



BAUEN MIT TYPENGENEHMIGUNG

## Ein Königsweg zum bezahlbaren Bauen?

► 26

### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Brandenburger-Hof-Gespräch:  
„Überforderte Nachbarschaften“

► 8

### ENERGIE + TECHNIK

Future Living Berlin: Praxistest  
für die Wohnung von morgen

► 44

### MARKT + MANAGEMENT

Risikomanagement: Stresstests  
für die Wohnungswirtschaft

► 60

Partner der  
Immobilienwirtschaft



**Hier zieht  
das Netz der  
Zukunft ein**

**Punkten Sie mit dem zukunftsfähigen Kabel-Glasfasernetz.**

Sichern Sie sich für Ihre neue Immobilie den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten.  
Mit dem leistungsstarken hybriden Kabel-Glasfasernetz von Vodafone.  
Eine Entscheidung für die Zukunft.

Erfahren Sie jetzt, welche Produkte für Sie verfügbar sind, unter:

**0800 505 45 86**

The future is exciting.  
**Ready?**

 **vodafone**

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Fragen, Aufgaben – Lösungen?

Wieso fehlen in Deutschland eigentlich so viele Wohnungen? Und wieso werden nicht so viele fertiggestellt wie Mitte der 1990er Jahre, als die Fertigstellungen auf über 540.000 Wohneinheiten im Jahr kletterten? Zwei Fragen, die mir immer wieder gestellt werden.

Die Beantwortung der ersten Frage geht u. a. auf Fehleinschätzungen der Forschung zurück, die im Zeichen des demografischen Wandels Anfang der 2000er Jahre die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Deutschland völlig falsch prognostiziert hatte. Das Credo „Deutschland ist gebaut“ ging durch die Fachwelt. Mit der Folge, dass sich die Branche auf die Bestandsbauten konzentrierte und der Neubau brach lag. Dazu gesellten sich Zahlen leerstehender Wohnungen, die dringend einer Interpretation und Präzision bedurften.

Die Beantwortung der zweiten Frage hängt mit der Verfügbarkeit von Baugrundstücken, der Auftragslage der bauausführenden Unternehmen und vor allem mit den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsbau zusammen. Insofern ist es schon eine ambitionierte Zahl, die sich die Große Koalition auf die Fahnen geschrieben hat: 1,5 Mio. neue Wohnungen und Eigenheime in der laufenden Legislaturperiode.

Eine Lösung ist/soll der serielle und modulare Wohnungsbau sein. Zum Stand der Dinge lesen Sie ab Seite 24, wo wir in Deutschland zurzeit stehen, welche konkreten Bauprojekte bereits fertiggestellt oder in konkreter Planung sind und welche weiteren Planungen im Gespräch sind. Wenn diese Wohnungen dann bezugsfertig sind oder im Bestand frei werden, geht es an die Vermietung der Wohneinheiten und im sozialen Wohnungsbau in die Belegung. Kein einfaches Thema, dem sich bereits vor 20 Jahren eine GdW-Studie zu „Überforderten Nachbarschaften“ gewidmet hat. Das aktuelle Brandenburger-Hof-Gespräch ab Seite 8 greift dieses Thema erneut auf.

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



»Intelligente  
Neubaukonzepte!  
Als modulares und  
serielles Bauen z. B.?!  
So individuell wie  
Ihr Grundstück!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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





▶ 26

### Systemhaus

Das Bauen mit Typengenehmigung wird in Hamburg Realität. Die SAGA entwickelte einen Baukasten und realisiert erstmals Systemhäuser.



▶ 8

### Überforderte Nachbarschaften

20 Jahre nach der gleichnamigen Studie diskutieren Praktiker wie es gelingt, die Folgen sozialer Desintegration in den Quartieren zu lindern.



▶ 34

### Holzmodulbau

Ein Mehrfamilienhaus in modularer Holzmassivbauweise mit einem Vorfertigungsgrad von über 95% - das realisierte die BG Biberach eG.

4 Meldungen

8 „Überforderte Nachbarschaften“ -  
Quo Vadis?

25. Brandenburger-Hof-Gespräch

**THEMA DES MONATS: SERIELLES UND MODULARES BAUEN**

Eine der großen derzeitigen Bauaufgaben ist, rasch preiswerte Mietwohnungen zu schaffen. Das modulare und serielle Bauen soll dies ermöglichen. Das Schwerpunktthema dieses Hefts befasst sich mit Beispielen aus der Wohnungswirtschaft - so z. B. mit den auf Basis einer Typenbaugenehmigung entwickelten 8-€-Systemhäusern der Hamburger SAGA, mit einem modularen Holzmassivbau in Biberach oder einem für unterschiedliche Zielgruppen anpassbaren Baukastensystem in Geislingen. Baustaatssekretär Gunther Adler führt programmatisch in das Thema des Monats ein.



▶ 24



Quelle: GSW Sigmaringen

**Vernetzte Gebäudetechnik**

Smart Home und intelligente Energiesysteme: Das Wohnprojekt „Future Living“ soll zeigen, welche technischen Lösungen Mieter annehmen.

**NEUBAU UND SANIERUNG****20 Meldungen****24 Schneller und günstiger bei hoher Qualität**

Thema des Monats:

Serielles und modulares Bauen im Aufwind

**26 Das Systemhaus – ein Königsweg zum bezahlbaren Bauen?**

Thema des Monats:

Bauen mit Typengenehmigung

**30 Modulare Bauweise mit individuellem Charakter**

Thema des Monats:

Baukastensystem für den Neubau

**34 Mehrfamilienhaus in Holzmassivbauweise**

Thema des Monats:

Modulbau

**ENERGIE UND TECHNIK****38 Meldungen****40 Betriebskosten aktuell****44 Praxistest für die Wohnung von morgen**

Future Living Berlin

**47 Produkte und Dienstleistungen**Quelle: erhu1979/  
gettyimages.com**Veränderungsfähigkeit**

Ein erfolgreiches Produkt kann träge machen. Mitunter ebnet es sogar den Weg in den Misserfolg. Wie können Unternehmen gegensteuern?

**MARKT UND MANAGEMENT****48 Meldungen****52 Bestandsmanagement in der Wohnungswirtschaft**

4. DW-WERKSTATT

**56 Das Geheimnis des (Miss-)Erfolgs**

Resilienz durch Innovation

**60 Stresstests für die Wohnungswirtschaft**

Risikomanagement

**62 Unternehmensbewertung (Teil 2): Besonderheiten bei Wohnungsunternehmen**

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

**64 Stellenmarkt****RECHT****69 Mietrecht, 70 WEG-Recht****LETZTE SEITE****72 Impressum**

Fördern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)

*...einfach gute Bäder!*

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

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



„Den Besuch im Blome-Kompetenzcenter kann ich weiterempfehlen. Es war alles sehr anschaulich und ich habe den Eindruck gewonnen, dass Blome ein solides, ehrliches, mittelständisches Unternehmen ist, das alle Zusagen einhalten kann, auch bei größeren Projekten. Hier ist alles sehr gut organisiert und alles klappt im angegebenen Zeitraum und zum geplanten Zeitpunkt. Es kann gar nichts mehr schiefgehen, weil alles so gut vorbereitet und vorgefertigt ist im Werk!“



Stefan Ludwig,  
Geschäftsführer GSG  
Delmenhorst mbH

## Schillerpark-Siedlung

## 1892 eG erhält BDA-Auszeichnung



Quelle: Fotlitta

Der Neubau der 1892 eG fügt sich harmonisch in die Schillerpark-Siedlung ein

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG hat eine Auszeichnung des Berliner Landesverbandes des Bund Deutscher Architekten BDA für den Wohnungsneubau in der Schwyzer Straße an der Schillerpark-Siedlung im Berliner Stadtteil Wedding erhalten. Der Neubau orientiert sich an der Architektur der benachbarten Schillerpark-Siedlung von Bruno Taut, die seit 2008 zum Welterbe der UNESCO zählt.

Die Blockrandausbildung, die sich entlang des kurvigen Straßenverlaufs der Schwyzer Straße erstreckt, bietet durch zwei rückversetzte Ecken mit Durchgängen zum Innenbereich eine klare Eingangssituation und ermöglicht gleichzeitig die Verbindung zur Schillerpark-Siedlung. Der für die Siedlung typische Bezug zwischen Innen- und Außenraum werde auch im Neubau aufgegriffen, sodass sich das Gebäude in die Bestandssiedlung aus den 1920er Jahren einfügt, so die Jury (siehe DW 04/2014, S. 26).

Weitere Informationen:  
[www.1892.de](http://www.1892.de) und [www.welterbesiedlungen-berlin.de](http://www.welterbesiedlungen-berlin.de)

## LITERATURTIPP

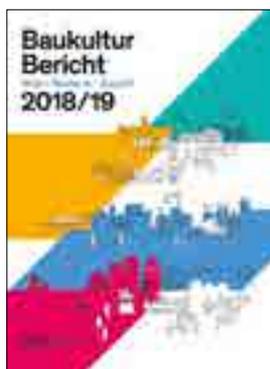
## Baukulturbericht 2018/19

Rund 90% der Stadt der Zukunft existieren bereits heute und rund zwei Drittel der Investitionen im Baubereich gehen in den Bestand, mit steigender Tendenz. Doch wie kann ein nachhaltiger Umbau der Städte für mehr Lebensqualität gelingen? Fragen wie diese behandelt die Bundesstiftung Baukultur in ihrem aktuellen Baukulturbericht „Erbe - Bestand - Zukunft“, den sie im November öffentlich vorgestellt hat. Der Bericht sieht den Umgang mit dem „gebauten Bestand und Erbe“ als Ausgangspunkt einer integrierten, sozial verträglichen, gestalterisch wertvollen und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung. Er unterstreicht, wie bedeutend bestandsorientiertes Planen und Bauen für Lebensräume, Identität und Kultur sind.

Neben Studienergebnissen zu Materialeinsatz, Bauen im Bestand und Denkmalpflege enthält der Bericht Ergebnisse einer IHK-Befragung zur Entwicklung von Handels- und Gewerbeimmobilien sowie Resultate aus Kommunal- und Bevölkerungsumfragen. Darin fragte die Bundesstiftung u.a. Meinungen zum Wiederaufbau historischer Gebäude oder zur Nachnutzung von Kirchen ab. Außerdem liefert der Bericht Beispiele

gelungener Umbaukultur aus Deutschland sowie neun praktische Handlungsempfehlungen an Politik und Planer.

Der Baukulturbericht 2018/19 ist der dritte Bericht zur Lage der Baukultur in Deutschland unter Federführung der Bundesstiftung. Er steht in thematischem Bezug zu seinen Vorgängern, die sich mit den baukulturellen Herausforderungen für die boomenden Städte sowie die spezifischen Anforderungen ländlicher Räume befassen.



Der Baukulturbericht kann heruntergeladen werden unter:  
[bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht-201819](http://bundesstiftung-baukultur.de/baukulturbericht-201819)

## KONVERSION

## Nassauische Heimstätte erwirbt Grundstück in Darmstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (UGNHWS) hat in der sog. Lincoln-Siedlung, einem ehemaligen Wohngebiet der US-Armee westlich der Heidelberger Straße in Darmstadt, ein rund 15.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück von der bauverein AG erworben. Entwickelt wurde das Gebiet von der BVD New Living GmbH & Co. KG, einer 100%igen Tochter der Bauverein AG. Die UGNHWS plant auf dem Baufeld rund 225 Wohnungen, davon 45% öffentlich gefördert. Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung mit Zeilen- oder Punkthäusern dahinter, ein Nahversorger und weitere Ladenflächen, eine Tiefgarage sowie eine Mobilitätszentrale der Siedlung. Der Baubeginn ist für 2020 geplant.

Die Lincoln-Siedlung gehört zum Konversionsareal Bessungen-Süd und liegt am südlichen Rand der Kernstadt. Das Areal ist mit vier Straßenbahnlinien und einer Buslinie gut erreichbar. Das Mobilitätskonzept für die Siedlung, in der nur 0,65 Pkw-Stellplätze pro Wohnung vorgesehen sind, umfasst u.a. auch Carsharing und Leihräder. Eine grüne Achse verbindet die einzelnen Siedlungsteile der unterschiedlichen Bauträger. Daneben ist der Bau einer Grundschule sowie von zwei Kitas geplant.



Weitere Informationen:  
[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de), [www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de) und [www.lincoln-siedlung.de](http://www.lincoln-siedlung.de)

# Dr. Klein. Leistung groß.

Seit 1954 sind wir der Dienstleister der Wohnungswirtschaft, gewerblicher Immobilieninvestoren, Bauträger und Projektentwickler. Unser Erfolgsrezept: Zuhören, fundiert analysieren, beraten, maßgeschneiderte Konzepte entwickeln und umsetzen.



FINANZIERUNG



VERSICHERUNG



IMMOBILIEN  
INVESTMENT



CONSULTING



DIGITALISIERUNG



## Konversion

## WBM schafft Wohnraum in Berlin-Friedrichshain

Das neue Quartier soll den Namen - der ehemaligen Nutzung des Areals entsprechend - „Alte Mälzerei“ tragen



Quelle: DMSW

Auf einem bisher brachliegenden Brauereigelände realisiert die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH ein neues Wohnquartier im Zentrum Berlins. Zwischen Frieden-, Pufendorf- und Matthiasstraße in Berlin-Friedrichshain soll das neue Stadtquartier „Alte Mälzerei“ entstehen. Für das Quartier mit 192 Wohnungen entsteht zudem ein neuer Stadtplatz, an dem sich Gewerbeeinheiten für die Infrastruktur des Viertels anschließen werden. Weiterhin beteiligt sich die WBM an einem öffentlichen Spielplatz, der Erweiterung der Spartacus-Grundschule und an einer neuen Kita mit bis zu 100 Plätzen, die durch den Projektpartner im erhaltenen, denkmalgeschützten Brauhausspeicher der ehemaligen Mälzerei errichtet wird.

