubau, Modernisierung und Bewirtschaftung der Bestände legen die 18 Mitarbeitenden (zzgl. Geschäftsführer:in) auf Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit ebenso Wert wie auf ökonomische Ziele. Im Zuge einer Altersnachfolge suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte Führungspersönlichkeit.

Alleingeschäftsführer:in

Aufgabenschwerpunkte. Sie tragen die strategische und operative Gesamtverantwortung für das Unternehmen inkl. der Tochtergesellschaft und treiben seine erfolgreiche, strategische Weiterentwicklung aktiv voran. So positionieren Sie die Grafschaft Moers als nachhaltig aufgestelltes, gemeinwohlorientiertes, wachsendes Wohnungsunternehmen sowie als verlässlichen Partner für das kommunale Bauen. Insbesondere im Rahmen der energetischen Sanierung und in Bezug auf die Erschließung von barrierefreiem Wohnraum balancieren Sie wirtschaftliche, soziale und ökologische Ziele aus. Digitalisierungspotenziale heben Sie erfolgreich und repräsentieren die Organisation gegenüber Politik, Gesellschaft und Mieterschaft. Eine vertrauensvolle Gremien- und Verbandsarbeit sowie die motivierende Führung des Teams runden Ihr Aufgabenprofil ab.

Qualifikationen. Auf Basis Ihres (Fach-)Hochschulstudiums mit immobilienwirtschaftlicher Zusatzqualifikation oder einer vergleichbaren Ausbildung haben Sie mehrere Jahre Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft gesammelt, idealerweise im kommunalen Umfeld. Sie bringen breites kaufmännisches und technisches Fachwissen sowie gute Kenntnisse rund um Managementtools und Unternehmenssteuerung mit. Persönlich überzeugen Sie durch einen teamorientierten, wertschätzenden Führungsstil sowie hohe Leistungsbereitschaft, Belastbarkeit und Eigenverantwortung. Sämtlichen Schnittstellen begegnen Sie mit Verhandlungsstärke, Integrität und sehr guten kommunikativen wie sozialen Kompetenzen. Eine hohe Identifikation mit dem kommunalen Auftrag, den Zielen rund um sozialverantwortbaren, nachhaltigen Wohnraum sowie die Bereitschaft, sich in der Region zu vernetzen, runden Ihr Profil ab.

Ansprechpartner:in

Maria Panten
+49 (0) 221 / 20 50 61 93
maria.panten@ifp-online.de

Frederic Stein
+49 (0) 221 / 20 50 61 38

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.998-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.

Wir, die Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG, sind eine 1898 gegründete, moderne, serviceorientierte Wohnungsgenossenschaft in Wuppertal. Mit ca. 3.160 Mitgliedern und rund 2.400 eigenen Wohnungen sowie ca. 1.200 Einstellplätzen und Garagen sind wir die größte Wuppertaler Genossenschaft. Um zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, modernisieren wir nicht nur fortlaufend unsere Bestände, sondern erstellen auch Neubauten. Als Wohnungsgenossenschaft legen wir mit unseren Mitgliedern großen Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung, intakte Hausgemeinschaften und ein harmonisches, soziales Miteinander.

Zur Verstärkung unseres Teams zur Koordinierung von Neubau-/Sanierungs-/und Modernisierungsmaßnahmen, suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/einen

Dipl.-Ing./in, M.Sc., B.Sc. Architektur oder Bauingenieurwesen,

Ihre Aufgaben:

- Bauherrenaufgaben während der Projektentwicklung, Planung, Durchführung und Betreuung von Baumaßnahmen.
- Planen, Abstimmung und Kontrolle von Terminen- Qualitäten und Kosten im Rahmen von Baumaßnahmen
- Bauleitungs- und Ausschreibungstätigkeiten ab LPH 6-9 der HOAI
- Leitung, Verantwortlichkeit und Steuerung von Projekten
- Planen und verwalten der Budgetierung von Baumaßnahmen im ERP-System
- Beauftragung von externen Architekten, Fachingenieuren, sowie die entsprechende Korrespondenz und Dokumentation, Abstimmung mit Behörden
- Begleitung des Dekarbonisierungsprozesses für bauliche Maßnahmen
- Unterstützung bei Entwicklung der Immobilienbestände zur Klimaneutralität

Das bringen Sie mit:

- Einen Hochschulabschluss (Dipl.-Ing.; Bachelor oder Master) im Fachbereich Architektur bzw. Bauingenieurwesen oder vergleichbare Kenntnisse
- Mehrere Jahre Berufserfahrung
- Gute Kenntnisse in MS-Office
- Team- und Integrationsfähigkeit
- Kostenbewusstes, verantwortungsvolles Denken und Handeln
- Ausgeprägter Servicegedanke
- Selbstständige und kommunikative Arbeitsweise