„Im Rahmen unserer nachhaltigen Geschäftspolitik setzt die WBM mit der Quartiersentwicklung an der Friedenstraße ein weiteres Zeichen für bezahlbaren Wohnraum. Hier entstehen rund 10.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine qualitätsvolle Architektur mit attraktiven Außenanlagen im Herzen Berlins“, sagt WBM-Geschäftsführer Jan Robert Kowalewski.

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

Kooperationsprojekt im Quartier  
degewo bleibt am Ball

Seit 2015 kooperiert die Berliner degewo AG mit dem 1. FC Union Berlin im Bereich der Sportförderung. Nun haben die beiden Partner ihre Kooperation ausgeweitet: Erstmals findet das Projekt „degewo am Ball“ auch in Berlin-Marzahn statt. Wöchentlich werden an den teilnehmenden Schulen im Quartier „Marzahn Nordwest“ nun Fußball-Arbeitsgemeinschaften angeboten, in denen die Schüler von einem professionellen Trainer seitens Union betreut werden. Ziel ist es, Kindern und Jugendlichen den Zugang zu Bewegung und Fußball schon im frühen Alter zu ermöglichen und das soziale Miteinander in den Quartieren zu fördern.

„Mit über 18.000 verwalteten Wohnungen sind wir der größte Anbieter im Bezirk. Für lebenswerte Wohnquartiere und gute Nachbarschaften bieten wir mit qualifizierten Kooperationspartnern einen Mehrwert für die Bewohner. Dabei liegen uns die Kinder besonders am Herzen. Mit dem Kooperationsprojekt wollen wir erreichen, dass die Schüler Spaß am Sport haben und spielerisch ein faires Miteinander vermittelt bekommen. Und mit einem bekannten Partner wie dem 1. FC Union spornt das Ganze noch viel mehr an“, erklärt Julia Mieth, Leiterin des degewo-Kundenzentrums in Marzahn.



Quelle: degewo/Foto: Bach

Gemeinsam sportlich aktiv werden können mit dem Projekt nun auch Schüler in Marzahn

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

Neues Förderprogramm in Hessen  
„Nachhaltiges Wohnumfeld“

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat das neue Förderprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ ins Leben gerufen. Mit insgesamt 36 Mio. € sollen Kommunen bei der Planung und Ausweisung von Wohnvierteln mit Parks, Nachbarschaftstreffs und Kitas unterstützt werden.

Mit dem Programm wolle man bezahlbaren Wohnraum in einem lebenswerten Umfeld ermöglichen, erklärte die hessische Wohnungsbauministerin Priska Hinz. Denn Wohnen sei mehr als ein Dach über dem Kopf: Kitas, Grün- und Sportanlagen, Begegnungsräume, Fuß- und Radwegen sowie

eine effiziente Energie- und Wasserversorgung müssten von Beginn an mitgedacht und mitgeplant werden.

Das Programm richtet sich in erster Linie an Städte und Gemeinden mit besonders hoher Wohnungsnachfrage. „Die gute Infrastruktur, die notwendig ist, wollen wir auch fördern. Denn die befürchteten Kosten halten manche Gemeinde leider noch davon ab, Bauland auszuweisen und auch zu bebauen. Unser neues Förderprogramm räumt viele dieser Hürden aus dem Weg und ist ein weiterer Baustein aus unserem Masterplan Wohnen“, so die Ministerin.

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



Quelle: Million Motions

Die Wandmalerei stammt von dem Urban-Art-Künstler Tank

## Kiezkunst

### Street Art in Berlin-Kreuzberg

Die Deutsche Wohnen SE hat eine ihrer Hauswände in Berlin-Kreuzberg für ein großes Wandgemälde zur Verfügung gestellt. Der Urban-Art-Künstler Tank gestaltete darauf ein sog. Mural. Mit dem Bild an einem Wohnhaus in der Manteuffelstraße will die Deutsche Wohnen moderne, urbane Kunst unterstützen - gleichzeitig wird die ehemals triste Wand des Hauses verschönert.

Bereits 2007 malte der Pariser Künstler Ash einen Kosmonauten an eine Hauswand in der Kreuzberger Oranienstraße, die von der GSW Immobilien AG, die seit 2013 zur Deutsche Wohnen gehört, zur Verfügung gestellt wurde. Das Bild wurde zu einem bekannten Street-Art-Kunstwerk in Berlin.

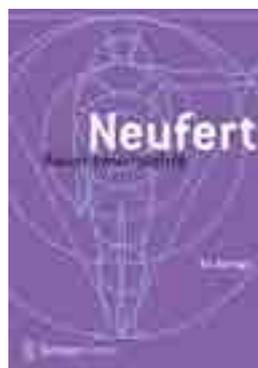


Weitere Informationen:  
[www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com)

#### MULTIMEDIATIPP

### „Bauentwurfslehre“

Wie gehen Architekten an einen Entwurf heran? Und wie entsteht aus dem Entwurf Architektur? Fakten und Grundlagen finden sich in der Bauentwurfslehre von Ernst Neufert - einem Standardwerk, das sich mit Normen, Vorschriften und Raumbeziehungen in der Entwurfsphase auseinandersetzt. In der 2019 erscheinenden 42. Auflage blickt der Herausgeber hinter die Kulissen und stellte renommierten deutschen Architekten und Ingenieuren Fragen zu speziellen Entwurfsthemen aus dem „Neufert“. Entstanden sind daraus etwa 10-minütige Videos, die an den passenden Stellen des Buches über einen Code eingebunden sind. Käufer können sich damit diese interaktiven Zusatzinhalte über eine kostenfreie App ansehen.



Quelle: Springer

„Bauentwurfslehre“, Ernst Neufert (Hrsg.), 2019, 621 S. 154,99 €, ISBN 978-3-658-21876-8. App: Springer Nature More Media



## Finanzierung

Wir schaffen Wettbewerb:  
 Ausgeklügelte Produktkombinationen, günstige Konditionen, praktikable Darlehensverträge.



DR. KLEIN



BRANDENBURGER-HOF-GESPRÄCHE  
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

DIE  
**ZUKUNFTSTHEMEN**  
IN DER DW

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT



**Aareal Bank**



Axel Gedaschko

Ulrike Trampe

Ingo Malter

Snezana Michaelis

Jürgen Steinert

Maren Kern

---

## 25. Brandenburger-Hof-Gespräch „Überforderte Nachbarschaften“

Auseinanderdriften von Arm und Reich, Zuzug von Geflüchteten, wachsende soziale Spannungen, Gewalt gegen Mitarbeiter: Viele Wohnungsunternehmen berichten, dass das Klima in ihren Wohngebieten rauer geworden ist. Mit zahlreichen Maßnahmen kämpfen die Unternehmen darum, ihre Quartiere stabil zu halten. Wo die Grenzen dieses Engagements liegen, welche Rolle die Politik bei der Problemlösung spielt und wie die Fehler der Vergangenheit vermieden werden können, wurde in Berlin diskutiert.

---



Alle Fotos Brandenburger-Hof-Gespräch: Tina Merkau, Berlin

Klaus Graniki

Dr. Axel Viehweger

Lars Ernst



## Versicherung

Fair-sicherungen für  
Anspruchsvolle: Individuelle  
Konzepte und vertrauens-  
volle Betreuung.



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

## Wir brauchen dauerhafte Unterstützung in den Quartieren

Wenn man im politischen Berlin von überforderten Nachbarschaften spricht, merkt man schnell, dass viele dieses Problem nicht wahrnehmen wollen. Dabei ist das Problem durchaus vorhanden. Das zeigt eine Schnellbefragung der Gremien, die der GdW 2017 durchgeführt hat und an der sich 185 Unternehmenslenker beteiligt haben. 56% antworteten, dass sich das nachbarschaftliche Miteinander in den letzten fünf Jahren verschlechtert habe. 26% erklärten, die Aggressivität im Quartier nehme zu, und sogar 42% stellten eine wachsende Aggressivität gegenüber den Mitarbeitern fest. Ähnliches berichten ja auch Feuerwehrleute und Sanitäter. In den Schulen, das belegt eine aktuelle Untersuchung, hat verbale und körperliche Gewalt gegen Lehrer ebenfalls zugenommen.

Wir müssen uns deshalb fragen, welches die Gründe für diese Entwicklung sind. Häufig wird an dieser Stelle die gestiegene Zuwanderungszahl genannt.

Insgesamt sind in den letzten fünf Jahren etwa 5 Mio. Menschen zugewandert. Zur Klarstellung: Das entspricht nicht der Nettozuwanderung, da ja auch zahlreiche Menschen aus Deutschland weggezogen sind. Aber es beschreibt die wahre Größe der Herausforderung beim Thema Integration. Bei einem Teil des Zuzugs handelt es sich um Armutzuwanderung. Rein statistisch gesehen und auf die ganze Bundesrepublik umgelegt, ist das kein Problem. Die Statistik hilft uns aber nicht weiter, da bestimmte Städte von dieser Armutzuwanderung besonders stark betroffen sind.

Insgesamt hat die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen mit Migrationshintergrund innerhalb von zehn Jahren um 5 Mio. zugenommen,



sodass sie jetzt 19,3 Mio. beträgt. Dabei ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in den alten Bundesländern sehr viel höher als in Ostdeutschland. Trotzdem gibt es auch in Ostdeutschland Probleme. Die Hauptursache dafür hat eine in diesem Jahr veröffentlichte Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (WZB) benannt: Die soziale Segregation in vielen Städten Ostdeutschlands hat massiv zugenommen. Das hängt damit zusammen, dass sozial schwache Haushalte aus Kostengründen von den Städten in den kommunalen Beständen und dort in den günstigsten Wohnungen untergebracht werden. Und diese konzentrieren sich wiederum in bestimmten Stadtteilen. Wir beobachten also die Neuaufgabe einer verfehlten Belegungspolitik. Mit klaren Konsequenzen für diese Stadtteile.

Wir müssen aber auch über die Verfestigung von Hartz-IV-Strukturen reden, über Wohlstandsverwahrlosung durch Erziehungsmängel und über fehlende Werteorientierung. Diese Probleme spiegeln sich in unseren Quartieren wider. Wir können diese gesellschaftlichen Probleme nicht alleine lösen, aber wir müssen ein Teil der Lösung sein. Die Wohnungswirtschaft leistet umfangreiche soziale Arbeit. Sie braucht aber eine dauerhafte Unterstützung in den Quartieren und geeignete politische Maßnahmen.

Das Programm „Soziale Stadt“ alleine reicht bei Weitem dafür nicht aus. Was nötig ist, ist ein bundesweit in den Quartieren wirkendes Integrationsprogramm. Darüber hinaus stellen z.B. Wohnsitzauflagen eine Möglichkeit dar, eine räumliche Ballung sozialer Probleme zu verhindern. Auch beim System der Kosten der Unterkunft (KdU) muss man ansetzen. Häufig agieren die Städte und Landkreise nach dem Prinzip, dass die Unterkunft möglichst billig sein soll. In der Folge konzentrieren sich Haushalte, die KdU beziehen, in bestimmten Wohnvierteln. Das spart zwar kurzfristig Geld, verursacht auf lange Sicht aber enorm hohe gesellschaftliche Kosten.

Snezana Michaelis, Vorstand, Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, Berlin

## Die Politik muss rechtzeitig handeln



Ich spreche hier aus der Perspektive eines kommunalen Wohnungsunternehmens in Berlin. Als große landeseigene Wohnungsgesellschaft verfügen wir über eine Vielzahl von Quartieren, in denen wir der einzige Vermieter sind. Quartiersentwicklung ist deshalb für uns ein wichtiges Thema.

Welche Möglichkeiten und Grenzen haben wir als Wohnungsunternehmen? Ich fange mit den Grenzen an. Wir unterliegen politi-

schen Vorgaben, weil das Land Berlin seine Wohnungsbaugesellschaften als Instrument der Wohnungsfürsorge einsetzt. Bei der Wiedervermietung müssen wir 60% aller Wohnungen an WBS-Berechtigte vermieten. Dabei kommt es zu einer Konkurrenzsituation zwischen denjenigen, die schon länger in der Stadt wohnen, und denjenigen, die in den letzten Jahren z.B. als Flüchtlinge zugezogen sind. Aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit achten wir sehr darauf, eine einseitige Belegungspolitik zu vermeiden. Denn wir wissen, was es bedeuten würde, wenn wir alle unsere frei werdenden

Wohnungen mit den sog. benachteiligten Bevölkerungsgruppen belegen würden. Die Sozialstruktur in den Quartieren, in denen wir der einzige Vermieter sind, würde kippen. Allerdings bedarf es einer ständigen Kommunikation, um der Öffentlichkeit und der Politik zu vermitteln, dass wir uns bei der Belegung die langfristigen Auswirkungen überlegen müssen.

Für mich hat das Thema eine eigene Bedeutung, weil ich selber einen Migrationshintergrund habe. Meine Eltern sind als Gastarbeiter nach Deutschland gekommen. Wenn ich auf den Erfahrungshorizont meiner Eltern blicke, wird erlebbar, warum die Migranten der ersten und zweiten Generation in Teilen ein größeres Problem mit der Zuwanderung der letzten Jahre haben als die deutsche Bevölkerung. Sie sagen: Uns hat man nichts geschenkt, sondern wir haben uns alles erarbeitet. Die Geflüchteten aber bekommen Sprachkurse, eine Unterkunft usw. Ich entgegne dann meinen Eltern, dass sie damals aus freien Stücken hierherkamen und einen Arbeitsplatz hatten, während die Neuankömmlinge heute vor Krieg und Verfolgung fliehen und nicht arbeiten dürfen. Diese gesellschaftliche Diskussion wird meines Erachtens völlig unterschätzt. Was man ebenfalls außer Acht lässt, ist die gefühlte Bedrohung derjenigen, die bisher auf Sozialleistungen ange-

wiesen waren und jetzt fürchten, dass ihnen eine andere Gruppe etwas wegnimmt. Dafür gibt es zwar keinen einzigen Beleg, aber Emotionen sind ja nichts Rationales.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen müssen wir als Wohnungsunternehmen tätig werden. Dabei sind unsere Mitarbeiter der beste Indikator, weil sie tagtäglich in den Quartieren zu tun haben. Darüber hinaus bedienen wir uns auch der Zahlen des Senats zu den lebensweltlich orientierten Räumen, die z.B. Einkommensverhältnisse, Haushaltsgrößen und Herkunft

erfassen. Mithilfe dieser Daten haben wir unsere großen Quartiere in Präventions- bzw. Interventionsstufen eingeteilt. Auf dieser Grundlage bewerten wir, welche Eingriffe - investiver Art oder solche, die an sozialen Aktivitäten orientiert sind - einen Beitrag dazu leisten, um ein Quartier stabil zu halten bzw. positiv zu entwickeln. Den Rahmen setzt aber die Politik. Wenn diese die geschilderten Entwicklungen nicht antizipiert und rechtzeitig handelt, dann werden wir als Wohnungsgesellschaft schnell an unsere Grenzen stoßen.

Dr. Axel Viehweger, Vorstand,  
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V., Dresden

## Nötig ist eine Wertediskussion



Wir sprechen hier über ein Thema über ein Thema von gesamtgesellschaftlicher Dimension. Wenn wir 20 Jahre nach der GdW-Studie zu überforderten Nachbarschaften nicht anfangen

dieses dicke Brett zu bohren, dann werden wir in zehn Jahren über die nächste Studie reden müssen. Allerdings liegt es nicht an den Wohnungen, dass es überforderte Nachbarschaften gibt. Unsere Wohnungen sind nicht mehr so, wie sie einst Heinrich Zille beschrieben hat, sondern weisen eine gute Qualität auf. Eigentlich müssten sich deshalb andere Leute über dieses Thema unterhalten und nicht wir Wohnungswirtschaftler.

Aber natürlich sind es unsere Mieter und Mitglieder, weshalb wir uns dem Thema eben doch stellen. Wir sind in den Quartieren aktiv und kümmern uns um die sozialen Belange, angefangen von Krankheit bis hin zum Miteinander von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund. Wir wissen aber auch, wie teuer das ist. Momentan übernehmen wir diese Kosten, weil sich der Staat komplett raushält. Zumindest in Sachsen kümmert sich der Staat überhaupt nicht um die Daseinsfürsorge, das muss man so deutlich sagen. Die Kommunen erklären einfach, sie hätten dafür kein Geld.

Wenn das Problem aber nicht die Wohnung ist, woran liegt es dann? Es liegt an der fehlenden Bildung, an Armut und an Arbeitslosigkeit oder an der Weigerung, eine Arbeit aufzunehmen.

Nachbarschaft hat etwas zu tun mit Miteinander, Freiwilligkeit und Ehrenamt. Wenn sich aber jeder selbst der Nächste ist und bei seinen Eltern nie gelernt hat, was Miteinander bedeutet, kann sich keine Nachbarschaft bilden.

Ich möchte ein Beispiel dafür nennen: Wenn man früher umgezogen ist, hat man vorher im Haus einen Zettel ausgehängt und um Entschuldigung für die damit verbundenen Umtriebe gebeten. Und nach dem Umzug hat man bei den neuen Nachbarn geklingelt und sich vorgestellt. Das macht heute kaum noch jemand. Viele wissen gar nicht, dass man das macht, weil es ihnen ihre Eltern nicht beigebracht haben. Als weiteres Problem kommt die Gewaltverherrlichung in unserer Gesellschaft hinzu. Überall gibt es Gewalt, im Fernsehen, im Internet. Und dann wird auch noch vermittelt, diese Gewalt sei vollkommen normal. Das führt zu Respektlosigkeit gegenüber Polizisten und Sanitätern, aber auch gegenüber Mitarbeitern von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften.

Deshalb müssen wir über Werte reden. Ich verwende dafür ein Bild: Wir sind ein offenes Haus, aber wir haben eine Hausordnung. Diese Hausordnung gilt für jeden, und wir müssen uns darum kümmern, dass diese Hausordnung durchgesetzt wird. Bei einer kleinen Genossenschaft ist das problemlos möglich. Aber in einem Wohngebiet mit 30.000 Menschen kann das ein Vermieter allein nicht erreichen. Dort brauchen wir viele Helfer, die aber von der öffentlichen Hand bezahlt werden müssen. Die öffentliche Hand sollte die Rechnung aufmachen, wie hoch die Folgekosten überforderter Nachbarschaften sind, und besser rechtzeitig Geld einsetzen, um diese Menschen zu betreuen. ▶



## Immobilien- Investment

Wir haben unser Ohr am Markt und unsere Kunden im Blick: Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf.



DR. KLEIN

Klaus Graniki, Geschäftsführer, DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH, Dortmund

## Es ist nicht unsere Aufgabe, die sozialen Probleme zu lösen



Ich komme aus einer Region, in der fast jeder Zweite einen Migrationshintergrund hat. Bei Vielen liegt dieser Migrationshintergrund durch die Industrialisierung schon sehr lange zurück, aber gerade nach Dortmund sind in den letzten Jahren auch viele Menschen aus Rumänien und Bulgarien gekommen. Das hängt damit zusammen, dass viele ihren Angehörigen gefolgt sind, die bereits früher nach Dortmund gegangen

sind. In einigen Wohngebieten wurden wir in unserer Stadt deshalb mit den massiven Problemen von Matratzenvermietungen konfrontiert, später stellte uns die sog. Flüchtlingswelle vor neue Herausforderungen.

Der Vorteil der Wohnungswirtschaft im Ruhrgebiet ist allerdings, dass die kommunalen Gesellschafter i. d. R. nicht direkt in unser Geschäft eingreifen und nicht verlangen, alle sozialen Problemfälle konzentriert in unserem Bestand unterzubringen. Das gilt vor allem für Dortmund. Denn unser Oberbürgermeister ist Raumplaner und hat Verständnis für die Wohnungswirtschaft, die Zusammenarbeit und auch das Verständnis der Verwaltung für unsere Aufgaben kann man als überdurchschnittlich bezeichnen.

Wir haben ab 2003 durch Portfoliountersuchungen erkannt, dass einzelne Objekte unseres Bestandes wohnungswirtschaftlich auf Dauer nachhaltig nicht zu halten waren. Aber es gibt diese Häuser immer noch. Andere Marktteilnehmer haben sie übernommen und im Zuge der sog. Flüchtlingskrise auf eine Art und Weise vermietet, die dazu geführt hat, dass die Eigentümer viel Geld verdient, aber gleichzeitig die Nachbarschaft massiv belastet haben. Dies führte zu großen Problemen - und das in einer Stadt,

in der jeder zweite Haushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat, in der die Zahl der Sozialwohnungen seit dem Jahr 2000 um 80% zurückgegangen ist.

Wir haben als kommunales Unternehmen hingegen unsere Wohnungen modernisiert, sodass sie jetzt - für die regionalen Verhältnisse - relativ teuer sind (unsere Durchschnittsmiete liegt bei 5,80 €/m<sup>2</sup> monatlich). Damit ist es manchmal für Transferleistungsempfänger schwierig, sich mit Wohnraum zu versorgen. I. d. R. landen diese Menschen dann eben auch in den Häusern, die wir verkauft haben.

Gleichwohl gibt es auch bei uns Probleme. Ein großes Problem war, dass im Rahmen der Flüchtlingskrise eine Reihe von jungen Menschen, die merkwürdigerweise alle zum selben Zeitpunkt 18 Jahre alt wurden, auf der Wohnungssuche unsere Sprechstunden stürmten - sie hatten bei der Einreise ein falsches Alter angegeben und mussten die Einrichtungen für junge Menschen verlassen. Um die Sicherheit unserer Mitarbeiter zu gewährleisten, haben wir einen Sicherheitsdienst beauftragt, ein Sicherheitskonzept umgesetzt und in Zusammenarbeit mit der Polizei ein Deeskalationstraining durchgeführt. Auf diese Weise ist es uns gelungen, das Problem in den Griff zu bekommen und eine relative Ruhe zu erreichen.

Grundsätzlich bin ich aber der Ansicht, dass wir als kommunales Unternehmen nicht die Aufgabe haben, alle sozialen Probleme in unseren Beständen zu lösen. Unser Handeln muss mit einer Gewinnerzielungsabsicht verbunden sein, bei der wir auch die wirtschaftlichen Risiken zu tragen haben.

Wir müssen Geld verdienen. Dieses Geld nimmt der Gesellschafter ja gern an, wenn es darum geht, den städtischen Haushalt zu entlasten und dafür zu sorgen, dass es einen funktionierenden öffentlichen Nahverkehr gibt und das Gemeinwesen am Laufen zu halten.

Ingo Malter, Geschäftsführer, Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin

## Die Objektförderung gehört auf den Prüfstand

Der Begriff der überforderten Nachbarschaften impliziert, dass die Hilfe von außen kommen muss. Wenn man überfordert ist, kann man ja nicht selber die Lösung herbeiführen. Das aber ist ein Grundproblem der gesamten Diskussion. Wenn nämlich den Betroffenen immer wieder eingeredet wird, sie seien überfordert, dann delegieren sie die Verantwortung für das Problem reflexhaft an andere Stellen. Das wiederum führt im Extremfall zu einer Konkurrenz unter Bedarfsgruppen, zu einer Entsolidarisierung der Gesellschaft und im schlimmeren Fall zu einer Radikalisierung.

Es liegt also der Denkfehler vor, dass man die betroffene Gruppe von der Verantwortung freistellt. Diese kann sich dann abwartend zurücklehnen und warten, bis Hilfe von außen kommt. Im Falle der Nachbarschaft bietet sich dafür das Wohnungsunternehmen an. Das, so die vorherrschende Ansicht, sind ja die Fachleute dafür.

Ein objektiver Tatbestand, den ich niemandem anlasten möchte, ist die zunehmende Veränderungsgeschwindigkeit. Ich lese gerade das neue Buch von Frank Schätzing („Die Tyrannei des Schmetterlings“), das sich mit künstlicher Intelligenz befasst. Wenn man sich näher mit diesem Thema



auseinandersetzt, dann merkt man, dass das keine Science Fiction ist, sondern dass schon jetzt Veränderungen im Gange sind, die ich persönlich nicht mehr verstehe. Und die meisten anderen werden sie genauso wenig verstehen wie ich. Gerade bei Menschen, die nicht die Möglichkeit haben, dank einer gefestigten sozialen Struktur und einer guten Ausbildung Stabilität zu finden, kann ich mir gut vorstellen, dass diese Ver-

unsicherung die Entwicklung hin zu prekären Verhältnissen in der Nachbarschaft beschleunigt.

Wir tun uns - in der Wohnungswirtschaft und in der Politik - nicht immer einen Gefallen bei den Lösungsvorschlägen. Ich bin der viel gelobten Objektförderung gegenüber etwas kritisch eingestellt. Denn wir erzeugen dadurch Siedlungen, die eine sehr homogene Mieterstruktur aufweisen. Zudem haben wir eine hohe Fehlbelegung, weil Menschen, die gar nicht

mehr bedürftig sind, trotzdem in Sozialwohnungen bleiben. Weil damit objektgeförderte Wohnungen nicht mehr auf dem Markt sind, müssen wir immer neue objektgeförderte Wohnungen bauen. Deshalb sollte man dieses System auf den Prüfstand stellen.

Wichtig ist zudem, dass die Politik sich mehr auf Expertise verlässt und nicht immer ihre Doktrin durchsetzt – zumal sich diese Doktrin sehr schnell ändern kann. Mal heißt es, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen verkauft werden. Dann heißt es, die Eigentumsquote ist zu nied-

rig, und 15% der Bestände sind zu privatisieren. Dann wird das Ruder radikal herumgerissen, und Eigentum ist plötzlich des Teufels, sodass keine einzige Eigentumswohnung mehr gebaut werden soll.

Not tut auch, sich mit dem Thema Bildung zu beschäftigen. Dabei ist es nicht damit getan, immer mehr Lehrkräfte einzustellen und die Schulen zu sanieren. Vielmehr gehört auch dazu, ein System zu bejahen, das auf Eigenverantwortung und Leistungsbereitschaft basiert und eine Differenzierung akzeptiert.

Lars Ernst, Group Management Director, Aareal Bank AG, Wiesbaden

## Wir müssen uns mit der Digitalisierung auseinandersetzen

Die Wohnungswirtschaft verfügt über große Erfahrungswerte und ist deshalb in der Lage, überforderte Nachbarschaften zu stabilisieren. Dabei möchte ich einige Punkte ansprechen, die wir dann vielleicht in der Diskussion vertiefen werden. Das ist zunächst die zunehmende Aggression in unserer Gesellschaft. Wir erleben eine wachsende Gleichgültigkeit gegenüber Aggressionen, einen Verlust an Miteinander und eine zunehmende Vereinzelung. Nachbarschaft hat keinen Wert mehr, anders als zu der Zeit, in der wir groß geworden sind.