Wir bieten Ihnen:

- einen sicheren und modernen Arbeitsplatz
- unbefristeten Arbeitsvertrag
- anspruchsvolle und interessante Aufgabenstellung
- Flexible Arbeitszeiten mit Gleitzeit und teilweise mobilem Arbeiten
- 37-Stunden-Woche in Vollzeit, 30 Tage Urlaub sowie Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- Attraktives Gehalt nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif
- Weiterbildungsmöglichkeiten
- Motiviertes Team, das sich auf Ihre Unterstützung freut

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann richten Sie bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung, inkl. Lebenslauf und Zeugnissen, mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:

Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG

Anette Gericke
Rottscheidter Str. 28
42329 Wuppertal
gericke@ebv-wuppertal.de





Wir suchen zum
nächstmöglichen Zeitpunkt
eine dynamische
Führungspersönlichkeit als

Technischer Leiter/-in (m/w/d) Wohnungs- wirtschaft

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz ist seit fast 100 Jahren eine der großen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Baden-Württemberg.

Die WOBAK steht für einen sicheren Arbeitsplatz mit Karrierechancen und attraktiven Zusatzleistungen und versteht sich als innovativer Arbeitgeber mitten in Konstanz, eingebettet in eine der schönsten Regionen Deutschlands.

Ihre Aufgaben

- Fachliche, personelle und organisatorische Führung und Weiterentwicklung des technischen Bereichs mit über 15 Mitarbeitern und des Regiebetriebes mit über 24 Mitarbeitern
- Führen und Entwickeln der unterstellten Mitarbeiter:innen (Coaching)
- Verantwortung für die Entwicklung, Kalkulation, Ausschreibung und Realisierung der Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, inkl. Vertragsverhandlungen
- Verantwortung für die zukunftsweisende und nachhaltige Betreuung und Entwicklung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung der rechtlichen und technisch möglichen Gegebenheiten
- Führen und Weiterentwicklung des Bereichs- und Projektcontrollings

Ihre Qualifikation

- Abgeschlossene bautechnische Ausbildung, idealerweise mit Hochschulabschluss (Architektur, Bauingenieur- oder Wirtschaftsingenieurwesen)
- Mehrjährige Führungserfahrung in Neubau-, Sanierungs- und Projektsteuerungsaufgaben bevorzugt in der Wohnungswirtschaft
- Ausgeprägtes Bewusstsein zu den Themen Klimaneutralität und technisches Portfoliomanagement
- Fundierte Kenntnisse in Vertragsgestaltung und Ausschreibungsverfahren, sowie der HOAI und des Vertrags- und Bauplanungsrechtes

Und das dürfen Sie von uns erwarten

- Einen sicheren Arbeitsplatz in einem wirtschaftlich erfolgreichen Wohnungsunternehmen
- Eine leistungsgerechte Vergütung, flexible Arbeitszeiten und betriebliche Sozialleistungen
- Freiraum zur persönlichen und fachlichen Weiterbildung
- Attraktive Arbeitszeit: Unsere 4 ½ Tage-Woche sorgt für gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Betriebliche Mitarbeitererevents und -benefits (Hansefit, JobTicket, Jobrad)
- Unterstützung bei der Wohnraumsuche

Ihr Interesse ist geweckt! Dann schicken Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, letztes Zeugnis und möglicher Eintrittstermin) mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bevorzugt per Mail an bewerbung@wobak.de

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auch bei Herrn Götsch über das Sekretariat TelNr. 07531 984832 oder bei Frau Eisermann TelNr 07531 984830

Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. ist ein Fach- und Interessenverband im Freistaat Sachsen. Er versteht sich als Dienstleister für seine rd. 130 Mitgliedsunternehmen bei fachlichen, wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen und sonstigen Fachfragen. Der vdw Sachsen übernimmt die Verantwortung für die Gestaltung der wohnungswirtschaftlichen und -politischen Grundsätze im eigenen Bundesland. Mit einem umfangreichen Weiterbildungsangebot, einer vielfältigen Öffentlichkeitsarbeit und einem professionellen Marketing unterstützt der Verband seine Mitgliedsunternehmen in ihrem zukunftsorientierten Agieren auf den jeweiligen Wohnungsmärkten.

Für die erfolgreiche Fortsetzung der Arbeit des vdw Sachsen suchen wir im Rahmen einer Nachfolgeregelung einen

Verbandsdirektor (m/w/d)

Auf der Grundlage der Satzung sowie der Geschäftsordnung führen Sie eigenverantwortlich die Geschäfte des vdw Sachsen. Ihnen obliegen die Führung, Motivation und Weiterentwicklung der Mitarbeiter. Weiterhin pflegen Sie ein vertrauensvolles und partnerschaftliches Verhältnis zum Verbandsrat sowie dem Verbandstag.

Der Verbandsdirektor vertritt den vdw Sachsen bei Kooperationspartnern, Interessensvertretungen, in anderen Verbänden und gegenüber der Wirtschaft und Politik auf kommunaler sowie Landes- und Bundesebene.

Darüber hinaus pflegen Sie eine enge strategische und operative Zusammenarbeit mit den Mitgliedsunternehmen sowohl in Ballungszentren als auch in der Fläche. Mit einer zielgenauen Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes unterstützen Sie die Mitglieder des vdw Sachsen in zahlreichen Belangen.

Die Grundlage für eine erfolgreiche Ausübung dieser Tätigkeit bilden ein entsprechendes Studium sowie mehrjährige Leitungserfahrung bevorzugt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Neben dem unternehmerischen Denken zeichnet Sie eine hohe Sozialkompetenz, Team- und Konfliktfähigkeit gepaart mit sicherem Auftreten und Verhandlungsgeschick aus. Dabei ist ein Bezug zur Region vorteilhaft.

Bei der zu besetzenden Position erwartet Sie ein umfangreicher Verantwortungsbereich mit großem Gestaltungsspielraum sowie eine sinnstiftende und zukunftsweisende Aufgabe mit hoher gesellschaftlicher Bedeutung. Eine langfristige Perspektive und eine attraktive Vergütung mit umfangreichen Zusatzleistungen runden das Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit ausführlichem beruflichen Werdegang, Qualifikationsnachweisen, Referenzen, Lebenslauf sowie Ihren Gehaltsvorstellungen und Ihrem frühestmöglichen Eintrittstermin bis **30. Oktober 2023** an die von uns beauftragte:

FINANZ- UND WIRTSCHAFTSBERATUNG

DR. WINKLER GMBH

Herrn Dr. Winkler persönlich

Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz

post@dr-winkler.org





Die Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG ist das zweitgrößte Wohnungsunternehmen der Hansestadt Stralsund und unterhält mit 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rund 3.600 Wohnungen. Im Rahmen der Organisation und Überwachung der technischen Entwicklung des Immobilienbestandes suchen wir eine interessierte und engagierte Führungspersönlichkeit.

Technischer Leiter (m/w/d)

Aufgabenschwerpunkte. Sie entwickeln gemeinsam mit dem Vorstand das Immobilienportfolio strategisch und kontinuierlich weiter. Ihr Focus liegt dabei auf einem verantwortungsbewussten Einsatz von Personal-, Material- und Finanzressourcen. Unter Berücksichtigung der sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielsetzungen sind Sie verantwortlich für die fortlaufende Planung von Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaubudgets sowie deren Umsetzung und Abrechnung. Die Einordnung und Vergabe fachgerechter Bauaufträge nach Wirtschaftlichkeitsprinzipien und unter dem Gesichtspunkt des effektiven Einsatzes von Finanzmitteln sowie die Sicherstellung der Erarbeitung von Wartungs- und Instandhaltungsplänen fordern Ihr Knowhow. Eine Unterbreitung von zukunftsorientierten Vorschlägen über Veränderungen der Ausstattungsnormative, das wirtschaftliche Betreiben des Regiebetriebes und nicht zuletzt die Sicherstellung termingerechter Zuarbeiten sind verantwortungsvolle Themenschwerpunkte Ihrer künftigen beruflichen Tätigkeit.

Qualifikationen. Ihre weiterführende immobilienpezifische Ausbildung in Kombination mit einer entsprechenden technischen Ausbildung oder ein erfolgreich abgeschlossenes Studium sowie die Befähigung zur Ausbildung in Verbindung mit einer mehrjährigen Berufserfahrung bestimmen Ihr unternehmerisches und kundenorientiertes Handeln. Eine analytische und ganzheitliche Herangehensweise sowie ein motivierender, teamorientierter und wertschätzender Führungsstil kennzeichnen Ihr Verantwortungsbewusstsein. Sie arbeiten zukunftsorientiert und organisiert, sind belastbar, verhandlungssicher und prozessorientiert. Darüber hinaus verfügen Sie über detaillierte Kenntnisse im Bauprojektmanagement, der VOB und des BGB im Bereich des Vertragsrechts sowie über die Grundlagen der Buchführung. Sie besitzen die Fähigkeit, sich autodidaktisch Wissen und Kenntnisse anzueignen. Eine Identifikation mit dem genossenschaftlichen Prinzip und der sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern runden Ihr Profil ab.