Diese Entwicklung wird durch die Digitalisierung beschleunigt. Digitalisierung hat einen gesellschaftlichen Effekt, der für uns noch gar nicht richtig greifbar ist. Wir fangen erst an, uns damit auseinanderzusetzen, welche Konsequenzen



die Kinder durch digitale Mittel anderweitig beschäftigt und herausgefordert werden. Wenn wir sehen, welche Spiele Kinder und Jugendliche spielen, dann sind das

z.T. Spiele, die ein gewisses Gewaltpotenzial haben, Aggressionen verharmlosen und manchmal sogar den Einsatz von Waffen als normal darstellen.

Diese Themen erkennen wir zwar schon heute, aber ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft können wir noch nicht richtig bewerten. Aber

wir müssen uns damit auseinandersetzen. Und wir müssen uns auch mit den neuen Geschäftsmodellen, Mobilitätskonzepten und Lebensformen beschäftigen, die durch die Digitalisierung ermöglicht werden und die sich auf das nachbarschaftliche Miteinander auswirken. Wir sehen ja, dass unsere Kinder sich weniger treffen und mehr mit digitalen Spielen beschäftigen. Wenn sie zusammen an einem Tisch sitzen, dann reden sie nicht miteinander, sondern kommunizieren via SMS oder WhatsApp. Was bedeutet das für die Nachbarschaft und das Wohnumfeld? Mit dieser Frage müssen wir uns als Gesellschaft insgesamt und als Wohnungswirtschaft viel stärker auseinandersetzen.

**„Digitalisierung hat einen gesellschaftlichen Effekt, der noch gar nicht richtig greifbar ist. Wir fangen erst an, uns damit auseinanderzusetzen, welche Konsequenzen z. B. die Künstliche Intelligenz hat.“**

z.B. die Künstliche Intelligenz hat. Künstliche Intelligenz wird dazu führen, dass bestimmte Aufgaben und Jobs wegfallen werden. Damit hat sie einen Effekt auf die Gesellschaft und somit auch auf die Nachbarschaft.

Auch Erziehung und Wertevermittlung spielen mit hinein. Wenn wir unterwegs sind, dann stellen wir immer häufiger fest, dass kleine Kinder über digitale Medien ruhiggestellt werden. Erziehungsmomente und nachbarschaftliche Momente werden immer seltener. Es werden auch immer weniger Spielplätze gebaut, weil



## Consulting

Wir schaffen Transparenz und Freiräume: Zeitlich und in der Beleihungs- sowie Finanzierungsstruktur.



Maren Kern, Vorstandsmitglied, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

## Wo bleibt die Wertschätzung für unsere Arbeit?

Seit dem Erscheinen der Studie über überforderte Nachbarschaften in den 1990er Jahren hat sich bei den Wohnungsunternehmen viel getan. Die Unternehmen haben sehr viel investiert, und zwar nicht nur in die Bestände, sondern auch in das Wohnumfeld, das soziale Management und die Quartiersentwicklung. Das geht teilweise so weit, dass sie sogar Aufgaben übernommen haben, für die eigentlich der Staat zuständig ist.

Diese Arbeit der Wohnungswirtschaft wird für meine Begriffe aber viel zu wenig in der Öffentlichkeit wahrgenommen und gewürdigt. Dabei muss man allerdings differenzieren. Die Mieter nehmen diese Leistung sehr wohl wahr. Das erkennt man an den Mieterumfragen und Zufriedenheitsanalysen, die meist ganz hervorragend ausfallen. In der Politik wiederum hängt die Anerkennung davon ob, wo man sich gerade bewegt. Im ländli-



Wertschätzung, vieles wird hier als selbstverständlich vorausgesetzt. Das ist es aber nicht.

Bei den überforderten Nachbarschaften müssen wir sehr aufpassen, dass sie nicht mit großen Siedlungen gleichgesetzt werden. In Ost wie West haben nach Fertigstellung dieser Siedlungen alle Bevölkerungsschichten hier ein Zuhause gefunden. Daraus resultierte eine gemischte Bewohnerstruktur, wie man sie auch heute feststellen kann. Erst im Zuge einer einseitigen Belegungspolitik hat sich das vorübergehend geändert und es hat viel Mühe und sehr viel Geld gekostet, hier erfolgreich gegenzusteuern. Damit sind wir bei einem Punkt, an dem die Politik die erfahrungsbasierten Hinweise der Wohnungswirtschaft nicht ernst genug nimmt. Entscheidend für eine stabile Mischung in den Quartieren ist die Belegungspolitik. In Berlin aber verlangt die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen, dass 60% der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet werden müssen. Einzig für das Märkische Viertel und einige wenige andere Quartiere konnten Ausnahmen erreicht werden. Bei einer so hohen Quote besteht die Gefahr, dass die großen Siedlungen wieder zu sog. sozialen Brennpunkten werden.

**„Damit sind wir bei einem Punkt, an dem die Politik die erfahrungsbasierten Hinweise der Wohnungswirtschaft nicht ernst genug nimmt. Entscheidend für eine stabile Mischung in den Quartieren ist die Belegungspolitik.“**

chen Raum und kleineren Städten in Brandenburg wird unser Wirken sehr geschätzt. Da weiß jeder Bürgermeister, was sein kommunales Unternehmen und die Genossenschaften in der Stadt leisten. Auch in Potsdam ist sich der Oberbürgermeister dieser vielfältigen Leistungen sehr bewusst. Schwieriger wird es in Berlin. Hier vermissem ich die Wahrnehmung und

Vor allem aber bei den Medien vermissem ich die Wertschätzung für unsere Arbeit. Sie vermitteln immer wieder den Eindruck, es gebe keine Wohnungsunternehmen, die eine hervorragende Arbeit leisten. Und ein letzter Punkt: Ich bin überzeugt, dass wir auf Bundesebene wieder ein eigenes Bauministerium brauchen. Auch das würde dazu beitragen, die Leistung der organisierten Wohnungswirtschaft verstärkt wahrzunehmen - jedenfalls eher, als wenn die mit dem Bauen und Wohnen zusammenhängenden Themen auf mehrere Ministerien verteilt sind wie jetzt.



Weiter geht es mit der Diskussion ►

---

## 25. Brandenburger-Hof-Gespräch - die Debatte „Überforderte Nachbarschaften“ - Quo vadis?

Ist die Wohnungswirtschaft der Reparaturbetrieb für eine gescheiterte Sozialpolitik? Gehört die Objektförderung auf den Prüfstand? Und liegt die Wurzel des Übels im gesellschaftlichen Werteverlust? Um diese Fragen kreiste die Debatte der Fachleute. Einigkeit herrschte in einem Punkt: Die Politik darf die Wohnungsunternehmen bei der Bewältigung der sozialen Probleme in den Quartieren nicht alleine lassen.

---



**Jürgen Steinert:** Ich begrüße Sie zum 25. Brandenburger-Hof-Gespräch. In die Diskussion einsteigen möchte ich mit einem Blick auf die Vergangenheit. 1998 hat der GdW die Studie „Überforderte Nachbarschaften“ herausgegeben, an der ich nicht ganz unbeteiligt war. Als ich Mitte der 1990er Jahre das erste Mal den Begriff der überforderten Nachbarschaften kommunizierte, lief ich bei Teilen der Politik in Bund und Ländern Spießruten. Denn es galt die Devise: Das kann gar nicht stimmen, denn wenn es stimmen würde, dann müssten wir uns ja darum kümmern. Aber es gab dieses Problem der überforderten Nachbarschaften, und das Programm „Soziale Stadt“ wurde erst möglich, nachdem die Debatte

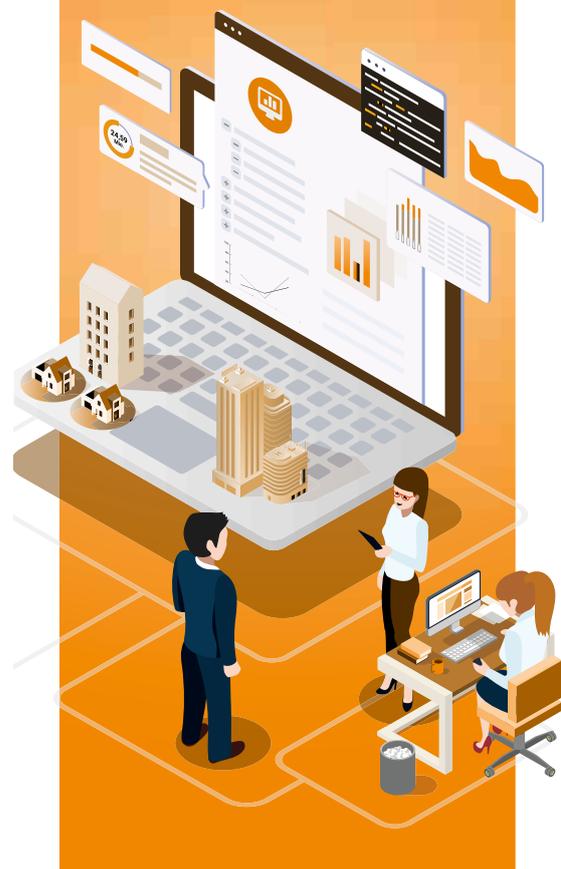
über überforderte Nachbarschaften begonnen hatte.

Damals gab es in der Bundesrepublik übrigens noch rund 4 Mio. Sozialwohnungen, während es heute nur noch etwa 1,2 Mio. sind. Das ist ein großes Problem, da erhebliche Teile der Nachfrager gar nicht mehr in Sozialwohnungen untergebracht werden können. Je weniger Sozialwohnungen wir haben und je weniger sozialer Wohnungsbau stattfindet, umso konzentrierter erfolgt die Unterbringung der Problemhaushalte in bestimmten Quartieren. Und da wir zusätzlich die Zuwanderung durch Flüchtlinge zu bewältigen haben, werden die damit verbundenen sozialen Probleme eher größer als kleiner. ▶



## Digitalisierung

Digitalisierungslösungen:  
Das perfekte  
Zusammenspiel aus  
Beratung, Umsetzung und  
Betreuung. Konkret und  
effektiv.





Jürgen Steinert

Ich möchte noch einen zweiten Punkt in Erinnerung rufen. Die überforderten Nachbarschaften in den 1990er Jahren hatten im Wesentlichen zwei Ursachen: die Belegungspolitik durch die Kommunen sowie den Umstand, dass der soziale Wohnungsbau aus Mangel an finanziellen Mitteln abgebaut wurde. Ursprünglich hatten in der alten Bundesrepublik nicht weniger als 70% der Bevölkerung Zugang zu Sozialwohnungen. Dahinter steckte die Philosophie, auf diese Weise Problemgruppen am besten in den Quartieren integrieren zu können.

Die Belegungspolitik ist auch heute entscheidend. Denn befriedete Nachbarschaften bekommen wir nur über gemischte Belegungsstrukturen. Darauf hat vor einigen Jahren ein Kollege aus Österreich hingewiesen, wo die Wohnungsgemeinnützigkeit ja im Gegensatz zu Deutschland nicht abgeschafft worden ist. Er hat uns erklärt, dass in Wien ein ungeschriebenes Gesetz existiert, wonach in einem Quartier nicht mehr als 25% Problemgruppen untergebracht werden sollten. Dadurch sind die Wiener Unternehmen in der Lage, eine gute Nachbarschaft zu gewährleisten und eine Überforderung in den Quartieren zu verhindern.

Ich betone das, weil wir in Deutschland wohl nie wieder die Chance erhalten werden, in unseren Beständen des sozialen Wohnungsbaus den Anteil der Problemgruppen auf 25% zu begrenzen. Und deswegen hat Herr Malter recht, wenn er die grundsätzliche Frage aufwirft, ob die Objektförderung des alten sozialen Wohnungsbaus noch Sinn ergibt. Aber ich fürchte, der Zug ist abgefahren.

**Dr. Axel Viehweger:** Ist der Zug wirklich abgefahren? Ich finde die Erweiterung der Subjektförderung in Richtung Wohngeld richtig. Gerade im Osten haben wir nach der Wende mit dem Wohngeld exzellente Erfahrungen gemacht. Das Wohngeld hat unglaublich viele soziale Probleme weggebügelt und bietet die Chance, hilfsbedürftige Bevölkerungsgruppen dezentral unterzubringen. Deshalb bin ich sehr dafür, diese Diskussion wieder aufzunehmen.



Snezana Michaelis

**Jürgen Steinert:** Leider ist aber das Volumen des Wohngelds über die Jahrzehnte massiv abgebaut worden. Ich fürchte außerdem, dass ein System, bei dem ein bisschen mehr Geld in die Objektförderung und ein bisschen mehr Geld in die Subjektförderung fließt, uns am Ende auch keine befriedeten Nachbarschaften bringen wird. Diese bekommen wir nur über gemischte Belegungsstrukturen.

**Axel Gedaschko:** Was die Förderpolitik angeht, ist der Zug ganz sicher nicht abgefahren. Ganz bewusst haben wir eine Mischung aus Subjekt- und Objektförderung. In den ostdeutschen Ländern beispielsweise macht die soziale Wohnraumförderung für den Neubau i. d. R. keinen Sinn, weil diese Wohnungen immer viel teurer wären als die vielen preiswerten Bestandswohnungen. Fast überall im Osten steht genügend Wohnraum zur Verfügung. Eine Förderung wird in diesen ausgeglichenen Märkten allerdings sehr dringend für die Begrenzung von Modernisierungskosten benötigt.

In Mangelgebieten hingegen ist das Instrument der sozialen Wohnraumförderung für den Neubau durchaus sinnvoll. Allerdings gehen die Bundesländer damit sehr unterschiedlich um. Manche Länder wie Schleswig-Holstein, Bayern, Nordrhein-Westfalen und Hamburg machen das sehr clever, kommen zu einer ausgewogenen Mischung in den Beständen, während andere Länder wie z. B. Berlin genau dies nicht ganz so clever machen. Hier werden alte Fehler gerade als neue Politik verkauft. Sinnvoll ist insbesondere die Förderung durch mittelbare Belegung. Sie bietet die Möglichkeit, sehr feinkörnig zu steuern.