Unser Angebot. Wir bieten eine spannende, verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit mit flexibler Arbeitszeitgestaltung. Die Möglichkeit der Fort- und Weiterbildung steht Ihnen zur Verfügung. Ihre Vergütung ist angelehnt an den Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft. Die private Nutzung eines PKWs und betriebliche Vorsorgeversicherungen gehören ebenso zur Vergütung wie auch regelmäßige Mitarbeitererevents. Sie erwartet eine angenehme Arbeitsatmosphäre und ein kollegiales Team.

Ansprechpartnerin

Sylvia Puchert
+49 3831 3770-19
bewerbung@wbg-volkswerft.de

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld anspricht, senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung **bis zum 31.10.2023** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung versteht sich für uns von selbst.



Unser Mandant ist ein marktorientiertes, kommunales Wohnungsunternehmen in Würzburg mit einer fast 90-jährigen Historie und bietet Wohnraum für ca. 11.000 Bewohner aller Einkommensschichten. Der Bestand eigener Wohnungen liegt bei ca. 5.600 WE. Die Kernaufgaben der Gesellschaft liegen in einem optimalen kaufmännischen und technischen Immobilien- und Bestandsmanagement, in der Sanierung und im Neubau sowie im An- und Verkauf von Immobilienbeständen. Mehr als 100 engagierte und motivierte Führungskräfte sowie Mitarbeiter verwirklichen nach den Wünschen der Stadt Würzburg, als alleinige Gesellschafterin, auch Immobilienherausforderungen der Stadt im sozialen, ökonomischen und wirtschaftspolitischen Aufgabenfeld.

Aufgrund einer Nachfolgeregelung im Management wird ein

Allein- Geschäftsführer (m/w/d)

am Standort des Unternehmens in Würzburg, Bayern gesucht.

Sie bringen Ihre Führungskompetenzen und ein umfassendes immobilienwirtschaftliches sowie Planungs- und bautechnisches Fachwissen für das oben genannte Aufgabenspektrum ein, sind Gestalter und Entscheider, operative Umsetzungsinstanz und Partner des städtischen Gesellschafters in allen Immobilienfragen, kümmern sich auch um die sinnvolle Erweiterung des überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Portfolios und bringen so Ihre Kompetenzen, Ihr Netzwerk und Ihre langjährigen Berufserfahrungen aktiv am Immobilienmarkt ein.

Ihr Aufgabenbereich:

- Führung des kaufmännischen sowie technischen Bestandsmanagements
- Gesamtverantwortung für (u.a. energetische) Modernisierungen, Sanierungen, den Neubau und das Bauen im Bestand sowie Projektentwicklungsmaßnahmen
- Steuerung von Transaktionsprozessen im Ankauf von Einzelobjekten und Immobilien-Portfolios sowie deren Bewertung als auch Verkaufstransaktionen
- Beratung des städtischen Gesellschafters und Übernahme von Aufgabenstellungen im städtischen Kontext des Gesellschafters mit Bezug zur Immobilienwirtschaft
- Aktive Teilnahme am Immobilienmarkt
- Übernahme von Mitverantwortung für eine soziale Integration der Bewohnerschaft in die Quartiere und die nachhaltige soziale Weiterentwicklung der Stadtteile
- Übernahme von sozialen, ökonomischen und wirtschaftspolitischen Immobilienaufgaben im Kontext z.B. der sozialen Stadt/ soziale Quartiere/ Mietfähigkeit bestimmter Bevölkerungsgruppen etc. sowie enge Zusammenarbeit mit den städtischen Institutionen

Ihr Profil:

- Einschlägige sowie mehrjährige Fach- und Führungserfahrung in relevanter Funktion mit ausgeprägter sozialer Kompetenz und modernem Führungsstil
- Aufgabenrelevante Hochschulqualifikation (kaufmännisch/ technisch)
- Planungs- und Baukompetenzen als Führungskraft inklusive Projektentwicklung und Transaktionsprozessen (An-/ Verkauf)
- Hervorragende persönliche Reputation und tragfähiges persönliches Netzwerk
- Sehr gutes betriebswirtschaftliches und technisches Know-how, Beherrschung der relevanten Rechtsgebiete und Förderrichtlinien
- Verhandlungserfahren, kommunikativ, visionär sowie zuverlässig und loyal, unternehmerisch denkend und handelnd

Haben wir Ihr Interesse geweckt? - Dann senden Sie bitte Ihre aussagefähige Bewerbung an Herrn Thomas Flohr (tf@leaderslead.de) in Düsseldorf.

Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen!

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Flohr

tf@leaderslead.de

LEADERSLEAD ADVISORY

GmbH & Co. KG

BÜRO DÜSSELDORF

Roßstrasse 96, 40476

Düsseldorf

BÜRO FRANKFURT

Grüneburgweg 58-62,

60322 Frankfurt am Main

TELEFON:

+49 211 469040

WEB:

www.leaderslead.de

Urteile

MIETRECHT

- 109 **Mietermehrheit:** Keine Vertragsbeendigung durch Kündigung nur des Auszugswilligen
- 109 **Beweislast** für das Vorliegen eines befristeten Mietverhältnisses
- 110 Betriebskosten: **Kosten der Thermenwartung**; Null-Vorauszahlungen
- 110 **Mietspiegel**; Doppelhaushälfte entspricht Einfamilienhaus

WEG-RECHT

- 110 **Ungeeichte Messgeräte**; Verbrauchsschätzung
- 111 **Hausgeldschulden** unbekannter Erben eines Sondereigentümers
- 111 Beschlussfassung über einen Ausbau; **Zweckbestimmung von Sondereigentum**
- 111 **Sondervergütung**; haushaltsnahe Dienstleistungen



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Mietermehrheit: Keine Vertragsbeendigung durch Kündigung nur des Auszugswilligen

Aus dem Urteil

Die einseitige Kündigung eines Mitmieters ist nicht geeignet, das Mietverhältnis zu beenden.

Nur eine gemeinsame Kündigung oder ein dreiseitiger Änderungsvertrag hätten das Mietverhältnis beenden können.

Der am Beenden des Mietvertrags interessierte Mitmieter muss seinen Mitmieter auf Zustimmung zur gemeinsamen Vertragskündigung gebenfalls gerichtlich in Anspruch nehmen. Beide Mieter haften bis zum Wirksamwerden einer gemeinsamen Kündigung unabhängig von der Nutzung des Mietobjekts als Gesamtschuldner auf alle Mietforderungen.

Der Vermieter ist auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht verpflichtet, einen Mieter aus dem Vertrag zu entlassen.

Bedeutung für die Praxis

Wenn nur einer von mehreren Mitmieter das Mietverhältnis beenden möchte, genügen grundsätzlich nicht einmal zwei getrennte Kündigungen, da Teilkündigungen unzulässig/unwirksam sind. In einem solchen Fall könnte eventuell eine Auslegung helfen, wenn beide Erklärungen inhaltsgleich sind und zeitgleich abgegeben wurden.

Verhält sich ein Mitmieter passiv, muss nicht der Vermieter aktiv werden, sondern der auszugswillige Mieter gegenüber seinem Mitmieter. HO

AG Meißen, Urteil vom 17.8.2023, 104 C 433/21
BGB §§ 242, 421, 535, 573c

Beweislast für das Vorliegen eines befristeten Mietverhältnisses

Aus dem Urteil

Für die Behauptung, ein Mietverhältnis sei befristet, trägt derjenige die Beweislast, der aus der Befristung Rechte für sich herleiten will. Die vom Vermieter erklärte Schriftsatzkündigung hat ausgehend von den gesetzlichen Fristen eines Mietvertrages über Gewerberäume in § 580a Abs. 2 BGB das unbefristete Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet. Der Mieter hat keinen Urkunden- beziehungsweise Zeugenbeweis geführt, aus dem sich eine Befristung ergibt. Eine Befristung dieses Mietverhältnisses kann über den Umstand, dass der vermietetseits in Kopie vorgelegte (unbefristete) Mietvertrag eine Fälschung sein soll, nicht festgestellt werden. Ein Beweiswert könnte der Behauptung allenfalls dann zukommen, wenn bewiesen wäre, dass der Mieter dem Vermieter tatsächlich ein Original des in Kopie vorgelegten Mietvertrages mit einer Befristung übergeben hätte. Sie würde dann einen Grund dafür liefern, warum der Mieter kein Original vorlegte.

Bedeutung für die Praxis

Wenn der Mieter eine Befristung des Mietverhältnisses gegenüber einer zu einem frühen Zeitpunkt wirkenden ordentlichen Kündigung des Vermieters einwendet, sollte er das Original des Mietvertrages vorlegen oder beweisen, dass der Vermieter das Original zurückerhalten und vernichtet hat. HO

OLG Dresden, Urteil vom 12.7.2023, 5 U 255/23
BGB §§ 542, 546 Abs. 1, 580a Abs. 2,
ZPO §§ 286, 416

Betriebskosten: Kosten der Thermen- wartung; Null-Voraus- zahlungen

Aus dem Urteil

Kosten der Thermenwartung sind notwendig, da bei Thermen mit Heizwerttechnik eine jährliche Wartung durch ein Fachunternehmen empfohlen wird, um die Langlebigkeit der Geräte zu gewährleisten. Zu den Kosten der Wartung gehören neben den Kosten der eigentlichen Wartung auch die Kosten der Anfahrt.