**Lars Ernst:** Sieht man denn eigentlich bei größeren Neubaumaßnahmen, bei denen eine Belegungsvorgabe von 50% gegeben ist, dass dort quasi mit dem Einzug eine instabile Nachbarschaft vorhanden ist?

**Snezana Michaelis:** Nun, die Regelung, wonach wir in Berlin 50% der Neubauwohnungen an WBS-Berechtigte zu vergeben haben, ist noch relativ



Ingo Malter

neu und gilt erst für Projekte, bei denen der Baubeginn nach dem 1. Juli 2017 erfolgt ist. Deshalb verfügen wir noch über keine Erfahrungswerte. Allerdings wird in der politischen Diskussion immer wieder darauf hingewiesen, dass über 50% aller Berliner Anspruch auf einen WBS haben. WBS-Berechtigte sind nicht automatisch problematische Mieter. Trotzdem achten wir auch in unseren Bestandsquartieren auf eine Belegungsmischung. Frau Kern hat den Fall des Märkischen Viertels erwähnt, bei dem eine Ausnahme von der Kooperationsvereinbarung gilt. Wir haben ebenfalls zwei Quartiere signifikanter Größe, bei denen wir statt 60 nur 40% der Wohnungen an WBS-Berechtigte wieder vermieten dürfen. Der Grund dafür liegt darin, dass wir anhand von Daten des sozialen Monitorings nachweisen konnten, dass die Sozialstruktur in diesen Quartieren aktuell sehr schwach ist.

**Jürgen Steinert:** Ich gebe zu: Wenn ich über das Gesagte nachdenke, komme ich zum Schluss, dass ich mich mit der Bemerkung, der Zug in Sachen Subjektförderung sei abgefahren, verstiegen habe. Aber noch einmal zur Objektförderung: Hier stellt sich ja die Frage, ob der Bund auch in Zukunft ermächtigt ist, die soziale Wohnraumförderung zu finanzieren, für die seit der Grundgesetzänderung von 2006 die Länder zuständig sind. Wenn sich der Bund künftig nicht mehr engagieren sollte, wird es ganz bitter für diejenigen Länder, die nicht zu den reichen gehören.

**Axel Gedaschko:** Der Entwurf für die Verfassungsänderung zur sozialen Wohnraumförderung liegt auf dem Tisch. Allerdings ist das Thema heikel, weil die Länder es grundsätzlich nicht so toll finden, wenn sich der Bund einmischte. Außerdem darf das Bundesgeld nicht allein Neubauzwecken dienen, sondern muss auch für die Förderung gesamtgesellschaftlich notwendiger Modernisierungen offen sein. Ich habe aber schon darauf hingewiesen, dass der Osten keine mit wahnsinnig viel staatlichem Geld geförderten Wohnungen

braucht, weil es dort bereits genügend preiswerten Wohnraum gibt. Nötig ist es hingegen, die vorhandenen Wohnungen in Schuss zu halten, damit die Menschen weiterhin in preiswerten, aber guten Wohnungen leben können.

**Dr. Axel Viehweger:** Richtig. Die östlichen Bundesländer werden deshalb den Vorschlag einbringen, dass mit den Mitteln des Bundes nicht nur der Neubau gefördert werden soll, sondern auch die Revitalisierung von Wohnhäusern sowie der familien- und altersgerechte Umbau.

**Jürgen Steinert:** Wenn der Bund sich weiter bei der Wohnraumförderung engagiert, sollte er dies aber an die Bedingung knüpfen, dass die Länder mit diesen Mitteln sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen fördern. Denn die Menschen sollen frei entscheiden können, ob sie zur Miete oder im Eigentum wohnen wollen.

**Maren Kern:** Da stimme ich Ihnen zu. Eine Erhöhung der Wohneigentumsquote würde zu einer ausgewogeneren Mischung in den Quartieren beitragen. Das gilt besonders für Berlin, wo nur etwa 15% der Haushalte in den eigenen vier Wänden wohnen. Es wäre deshalb eine sehr gute Lösung, wenn die kommunalen Gesellschaften in neuen Quartieren auch Wohneigentum errichten und veräußern dürften.

Leider findet dieser Vorschlag beim Berliner Senat aus ideologischen Gründen keinerlei Gehör. Dabei bietet sich die derzeitige Niedrigzinsphase zur Eigentumsbildung an, die ja auch ein wichtiger Baustein für die Altersvorsorge wäre. Und die Unternehmen könnten über Eigentumsmaßnahmen ihre Liquidität stärken und Bauprojekte ein Stück weit quersubventionieren.

**Jürgen Steinert:** Genau deshalb wäre es gut, wenn der Bund eine entsprechende Vorgabe machen würde. Dann wäre sogar der Berliner Senat gezwungen, auch Eigentumsmaßnahmen zu fördern.

**Axel Gedaschko:** Wenn ich auf meinen Sommer-touren unterwegs bin, stelle ich fest, dass es im Süden der Republik ganz selbstverständlich ist, dass Genossenschaften und kommunale Unternehmen im Bau-trägergeschäft tätig sind. Damit subventionieren sie ihr Vermietungsgeschäft und betreiben häufig sogar Stadt-reparatur. Ja, Frau Kern hat völlig recht: Wenn man ein Stück weit die Ideologie aus der Diskussion rausnehmen und dafür wohnungswirtschaftlichen Sachverstand walten lassen würde, käme man weiter.

**Klaus Graniki:** Als Branche müssen wir ohnehin aufpassen, dass wir nicht in die Knie gezwungen werden durch Aktionen, die Vermieter per se als schlecht darstellen und auch die Wohnungswirtschaft schlecht machen.

**Maren Kern:** Es droht nicht nur eine Überforderung der Nachbarschaften, sondern auch eine Überforderung der Wohnungsunternehmen. Gerade in Berlin betrachtet die Politik die kommunalen Gesellschaften als Instrumente, die alle Probleme zu lösen haben. Das kann schnell nicht nur zu einseitigen Belegungsstrukturen mit entsprechenden Auswirkungen auf Nachbarschaften, sondern auch zur wirtschaftlichen Überforderung der Unternehmen führen.

**Dr. Axel Viehweger:** In Berlin wird ja Verstaatlichung großgeschrieben. Diese Forderung dringt jetzt gerade nach Sachsen vor. Aber Verstaatlichung löst die Probleme nicht. Wer das nicht glaubt, dem kann ich gern die Videos zeigen, wie es 1990 in Dresden aussah. Ruinen schaffen ohne Waffen, hieß es damals. Und das wollen wir wiederhaben? Nein, das wollen wir nicht wiederhaben.

**Klaus Graniki:** In den Städten macht die Politik nicht alles richtig. Gerade bei den großen Herausforderungen müssen wir in den nächsten Jahren viele, viele Wohnungen bauen. Leider neigen die Städte dazu, genau dieselben Fehler zu machen,

wie sie in den 1970er Jahren gemacht worden sind, nämlich möglichst hoch und möglichst konzentriert zu bauen und damit soziale Probleme in Großsiedlungen zu forcieren. Natürlich wird es billiger, wenn wir in die Höhe bauen, aber die sozialen Probleme werden dadurch nicht weniger.

**Dr. Axel Viehweger:** Ich habe das Privileg, als Vertreter der Genossenschaften freier reden zu dürfen als die Geschäftsführer der kommunalen Gesellschaften. Also rede ich offen: Wir brauchen mehr Ehrlichkeit in der politischen Diskussion. Denn die Leute merken, wenn sie betrogen werden. Wodurch sind denn die Populisten an die Macht gekommen? Weil die Menschen gemerkt haben, dass ihnen immer nur Unsinn erzählt worden ist. Und es wird nach wie vor Unsinn erzählt. Die Stadt Leipzig z.B. vertritt die Ansicht, dass in großem Stil Wohnungen gebaut werden müssen. Dabei haben die Leipziger Genossenschaften einen Leerstand von 7%, und auch bei der städtischen Gesellschaft stehen viele Wohnungen leer. Warum soll ich denn da bauen, bauen, bauen, wie es der Oberbürgermeister fordert? Wenn ich aber darauf hinweise, dass in Leipzig 6.000 bis 7.000 Wohnungen sofort beziehbar sind, dann heißt es, diese Wohnungen stünden in Gegenden, in denen kein Mensch wohnen wolle.

Auch in Dresden gibt es politische Stimmen, die fordern, dass jeder überall wohnen kann, ganz egal, was es kostet. Und jetzt hat die neu gegründete städtische Wohnungsbaugesellschaft angekündigt, bis 2021 800 Wohnungen bauen zu wollen. Sie hat dafür aber noch nicht einmal die Grundstücke, sodass jeder, der sich auskennt, weiß, dass das gar nicht geht. Damit wird die Bevölkerung in Dresden wieder hinter Licht geführt, und die Politik weckt Erwartungen, die sie nicht erfüllen kann.

**Ingo Malter:** Ja, wir brauchen eine ehrliche Debatte. Dabei denke ich v. a. an die nötige Wertediskussion. Wir müssen einfach feststellen, dass unsere Werte nicht mehr allgemeiner Konsens ►



Axel Gedaschko



Lars Ernst



Maren Kern

sind. Viele Leute haben sich von der Erkenntnis verabschiedet, dass sie arbeiten gehen müssen, wenn sie eine Wohnung haben möchten. Und sie wollen nicht wahrhaben, dass derjenige, der in einer friedlichen Nachbarschaft leben möchte, sich selbst entsprechend verhalten muss. Deshalb brauchen wir eine Diskussion über Tugenden.

**Snezana Michaelis:** Und wir brauchen eine Diskussion darüber, welche Leistungen die öffentliche Hand in den Quartieren erbringen muss und welche die Wohnungswirtschaft. Ich möchte das an einem Beispiel verdeutlichen. Wir haben in Berlin ja Mieterräte, welche die Aufgabe haben, die Interessen der Mieter gegenüber den landeseigenen Unternehmen zu vertreten. Nun ist vor Kurzem ein Mieterrat auf mich zugekommen und hat mich auf den Teich in einem unserer Wohngebiete angesprochen. Dieser Teich wird schon seit Jahren von Mietern ehrenamtlich gepflegt. Sie sammeln auch Spenden für Fische, Pflanzen und Futter. Nun fällt es diesen engagierten Mietern zunehmend schwer, das nötige Geld dafür zusammenzukriegen. Der Mieterrat wollte deshalb wissen, ob die Gewobag da nicht helfen könne. Das habe ich abgelehnt - nicht wegen der Kosten, die sind relativ überschaubar, sondern aus grundsätzlichen Überlegungen. Denn der Park, in dem sich der Teich befindet, gehört der öffentlichen Hand. Der Bezirk unterlässt es aber seit Jahren, sich darum zu kümmern. Zeitweise dachte er sogar darüber nach, diesen Teich zuzuschütten, damit er nicht für den Unterhalt aufkommen muss. Das ist am Widerstand der Anwohner gescheitert. Ich weigere mich aber, es dem Bezirk an dieser Stelle zu einfach zu machen und zu akzeptieren, dass er seinen hoheitlichen Aufgaben nicht nachkommt. Das wäre schlicht ein falsches Signal.

**Maren Kern:** Es ist sicher legitim, die Frage aufzuwerfen, ob es richtig ist, staatliche Aufgaben den Wohnungsunternehmen zu übertragen. Ich bin aber zu der Überzeugung gelangt, dass es durchaus gut ist, wenn man sie bei den Wohnungsunternehmen belässt, vorausgesetzt, diese Aufgaben sind vom Umfang her zu bewältigen, die Unternehmen bekommen dafür Anerkennung und sie haben mit Stadtentwicklung zu tun. Natürlich muss dieses Engagement auch Grenzen haben - nämlich immer dort, wo es inhaltlich keinen Sinn macht oder wo es wirtschaftlich überfordert.

**Snezana Michaelis:** Die Mieterräte sehen wir auch als Instrument, um das ehrenamtliche Engagement nach dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ zu befördern. Allerdings stellen wir fest, dass die Bereitschaft der Mieter, sich über einen länge-



ren Zeitraum einer solchen Aufgabe engagiert zu widmen, tendenziell abnimmt. Das hängt damit zusammen, dass sich die Struktur in den Quartieren in den letzten Jahren teilweise deutlich verändert hat. Das ist unserer Einschätzung nach u.a. bedingt durch die Anforderungen, die unser Gesellschafter in Bezug auf die Belegungspolitik an uns richtet.

**Ingo Malter:** Wenn wir über mögliche Lösungen des Problems sprechen, so ist für mich die Zusammenarbeit mit Kindertagesstätten und anderen Bildungseinrichtungen sowie mit der Kommunalpolitik sehr wichtig. Wir haben in Neukölln gesehen, dass ein Hardliner wie der frühere Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky großes Ansehen genoss. Auch seine Nachfolgerin, die jetzige Bundesfamilienministerin Franziska Giffey, hat Dinge getan, die sich sonst in Berlin kaum jemand traut. Sie hat z.B. dafür gesorgt, dass auffällige Familien jeden Morgen Besuch von der Polizei erhalten, um die Kinder zur Schule abzuholen. Solche Dinge muss man einfach mal umsetzen, und dafür braucht es ein Netzwerk vor Ort. Als Wohnungswirtschaft können wir dabei mit gutem Beispiel vorangehen und unsere Grundwerte betonen. Und die basieren eben darauf, dass man leistungs- und bildungsbereit ist, dass man Rücksicht nimmt und dass man - bei allen Unterschieden - im Miteinander denkt.