Wenn nach dem Mietvertrag für die Kosten der notwendigen Wartung der Therme Vorauszahlungen des Mieters vom Vermieter verlangt werden dürfen/können, diese dann aber mit 0 € vereinbart wurden, so führt diese Vereinbarung im Umkehrschluss nicht dazu, dass die Kosten der Wartung nicht umlagefähig sind. Vielmehr wurden schlicht keine Vorauszahlungen vereinbart.

Bedeutung für die Praxis

Wenn der Vermieter gemäß Herstellerempfehlung eine jährliche Wartung der Gasthermen durchführen will, darf sich der Mieter dem nicht widersetzen, sondern muss diese Arbeiten dulden. Kommt es wegen der Weigerung des Mieters zu doppelten Anfahrtskosten, sind diese dem Vermieter zu ersetzen. Meint der Mieter, die Wartung müsse nur alle zwei Jahre erfolgen, kann er dies allenfalls als von ihm zu beweisenden Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einwenden.

Das Vereinbaren von Null-Vorauszahlungen ist streitträchtig. Sofern die Kosten der Höhe nach in etwa bekannt sind, sollte eine entsprechende Vorauszahlung auch im Vertrag genannt werden. HO

Mietspiegel; Doppel- haushälfte entspricht Einfamilienhaus

Aus dem Urteil

Weist der Mietspiegel im Rahmen der Bestimmung der ortsüblichen Miete einen Zuschlag für Einfamilienhäuser aus (hier: 25 %), so gilt dieser auch für Doppelhaushälften. Ein Einfamilienhaus muss nicht allein- beziehungsweise freistehend sein.

Das Gericht ist befugt, auch in Gebieten mit einfachen (nicht qualifizierten) Mietspiegeln – auch aus Kostengeringhaltungsgründen – von der Einholung eines Sachverständigengutachtens abzusehen, und stattdessen die ortsübliche Miete im Wege der Schätzung nach § 287 ZPO unter dessen Heranziehung zu bestimmen (BGH, Urteil vom 18.11.2020, VIII ZR 123/20, MDR 2021, 551).

Bedeutung für die Praxis

Es ist zu unterscheiden bei einem Mieterhöhungsverlangen für Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser, ob der Mietspiegel hierfür Zuschläge vorsieht oder derartige Wohnobjekte gar nicht erfasst werden.

Im letztgenannten Fall gilt (vergleiche BGH, Urteil vom 17.9.2008, VIII ZR 58/08, ZMR 2009, 511) für Einfamilienhäuser, dass die Bezugnahme auf den an sich insoweit nicht einschlägigen Mietspiegel jedenfalls dann ausreicht, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Mehrfamilienhäuser liegt.

Sieht der Mietspiegel einen Zuschlag für Einfamilienhäuser vor, mag eine Doppelhaushälfte mit einem Reihenhaushaus gleichgesetzt werden. HO

Ungeeichte Mess- geräte; Verbrauchs- schätzung

Aus dem Urteil

Wenn die vorhandenen Warmwasserzähler wegen Fristablaufs nicht mehr geeicht sind, verbietet § 37 Abs. 1 Nr. 1 MessEG eine Messung mit solchen nicht (mehr) geeichten Geräten. Damit steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer derzeit keine Möglichkeit der genauen Verbrauchsmessung zur Verfügung. Insbesondere stehen keine Zähler zur Verfügung, die in zulässiger Weise abgelesen werden können.

Bei ungeeichten Messgeräten für Warmwasser ist eine Verteilung der Kosten auf der Grundlage einer Schätzung, ausgehend vom früher konkret ermittelten Verbrauch, uneingeschränkt vertretbar und mit Blick auf den Maßstab einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht zu beanstanden.

Bedeutung für die Praxis

Rückwirkend ist eine „Heilung“ der fehlenden Eichung nicht möglich; eine Schätzung anhand der Vorjahreswerte ist sachgerecht. Als Alternative bliebe sonst nur die Verteilung nach Miteigentumsanteilen. Führt dieser Verteilerschlüssel zu höheren Nachschüssen des einzigen Anfechtenden, wäre auch eine sonst denkbare altruistische Beschlussanfechtung unzulässig. OR

Hausgeldschulden unbekannter Erben eines Sondereigentümers

Aus dem Urteil

Ein Erbfall nach § 1922 BGB sowie die Gesamtrechtsnachfolge setzt keine Kenntnis der Erben davon voraus, so dass auch ein (bestehender) Verzug von selbst gegen die Erben wirkt.

Im Interesse des Erben hat der Nachlasspfleger evidenten Nachlassverbindlichkeiten zu begleichen, wenn so Schäden oder unnötige Prozesse und Kosten vermieden werden; das gilt – bei Geldmangel – auch für die Schaffung zumindest eines vollstreckbaren Titels für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), wenn Grund und Höhe der offenen Hausgeldzahlungen unstrittig sind. Auf die Frage, wann die Erben die Forderungen der GdWE werden bedienen können, kommt es nicht an. Zumindest hätte der Nachlasspfleger zur (Ab-)Sicherung der fälligen Hausgelder ein notarielles Schuldanerkenntnis abgeben können und müssen.

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein zahlungssäumiger Eigentümer verstirbt, ist Eile geboten. Beim zuständigen Nachlassgericht ist bei Unbekanntheit der Erben und Fehlen eines Testamentsvollstreckers die Bestellung eines Nachlasspflegers zu beantragen. Dem Antrag ist auch bei Dürftigkeit des Nachlasses stattzugeben (KG FamRZ 2018, 466). Die Nachlasspflegschaft hat sich gegebenenfalls nicht nur auf die Beendigung, sondern auch die Abwicklung des Vertragsverhältnisses zu erstrecken (vergleiche OLG München NJW-RR 2012, 842). Die Nachlasspflegschaft auf Antrag (§ 25 FamFG; sogenannte Klagepflegschaft) bei wertlosem Nachlass setzt kein Sicherungsbedürfnis wie beim werthaltigen Nachlass und der Anordnung von Amts wegen (vergleiche § 1960 BGB) voraus. OR

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.7.2023, 980a C 7/23

WEG § 28, BGB §§ 249, 280 Abs. 1, 286, 1922, 1967

Beschlussfassung über einen Ausbau; Zweckbestimmung von Sondereigentum

Aus dem Urteil

Wesentliche Entscheidungsgrundlagen (Genehmigungsplanung, Brandschutznachweis und Statik) sind Voraussetzung für die Beschlussfassung.

Die Begriffe „Speicher“ beziehungsweise „Spitzboden“ enthalten eine Zweckbestimmung für diese Räume, die nicht qua Beschluss geändert werden kann/darf. Die hier zu Unrecht genehmigten Baumaßnahmen sollen eine Nutzung der Räume im Speicher beziehungsweise Spitzboden als Wohnräume ermöglichen. Dies würde dazu führen, dass im Sondereigentum stehende Räume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, künftig zu Wohnzwecken genutzt werden würden. Damit verbunden wäre ein Eingriff in grundbuchrechtliche Zweckbestimmungen von Räumen und Flächen; eine derartige Umwidmung ist von der Mehrheitsmacht im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG nicht umfasst.

Bedeutung für die Praxis

Auch auf eine Gleichbehandlung mit anderen Sondereigentumseinheiten konnten sich die Bauwilligen nicht berufen. Wenn hinsichtlich des Ausbaus eines anderen Speichers ein entsprechender Nachtrag zur Teilungserklärung existiert, fehlt es dort bereits am Tatbestand der Änderung der Zweckbestimmung durch bloßen Beschluss. Ein solcher Nachtrag ist nur bei einem ursprünglichen „Ausbaurecht“ – fixiert in der Teilungserklärung – entbehrlich. Auch auf eine Gestattung des Ausbaus für andere Eigentümer können sich die Bauwilligen nicht berufen. Es gibt nämlich keinen Anspruch auf Gleichheit im Unrecht. OR

AG München, Urteil vom 28.6.2023, 1292 C 9285/22 | WEG §§ 20, 44

Sondervergütung; haushaltsnahe Dienstleistungen

Aus dem Urteil

Bei der Aufwandsentschädigung für die Umsetzung der Anforderungen aus der Datenschutz-Grundverordnung handelt es sich nicht um eine besondere Verwalterleistung (LG München I, Urteil vom 10.8.2022, 1 S 3468/22). Diese Tätigkeit gehört – wenn nichts anderes vereinbart wurde – in den Bereich der Grundleistungen. Dasselbe gilt für die Bescheinigung nach § 35a ESG. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hat gegen die Verwalterin gemäß § 812 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihr zu Unrecht vom Gemeinschaftskonto eingezogenen Gelder.

Bescheinigungen nach § 35a EStG, die der einzelne Eigentümer für seine Steuererklärung benötigt, sind keine besondere Verwalterleistung. Auch Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag sind nicht gegeben.

Die Genehmigung der Jahresabrechnung 2020 stelle keine Zustimmung dar, da in eine Jahresabrechnung auch unberechtigte Entnahmen eingestellt werden müssen.

Bedeutung für die Praxis

Maßgeblich für die Frage, ob der Verwalterin eine variable Zusatzvergütung zusteht, ist primär der Verwaltervertrag zwischen der GdWE und der Verwalterin. Ist dieser nach dem sogenannten Baukastensystem (vergleiche BGH, 5.7.2019, V ZR 278/17, ZMR 2020, 206) aufgebaut und genügt er dem Transparenzgebot, so kann für die Erstellung der Bescheinigungen nach § 35a EStG (Kammergericht, 16.4.2009, 24 W 93/08, ZMR 2009, 709) ein Zusatzhonorar beansprucht werden. Auch die Umlegung der Kosten auf die GdWE ist dann nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht zu beanstanden. OR

AG München, Urteil vom 7.6.2023, 1292 C 17051/22

WEG §§ 26, 28; BGB §§ 675, 812; EStG § 35a

27

ZAHL DES MONATS

Ab aufs Rad!