**Dr. Axel Viehweger:** Auch in Leipzig und Dresden haben wir problematische Wohngebiete. Dabei rede ich bewusst nicht nur von Ausländern. Wir haben auch schwierige deutsche Mieter in den Beständen. Was aber den Umgang mit Flüchtlingen betrifft, so behandeln Genossenschaften alle gleich. Woher jemand kommt und welche Hautfarbe er hat, darf keine Rolle spielen. Sicher, bei der einen oder anderen kleinen Genossenschaft

werden auf der Mitgliederversammlung Bedenken gegenüber neuen Mitgliedern aus dem Ausland geäußert. Dann muss man diesen skeptischen Mitgliedern erklären, dass es unsere Aufgabe ist, auch diesen Menschen eine Unterkunft zu bieten.

Allerdings haben Genossenschaften einen großen Vorteil gegenüber den städtischen Gesellschaften, deren

Belegungspolitik von der Kommune bestimmt wird: Wir können selber entscheiden, wen wir als Mitglied aufnehmen und wen nicht. Wir können also die Familie aufnehmen und die fünf alleinstehenden jungen Männer ablehnen. Das trägt dazu bei, dass die Genossenschaftsmitglieder gegenüber den Neuankömmlingen positiv eingestellt sind.

**Ingo Malter:** Es reicht nicht, wenn wir immer nur Förderdebatten führen. Geld allein löst die Probleme nicht. Wir müssen alle zusammen vor Ort im Kleinen anfangen und Nachbarschaft ernst nehmen, indem wir an Verbesserungen arbeiten. Wir haben ja Beispiele, die zeigen, wie es gelingen kann, schwierige Quartiere zu stabilisieren. Daran sollten wir arbeiten. Denn sonst kommen die Rattenfänger und tun es.

**Jürgen Steinert:** Aber ohne Fördermittel sind wir nicht in der Lage, die Probleme zu lösen oder zumindest zu mildern. Sicher ist der soziale Wohnungsbau nicht mehr die einzige Stellschraube, sondern nur noch eine von vielen. Aber die Politik darf uns nicht alleine lassen. Dabei setze ich darauf, dass die politischen Parteien bereit sind, Wohnen nicht als ideologische Frage zu betrachten, sondern als Grundrecht, auf das jeder Anspruch hat und nicht nur die Klientel einer bestimmten Partei oder einer bestimmten Ideologie.

Eine letzte Bemerkung: Auch wenn die Überforderung der Nachbarschaften eine gesellschaftliche Herausforderung und eine Aufgabe der Politik ist, bleiben am Ende auch die Wohnungsunternehmen gefragt. Jeder einzelne von Ihnen muss dafür sorgen, dass die Mieterschaft so zusammengesetzt ist, dass das Unternehmen beherrschbar und das soziale Gefüge intakt bleibt.

Damit bedanke ich mich ganz herzlich für Ihre Teilnahme an der Diskussion. ■



**Miele**

## Küchenlösungen! Miele Projektgeschäft für die Immobilienwirtschaft

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig. Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: [projekte@miele.de](mailto:projekte@miele.de)

**Miele. Immer Besser.**



## Schlüsselübergabe

## Bau AG stellt zweites Nils-Projekt fertig

Die Gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern AG hat im Rahmen ihres Projektes „Nils - Wohnen im Quartier“ die ersten bezugsfertigen 17 Wohnungen an die neuen Bewohner übergeben. Insgesamt entstehen in diesem bereits zweiten „Nils“-Projekt 56 barrierearme Mietwohnungen, davon 37 öffentlich gefördert und 19 frei finanziert. Das Angebot richtet sich an Singles und Familien, Junge und Alte, Gesunde und Kranke, Menschen mit und ohne Behinderung. Die Schlüsselübergabe erfolgte im Rahmen eines Empfangs in der sog. „Guud Stubb“ im Herzen des Neubaus, bei dem die Bewohner bei Waffeln und Kaffee in ihrem neuen Zuhause willkommen geheißen wurden.



Weitere Informationen:  
[www.bau-ag-kl.de](http://www.bau-ag-kl.de)



Quelle: FairFleet GmbH

In der Friedenstraße entstehen 56 Wohnungen, 17 davon sind bereits bezugsfertig

„Nils“ steht für nachbarschaftliches, inklusives, lebenswertes und selbstbestimmtes Wohnen im Quartier, in dem die Bewohner durch ein 24-Stunden-Serviceangebot des Kooperationspartners DRK betreut werden.

## Stadtquartier am Südpark

## Neubauprojekt investiert 108 Mio. € in München-Obersendling

Das kommunale Wohnungsunternehmen GEWOFAG Holding GmbH realisiert im Münchener Stadtteil Obersendling 389 Wohnungen, darunter eine integrative Wohngemeinschaft und zwei sog. Flexiheime mit insgesamt 149 Appartements. An der Boschetsrieder Straße, Ecke Drygalski-Allee und Kistlerhofstraße sollen drei Baublöcke mit einer gestaffelten Bauungshöhe von jeweils sechs bis acht Geschossen und einem Innenhof entstehen. Von den Wohnungen sind 75 einkommensorientiert gefördert, 51 Wohnungen werden an Wohnungssuchende im Rahmen des München-Modells vermietet und weitere 114 im Rahmen des konzeptionellen Mietwohnungsbaus. Es entstehen etwa 21.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf insgesamt 10 Häuser verteilen. Alle Dächer werden begrünt, sechs davon sind von den Bewohnern als Dachterrassen nutzbar.

Daneben realisiert das kommunale Wohnungsunternehmen eine Kita, ein Familienzentrum und einen Bewohnertreff. Eine Tiefgarage mit 212 Pkw-Stellplätzen gehört ebenfalls zu dem Bauvorhaben, das voraussichtlich Ende 2019 abgeschlossen sein wird. Insgesamt investiert die GEWOFAG rund 108 Mio. €.

Die GEWOFAG-Gebäude von Nordosten aus betrachtet



Quelle: Baumschlagler Hütter



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

## LITERATURTIPP

## BBSR-Studie: Herausforderungen bei der Innenentwicklung



Quelle: BBSR

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in der Studie „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“ untersucht, wie innerstädtischer Wohnungsbau erfolgreich realisiert werden kann. Anhand von 13 Fallbeispielen wurden die Herausforderungen des innerstädtischen Wohnungsbaus analysiert. Dazu gehören vor allem Nutzungskonflikte sowie eine komplizierte und langwierige Willensbildung. Hinzu

kommt der Widerstand von Anwohnern und Nachbarn, teilweise mit grundlegenden Auseinandersetzungen über wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Fragen.

Die Untersuchung konzentriert sich auf sechs Städte mit einem hohen Wohnungsbaubedarf, darunter wachsende Großstädte (z.B. Augsburg und Bonn), typische Universitätsstädte (z.B. Göttingen und Berlin), eine Gemeinde im Umland der Metropole Hamburg (Wedel) sowie eine Stadt, die in der Vergangenheit durch Stagnation und Bevölkerungsrückgang geprägt war und nun wieder wächst (Kassel). Analysiert wurden 13 Vorhaben, von denen elf abgeschlossen werden konnten. Zwei Projekte haben eine unklare Zukunftsperspektive. Die Größe der analysierten Bauprojekte reicht von 30 bis 600 Wohneinheiten. Öffentlich geförderte Wohnangebote entstehen in sechs der analysierten Projekte, teilweise in Form von speziellen Angeboten für Senioren oder für Menschen mit Behinderungen.

**BBSR (Hrsg.): „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten“, Download unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)**

## Neubau

# Vivawest realisiert 96 barrierearme Wohnungen

Die Vivawest Wohnen GmbH baut gemeinsam mit dem Projektentwickler Grenzland-Bau GmbH auf einem mehr als 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal an der Wittekindstraße/Walpurgisstraße im Essener Stadtteil Rüttenscheid 96 barrierearme Wohnungen mit insgesamt mehr als 8.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Kita. 85 Wohnungen werden frei finanziert und elf öffentlich gefördert errichtet. Die 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 56 und 119 m<sup>2</sup> sind für Singles, Paare und Familien geeignet. Alle Wohnungen sind u. a. mit Parkettböden mit Fußbodenheizung, Terrassen und Mietergärten bzw. Balkonen ausgestattet. Die Gebäude sind als 4-Geschosser mit drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss konzipiert und entsprechen energetisch dem EnEV-2014-Standard. Zusätzlich ist der Bau einer Tiefgarage mit 139 Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

Am 9. November 2018 wurde nun der Grundstein für das Bauvorhaben gelegt. Die insgesamt acht Mehrfamilienhäuser werden nach Abschluss

der Baumaßnahmen schlüsselfertig an die Vivawest übergeben. Das Wohnungsunternehmen übernimmt dann die Bewirtschaftung der Gebäude.

Grundsteinlegung mit (v.l.) Marco Körkemeyer, Geschäftsführer der Grenzland-Bau, Claudia Goldenbeld, Sprecherin der Geschäftsführung von Vivawest, und Thomas Kufen, Oberbürgermeister der Stadt Essen



Quelle: Vivawest Wohnen GmbH

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



Quelle: Thomas Langreder

Die hanova hat 20 Reihenhäuser im Luise-Kaschnitz-Weg/Else-Ury-Weg im Dichterviertel schlüsselfertig übernommen

## Reihenhäuser und Stadtvillen

# hanova gestaltet Dichterviertel

Im Juli hat die hanova Wohnen GmbH 20 Reihenhäuser im Passivhausstandard im sog. Dichterviertel in Hannover-Misburg an die Mieter übergeben. Die unterschiedlichen Haustypen mit vier bis fünf Zimmern auf einer Grundfläche von 104 bis 157 m<sup>2</sup> verfügen über Gärten und je einen Pkw-Stellplatz. Sechs der Häuser sind öffentlich gefördert und werden zu 5,60 €/m<sup>2</sup> vermietet. Die hanova hat rund 7 Mio. € in das Projekt investiert.

Im Heinrich-Böll-Weg baut das Unternehmen nun zusätzlich auf einer Grundstücksfläche von rund 5.100 m<sup>2</sup> vier Stadtvillen mit insgesamt 76 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. 48 Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden zu 5,60 €/m<sup>2</sup> vermietet. In einem der Gebäude entstehen 14 rollstuhlgerechte Wohnungen mit ambulanter Betreuung für die Bewohner. Alle Wohnungen verfügen über eine Komfortbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, einen Balkon oder eine Terrasse sowie Vinylböden in Echtholzoptik. Die 4-geschossigen Stadtvillen sind mit Fahrstühlen ausgestattet, verfügen über insgesamt 60 Pkw-Stellplätze und sind im Passivhausstandard gebaut. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund 13,8 Mio. €.

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

## ALHO Modulbau

BAUEN MIT MODULEN -  
DIE INNOVATIVE LÖSUNG  
FÜR CLEVERE BAUHERREN

**Modulbau - Alles spricht dafür!**  
Profitieren Sie beim Bau Ihrer **Wohngebäude** von unseren Vorteilen:

- Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit
- 70% kürzere Bauzeit
- Saubere und leise Baustellen
- Zertifizierte Nachhaltigkeit
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

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



# CLEVERER BAUEN

Mit der **ALHO**  
**MODULBAUWEISE**

 **BAU 2019**

Wir sehen uns auf der  
**BAU 2019 in München!**  
Stand 333, Halle A2



**ALHO**

MODULARE GEBÄUDE

## Neubauprojekt

# Integratives Wohnen

Leben in den eigenen vier Wänden, trotz demenzieller Erkrankung: Das ermöglicht die GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG ihren Mietern mit einem besonderen Wohnkonzept in Essen-Schönebeck: Zwei Wohngruppen mit je zwölf Bewohnern haben in einem Neubau ein Zuhause gefunden, der ganz auf ihre Anforderungen ausgerichtet ist. Das Gebäude ist barrierefrei, eigene Apartments mit einem großen Wohn-Schlaf-Bereich gewähren den Bewohnern Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Gemeinschaftsräume, Küchen, eine große Dachterrasse und ein eigens für die Bedürfnisse demenzkranker Menschen gestalteter Sinnesgarten bieten den Mietern Raum für gemeinsame Aktivitäten und Erlebnisse. Auch die Gartenanlage wurde für die Bedürfnisse demenzkranker Menschen gestaltet: Auf 800 m<sup>2</sup> schuf die Genossenschaft einen schwellenlosen, barrierefrei nutz-



Quelle: GEWOBAU

Luftaufnahme des Neubaus in Essen: Für das Projekt kooperiert die GEWOBAU mit einem Verein für Alten- und Krankenpflege

und erfahrbaren Sinnesgarten, der den Bewohnern u. a. dank einfacher Wegführung sowohl Orientierung und Sicherheit als auch Freiheit bietet. Möglich wurde das Projekt durch die Kooperation der GEWOBAU mit dem freien Alten und Krankenpflege e.V., der das Haus angemietet und die Betreuung der Bewohner übernommen hat.



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

## „Wohnen am LichtGarten“

# WGLi baut 107 bezahlbare Wohnungen

Die WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG realisiert derzeit das Neubauvorhaben „Wohnen am LichtGarten“ am Weißenseer Weg 15-16 in Berlin-Lichtenberg. Bis 2019 sollen hier in einem 8-geschossigen Nord- und einem 5-geschossigen Südriegel insgesamt 107 bezahlbare Wohnungen entstehen.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von Größen zwischen 50 bis 95 m<sup>2</sup> sind barrierearm und zentral über das Treppenhaus sowie eine Aufzugsanlage erreichbar. Alle Wohnungen sollen über eine Fußbodenheizung sowie einen Balkon verfügen, die Wärmeversorgung wird über Fernwärme erfolgen. Mieter der Wohnungen im Erdgeschoss und auf der Hochebene haben die Möglichkeit, einen eigenen privaten Garten zu gestalten. Daneben wird es auch Gemeinschaftsräume geben. Im dritten Quartal 2019 sollen die neuen Wohnungen bezugsfertig sein.