E-Bikes werden immer beliebter. 14 % der Mieterinnen und Mieter in Deutschland besitzen bereits eines. Weitere 27 % planen die Anschaffung in den nächsten zwei Jahren. Das ist ein Ergebnis der Studie „Wohntrends 2040“, für die die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW mehr als 2.000 Mieterinnen und Mieter befragt haben.

Ein E-Lastenrad haben 2 % der befragten Personen. 11 % möchten in den nächsten Jahren eines kaufen. Fast jeder Fünfte hätte Interesse an E-Lastenrad-Sharing; 3 % nutzen es bereits.

„Die Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel – also Multimodalität – ist ein zentraler Baustein der Verkehrswende. Hierzu können Wohnungsunternehmen mit Sharing-Angeboten, Mobilitätshubs und guten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder einen wichtigen Beitrag leisten“, sagt Bettina Harms von Analyse & Konzepte Immoconsult.

Wie hoch ist das Interesse an elektrobetriebenen Zweirädern?

**E-Bike**

- 14 % besitzen eines
- 27 % planen die Anschaffung in den nächsten zwei Jahren

**E-Lastenrad**

- 2 % besitzen eines
- 11 % planen die Anschaffung in den nächsten zwei Jahren

E-Lastenrad-Sharing

- 3 % nutzen dies
- 19 % haben Interesse



Quelle: Wohntrends 2040, Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

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

Annika Weyde, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, redaktion@diwohnungswirtschaft.de, www.diwohnungswirtschaft.de

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

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

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2023. www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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

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





STADTREINIGUNG.HAMBURG

BAUSTEIN FÜR MEHR EFFIZIENZ

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

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

Lassen Sie sich jetzt von unseren Experten unverbindlich beraten:

040/2576-2050

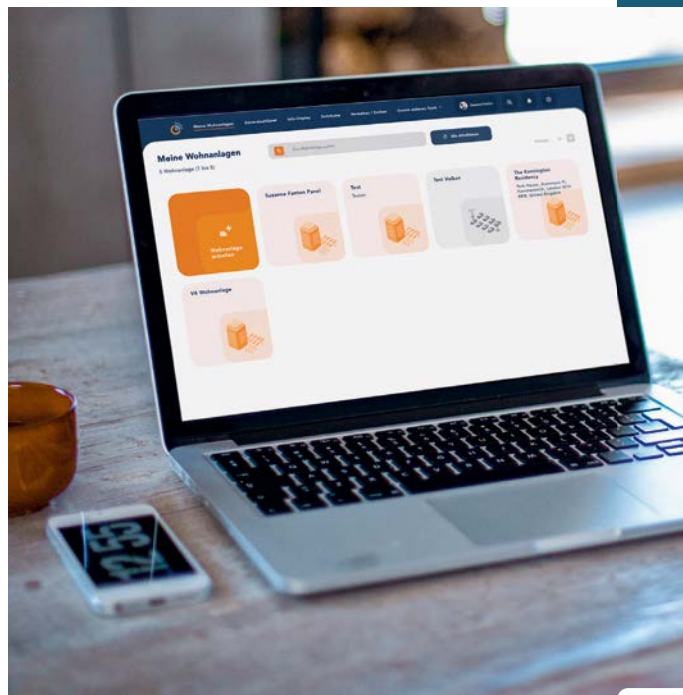
Informieren Sie sich über weitere Vorteile: stadtreinigung.hamburg/ufs





Intratone Gegensprechanlagen mit Scroll-Systemen

Die perfekte Lösung für Gebäude mit vielen Wohneinheiten



Intracode und Vendone: einfache, intuitive Bedienung dank Scroll-System

- ✓ **Einfache Navigation:** Müheloses Blättern durch das Bewohnerverzeichnis dank Pfeiltasten
- ✓ **Große Kapazität:** Bis zu 1.000 Namen
- ✓ **Flexible Zugangslösungen:** Bequeme Erstellung von Kurzwahlnummern und temporären Zugängen
- ✓ **Online-Verwaltung:** Jederzeit und von überall alle Einheiten verwalten
- ✓ **GSM-Technologie:** Sorgt für eine unkomplizierte, kosteneffiziente Installation

Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de



Treten Sie mit Intratone in die
Zukunft der Zutrittskontrolle ein:
www.intratone.de/gegensprechanlagen