Quelle: WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG

V.l.: WGLi-Vorstandsmitglied Thomas Klein, Bürgermeister Michael Grunst, BBU-Vorstand Maren Kern, WGLi-Vorstandsmitglied Monika Thiele, Bezirksstadtrat Wilfried Nünthel und WGLi-Aufsichtsratsvorsitzender Volker Esche beim Richtfest



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

## Genossenschaftshäuser

# UNITAS schließt Sanierungsarbeiten in Delitzsch ab



Fassade der UNITAS-Gebäude in der Delitzscher Friedrich-Naumann-Straße 21-27

Quelle: UNITAS

Die Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG hat die Sanierungsarbeiten in ihren Delitzscher Genossenschaftshäusern zwischen Friedrich-Naumann-Straße und Bismarckstraße abgeschlossen. In den Gebäuden von 1929 wurden insbesondere die Fenster und Fassaden energetisch modernisiert, die Heizung und Warmwasserversorgung auf eine zentrale Versorgung umgebaut sowie Wohnungseingangstüren und Balkone erneuert. Für den Umbau des Hofes wurden Garagen und Nebengelasse abgerissen und durch eine Carportanlage mit begrüntem Dach, Fahrradgaragen und einen Abstellraum für Kinderwagen ersetzt. Außerdem wurden Spielgeräte, ein Sandkasten und Bänke zum Verweilen installiert sowie neue Wegeverbindungen gebaut. Insgesamt investierte die UNITAS in die Sanierungsmaßnahmen an der Friedrich-Naumann-Straße 1,98 Mio. €.



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

## Barrierefreiheit

### Neubau schreitet voran

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG baut derzeit in der Nöggerathstraße 77/79 im Essener Stadtteil Altendorf zwei barrierearme Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten auf insgesamt rund 1.640 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Gebäude werden mit Aufzügen, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden sowie hochwertigen Oberböden ausgestattet. Die Wohnungen sind zwischen 55 und 100 m<sup>2</sup> groß. Errichtet wird der Neubau im KfW-55-Standard. Eine Tiefgarage bietet Platz für insgesamt 25 Pkw-Stellplätze.

Die Fertigstellung des Neubauvorhabens ist für April 2019 geplant. „Die Nachfrage nach den Wohnungen ist sehr hoch. Bereits jetzt sind 17 von 20 Wohnungen vergeben“, erklärt Juan-Carlos Pulido, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft.



Quelle: Sven Lorenz

Hausansicht zum Richtfest in der Nöggerathstraße



Weitere Informationen:  
[www.essen-nord.de](http://www.essen-nord.de)

#### LITERATURTIPP

### Holzhauskonzepte

Quelle: Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. (FNR)



Die Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. (FNR) hat die 3., aktualisierte Auflage ihrer Broschüre „Holzhauskonzepte“ mit Informationen rund um das Thema Holzbau veröffentlicht. Nach einem Einblick in die Grundlagen der Entwurfs- und Planungsphasen sowie der verschiedenen Holzarten und -produkte steigt die Broschüre in den planerischen Bereich ein. Verschiedene Holzbauweisen werden detailliert und mit

beispielhaften Gebäudeschnitten beschrieben. Aktuelle Zahlen und Informationen zum Wärmeschutz, Luftdichtheit, Brandschutz etc. werden ebenso aufgeführt. Auch die Themen Nachhaltigkeit und Wohnwert werden in einzelnen Abschnitten behandelt. Beispielgebäude veranschaulichen die zuvor behandelten Aspekte.

FNR, Ludger Dederich (2018): Holzhauskonzepte. Bestell- oder downloadbar in der FNR-Mediathek unter [www.fnr.de](http://www.fnr.de)

URBANE

ARCHITEKTUR LEBT  
VON INTELLIGENTER  
VERDICHTUNG.

Alexis Angelis & Horst Gumprecht | Architekten  
Angelis & Partner Architekten mbB | Oldenburg

Unser Projekt auf  
→ [projekt-weiss.blog](http://projekt-weiss.blog)



BESUCHEN SIE KS\*  
AUF DER BAU 2019.

BAU 2019

HALLE A2, STAND 321

Solide. Massiv. Natürlich. Und weiß.  
Grundstein für anspruchsvolle Architektur.

Der Kalksandstein  
**KS\***



Quelle: BMI

---

**Gunther Adler**

Staatssekretär  
Bundesministerium des Innern, für Bau und  
Heimat, Berlin

---

„Deutschland ist fertiggebaut“ hieß es noch bis vor zehn Jahren. Im Zeichen des demografischen Wandels ging man davon aus, dass der Wohnungsneubau an Bedeutung verlieren und die Modernisierung der Bestandsbauten in den Vordergrund treten würde.

Damals lag das „Problem“ für viele Wohnungssuchende in der großen Auswahl der zur Verfügung stehenden Wohnobjekte.

Inzwischen zeigt sich uns ein ganz anderes Bild: Vollerorts übersteigt der Bedarf insbesondere an bezahlbarem Wohnraum das aktuelle Angebot. Aufgrund der wohnungswirtschaftlichen Situation ist es der Bundesregierung daher eines der zentralen Anliegen, bezahlbares Bauen zu unterstützen und so bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Das Ziel: 1,5 Mio. neue Wohnungen und Eigenheime in der laufenden Legislaturperiode!

**Der Wohngipfel im Kanzleramt**

Der Wohngipfel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt hat diesbezüglich einen Meilenstein markiert: Politik, Bauwirtschaft und Wohnungswirtschaft haben gemeinsam ein historisch einmaliges, weil extrem umfassendes Maßnahmenbündel zur Stärkung des Wohnungsneubaus und zur Sicherung bezahlbaren Wohnens auf den Tisch gelegt. Dabei handelt es sich um eines der größten Maßnahmenpakete<sup>1</sup> für den Wohnungsbau in der Geschichte der Bundesrepublik. Der Wohngipfel hat gezeigt, dass Politik, Bauwirt-

## Seriell und modulares Bauen im Aufwind

# Schneller und günstiger bei hoher Qualität

Seriell und modulares Bauen erfolgt weder auf Kosten der baukulturellen Qualität noch steht es im Widerspruch zur städtebaulichen Einbindung. Qualitativ hochwertiger und zugleich kostengünstiger Wohnungsbau, das ist unser gemeinsames Ziel!

schaft und Wohnungswirtschaft im Schulterschluss arbeiten. Durch ein Ineinandergreifen einzelner Maßnahmen und das Zusammenwirken der unterschiedlichen Akteure wird es gelingen, dass sich der Wohnungsmarkt perspektivisch wieder entspannt, darin sind sich alle Beteiligten einig.

### Eine Maßnahme im Gesamtpaket: serielles und modulares Bauen

Die Bauwirtschaft ist bereits seit längerem stark ausgelastet, ihre freien Kapazitäten sind begrenzt. Auch deswegen steigen die Baukosten seit Jahren kontinuierlich und erschweren so die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum. Der Baubereich ist folglich auf innovative Konzepte angewiesen, um den aktuellen Anforderungen an den Wohnungsbau gerecht zu werden. Wohnraum soll kostengünstig, schnell und qualitativ hochwertig entstehen. Das nötige Potenzial, um das Angebot des bezahlbaren Wohnungsbaus zu vergrößern und die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen, liegt in der seriellen und modularen Bauweise.

### Der Rahmenvertrag

Wie es gehen könnte, zeigt der Rahmenvertrag<sup>2</sup>, den der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit Unterstützung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie für den seriellen und modularen Wohnungsbau im Frühjahr 2018 abgeschlossen hat. Die Anforderungen der vier Beteiligten an die Ausschreibung waren hoch: So sollten kostengünstige und flexible, serielle und modulare Bauweisen entwickelt, gleichzeitig aber auch baukulturell und städtebaulich hochwertige Lösungen präsentiert werden. Und auch an die Bauqualität wurden sehr hohe Ansprüche gestellt.

Dass man all diesen Anforderungen gerecht werden kann, lässt sich anhand der eingereichten

Konzepte feststellen. Die vorgelegten Entwürfe vermitteln sehr eindrucksvoll die große Bandbreite des seriellen und modularen Bauens von heute. Verwendete Materialien und unterschiedliche Bau- und Wohnungskonzepte besitzen eine bemerkenswerte Anpassungsflexibilität und Variabilität, sodass sie als Antwort auf unterschiedliche Grundstückssituationen individuell ausgestaltet werden können und gleichzeitig den hohen Ansprüchen genügen.

Obwohl in Serie gefertigt, lassen sich die Wohnungen auf spezielle Kundenwünsche zuschneiden und individuell gestalten. Jegliche Vorgaben der Bauherrenschaft, insbesondere bedingt durch die örtliche Situation, lassen sich bei der Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben berücksichtigen: Ein „Passt nicht“ wird zu „Passt nun!“.

### Vorteil Vorfertigung

Ein weiterer Vorteil resultiert aus der Vorfertigung. Die Herstellung von Modulen erfolgt wetterunabhängig. Durch die präzise Bauweise können Mängel reduziert werden. Serielles und modulares Bauen bietet somit eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich der Kosten und trägt dazu bei, die Baukostenentwicklung zu dämpfen. Aber auch bezüglich der Bauzeit ergeben sich Zeitersparnisse, die allen zugutekommen – den zukünftigen Bewohnern, die schneller einziehen können, wie auch der Nachbarschaft, die weniger Belastung durch Baulärm erfährt.

Modulare Bauweisen sind ein wichtiger Baustein, um den Wohnungsbau im bezahlbaren Segment zu steigern. Das hat auch der Fachkongress „Seriell und modulares Bauen“ des Bundesbauministeriums am 13. September 2018 gezeigt. Das große Interesse der Teilnehmer ist Beweis dafür, dass serielle und modulare Bauweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft derzeit eine Renaissance erlebt. Ich bin mir sicher: In Zukunft werden seriell errichtete Bauten stärker zur Vermietung

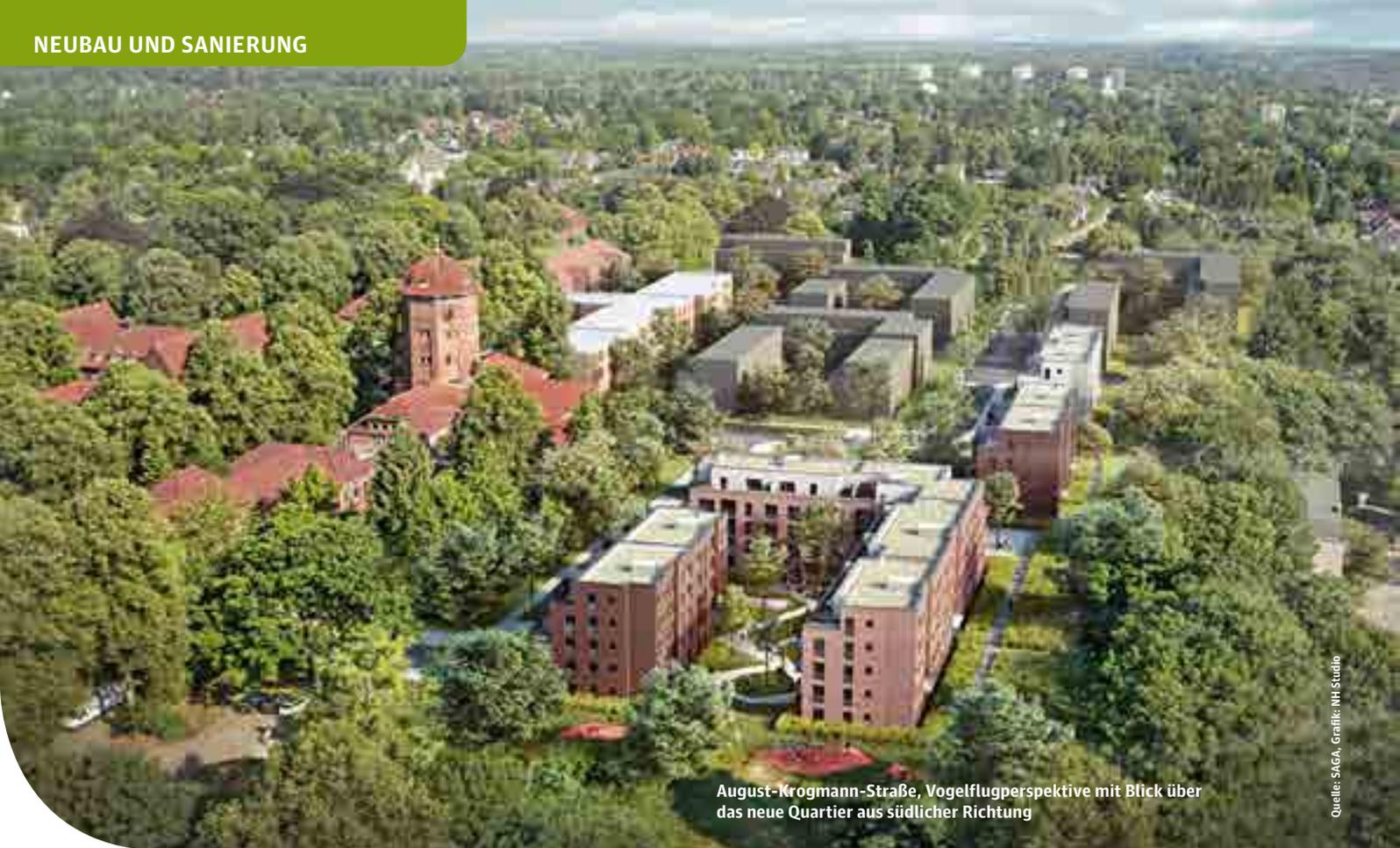
kommen und mehr und mehr nachgefragt werden. Denn: Das „Seriell“ wird man ihnen nicht ansehen, die Vorteile hingegen deutlich erkennbar sein! Das Ausschreibungsverfahren des GdW war meines Erachtens nach ein wichtiger Baustein, um seriellen und modularen Bauweisen zum Durchbruch zu verhelfen. Gespannt verfolge ich jetzt, in welchem Umfang aus der Rahmenvereinbarung Leistungen abgerufen und mehr und mehr Wohnungen in den nächsten Jahren entstehen werden. Die Mühe hat sich gelohnt. Mein Anliegen ist es, dass diese Bauweisen auch außerhalb der jetzt abgeschlossenen Rahmenvereinbarung breiter diskutiert und stärker genutzt werden. Die vorliegende Ausgabe der Zeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft zeigt, dass ich, dass wir, mit dieser Ansicht nicht alleine sind. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir in diesem Bereich noch einiges erwarten können und gespannt auf die weiteren Entwicklungen sein dürfen.

### Auch der Bund geht in Serie

Einen speziellen Beitrag dazu wird auch der Bund leisten, denn von der Wohnungssituation sind auch die Mitarbeiter des Bundes betroffen. Gerade für Bundesbedienstete und Bundesangestellte mit niedrigen und mittleren Einkommen wollen wir daher ein Versorgungsangebot an bezahlbarem Wohnraum schaffen. Im Rahmen unserer bundeseigenen Wohnungsbauprojekte werden serielle und modulare Bauweisen eine wesentliche Rolle spielen. Ich denke, mit diesem Schritt kann auch der Bund einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, Vorbehalte abzubauen, die dieser Bauweise nach wie vor vollkommen zu Unrecht entgegengebracht werden. ■

<sup>1</sup> Das gesamte Eckpunktepapier des Gipfels ist unter [www.bmi.bund.de](http://www.bmi.bund.de) abrufbar.

<sup>2</sup> Nähere Informationen zum Ausschreibungsverfahren sind auf der Homepage des GdW veröffentlicht unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de).



August-Krogmann-Straße, Vogelflugperspektive mit Blick über das neue Quartier aus südlicher Richtung

Quelle: SAGA, Grafik: NH Studio

#### THEMA DES MONATS

## Bauen mit Typengenehmigung

# Das Systemhaus – ein Königsweg zum bezahlbaren Bauen?

Mit ihrem „Systemhaus“ will die SAGA frei finanzierte Neubaumieten von 8 €/m<sup>2</sup> ermöglichen – und damit die Wohnungswirtschaft revolutionieren. Neben der seriellen Bauweise sollen erstmals zum Einsatz kommende Typengenehmigungen ermöglichen, dass diese Häuser um 15-20% günstiger errichtet werden können als klassische Bauten.



**Sabine Richter**  
freie Immobilienjournalistin  
Hamburg

Mit einem Bündel von Maßnahmen will die Bundesregierung den Wohnungsbau ankurbeln. 1,5 Mio. Wohnungen sollen bis 2021 entstehen, wurde auf dem sog. Wohngipfel im Bundeskanzleramt Ende September 2018 verkündet – eine

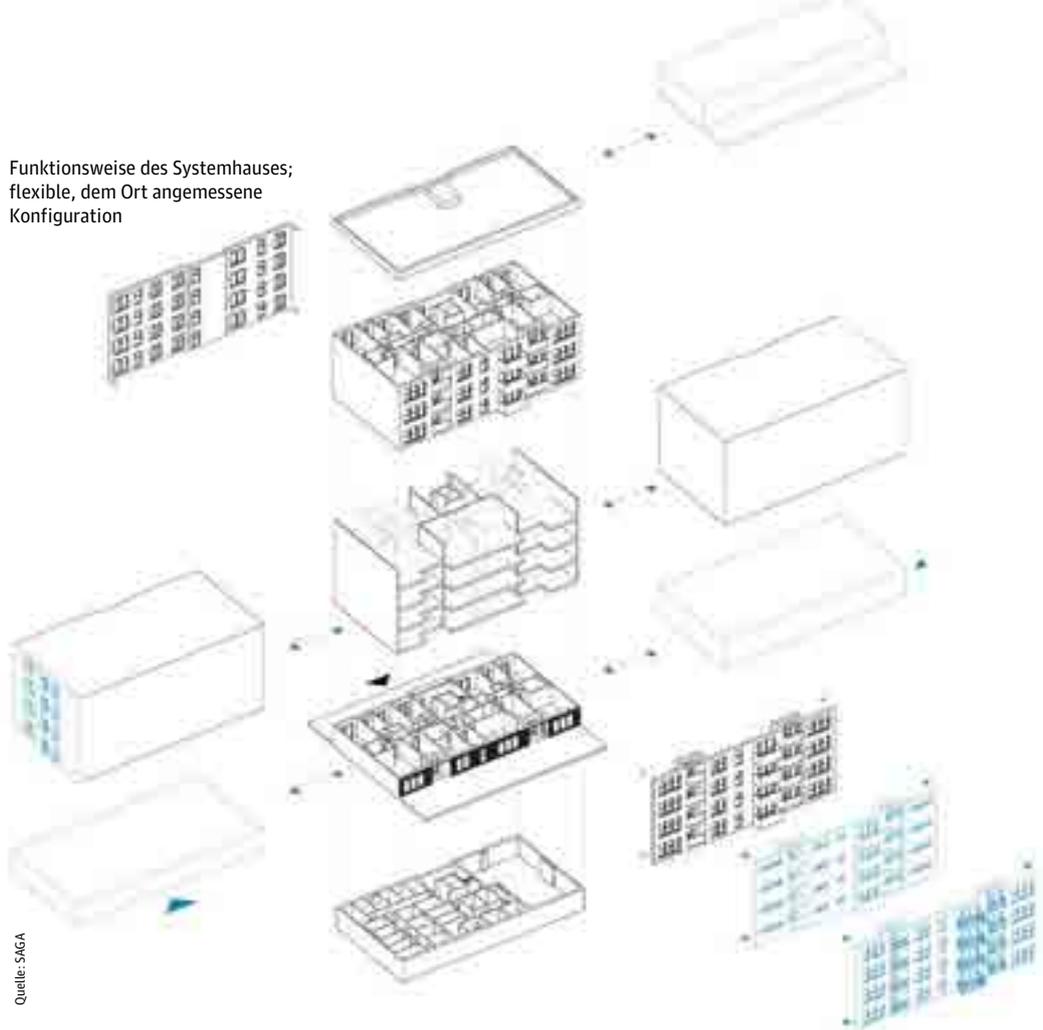
Zahl, die schon im Koalitionsvertrag vom Februar 2018 stand. Es wird höchste Zeit. In manchen Ballungsgebieten haben selbst Durchschnittsverdiener Schwierigkeiten, für sich und ihre Familien passenden Wohnraum zu finden. Die steigenden Mieten in Hamburg werden zu einer immer größeren finanziellen Belastung für die Menschen. Laut einer aktuellen Studie der Hamburger Sparkasse gibt mittlerweile jeder zweite Einwohner die Hälfte seines Einkommens oder sogar mehr für Miete und Nebenkosten aus. Und die Wohnungsnachfrage steigt weiter, das bestätigten knapp

drei Viertel der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertretenen Wohnungsunternehmen in einer Sonderumfrage im Vorfeld des Wohngipfels. Vor allem muss preiswert gebaut werden. „Bezahlbare Wohnungen sind das Credo unserer Branche“, sagte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Aber wie geht günstig Bauen? Von der Antwort wird entscheidend abhängen, ob die Städte für Normalverdiener erschwinglich bleiben.

Die SAGA Unternehmensgruppe, mit mehr als 132.000 Wohnungen Hamburgs größte Vermie-

terin, hat dazu ein neues Kapitel aufgeschlagen: Im Hamburger Stadtteil Farmsen, in der August-Krogmann-Straße, hat sie ihr erstes „Systemhaus“ vorgestellt. Es soll ein „Meilenstein in der Projektentwicklung“ des Unternehmens werden und frei finanzierte Neubaumieten von 8 €/m<sup>2</sup> ermöglichen. Auch öffentlich geförderte Wohnungen können so realisiert werden. In der August-Krogmann-Straße entstehen gleich beide Varianten. Hier ist jeder mögliche Haustyp einmal durchgeplant und von den Behörden typengenehmigt. D. h., er hat grünes Licht für den wiederholten Bau an verschiedenen Orten und die zeitaufwendige Arbeit der Genehmigung entfällt bei künftigen Projekten. Neben der teilweisen seriellen Vorfertigung – das neue alte Zauberwort im Wohnungsbau – soll es die Typengenehmigung ermöglichen, die Gebäude im Vergleich zu klassisch errichteten Bauten, um rund 15-20% günstiger fertig zu stellen und dabei in einem System mit definierter Veränderbarkeit örtlich angepasste, effiziente Lösungen umzusetzen.

Funktionsweise des Systemhauses; flexible, dem Ort angemessene Konfiguration



Quelle: SAGA

### Erstmals Typengenehmigung im Hochbau

Die Typengenehmigung, Kern des Systemhauskonzepts, hat die SAGA gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), vor allem dem Oberbaudirektor, dem Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH) und den Bezirksämtern der Freien und Hansestadt Hamburg erarbeitet. Ein in Deutschland bisher einmaliger Vorgang und

eigentlich eine kleine Sensation. Die Hamburgische Bauordnung enthält, anders als die anderer Bundesländer, zwar schon seit langer Zeit die Vorschrift zu einer Typengenehmigung. Bisher war dies z. B. bei Windkraftanlagen oder Stahlhallen

der Fall, aber nicht bei Wohnbauten. „Die Typengenehmigung ersetzt nicht die Baugenehmigung. Das Verfahren ist aber bei Vorliegen einer Typengenehmigung schlanker und geht schneller, weil wesentliche Teile späterer Baugenehmigung- ▶

## SERIELLER WOHNUNGSBAU

Die wohnungsbaupolitischen Akteure sehen im seriellen bzw. modularen Wohnungsbau einen wichtigen Ansatz, rasch bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Das Thema hat Fahrt aufgenommen: Mitte 2017 stellten der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und der vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. ihre gemeinsame Marktstudie „Seriell Bauen“ vor. Und auch das Bundesbauministerium und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gingen neue Wege und starteten zusammen mit der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie ein europaweites Ausschreibungsverfahren zur Entwicklung mehrgeschossiger Wohngebäude in serieller und modularer Bauweise. Aus insgesamt rund 50 Bewerbern wurden 15 Teilnehmer ausgewählt, die ihre Angebote anschließend eingereicht haben. Neun Bieter erhielten am 29. Mai 2018 in Berlin den Zuschlag für ihre innovativen Konzepte (siehe DW 5/2018, S. 22).

Mit einer anschließend abgeschlossenen Rahmenvereinbarung erhalten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland die Möglichkeit, ihre Wohnungsneubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität zu realisieren. Die Zeitersparnis ergibt sich dadurch, dass einerseits Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgesehenen Wohnungsbaus durch die Rahmen-

vereinbarung vorweggenommen werden – und andererseits durch kürzere Bauzeiten dank der Vorfertigung von Bauteilen. Aus den neun Angeboten des Rahmenvertrags können Wohnungsunternehmen das für sie passende Modellgebäude auswählen, das anschließend in erster Linie nur noch an das vorhandene Grundstück angepasst werden muss. Die Angebotspreise für die Modellgebäude liegen zwischen 2.000 und 3.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit unter den durchschnittlichen Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser in Deutschland. Die in der Vereinbarung festgeschriebenen Preise gelten für fünf Jahre. Skaleneffekte sind bei Mehrfachbeauftragung eines Modellgebäudes im Angebot enthalten.

Zu den Anforderungen an die eingereichten Angebote gehörten: eine ansprechende Architektur, städtebaulich variable Gebäude, die Minimierung von Verkehrsflächen, kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, ein Drittel barrierefrei nutzbare Wohnungen, ausreichende Belichtung, energieeffiziente und nachhaltige Gebäudekonzepte sowie ein hohes Maß an Standardisierung zugunsten des zeit- und kostensparenden Bauens.



Weitere Informationen:  
<https://web.gdw.de/fachgebiete/seriellesbauen>

Bauprojekt in der August-Krogmann-Straße, Blick über die zentrale Spielfläche im Quartier „Zum Anger“



Quelle: SAGA, Grafik: NH Studio

gen bereits vorweggenommen werden“, erklärt die Sprecherin der BSW, Barbara Ketelhut. „Die SAGA ist bundesweit das erste Unternehmen, das mit Typengenehmigungen für bewohnbaren Hochbau operiert. Sie ist damit Vorreiterin in angespannten Zeiten am Wohnungsmarkt der großen Städte“, sagte Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt bei der Vorstellung des ersten Systemhauses am 17. September 2018.

### Systembaukasten

Hinter dem Konzept steht ein Systembaukasten mit einer Vielzahl einzelner Bausteine, die auf unterschiedliche Weise immer wieder neu zusammengesetzt werden können, sodass sie sich in viele verschiedene Quartiere integrieren lassen. Ob 4- oder 8-geschossig, mit oder ohne Staffelgeschoss, mit Klinker- oder Putzfassade, mit Balkonen oder Loggien, im Erdgeschoss mit Kita oder Läden, in L-Form oder als Block: Der Systemhausbaukasten kann bis zu 40 verschiedene Grundtypen mit jeweils ortsspezifischen Fassaden bei Geschosswohnungen und für 17 Reihentypen abbilden. „Das Systemhaus umfasst zum jetzigen Stand 17 3-Spänner, fünf 4-Spänner und vier Eckgebäude sowie eine Reihe von 2-Spännern, die flexibel miteinander kombinierbar sind. Damit können sowohl Zeilen als auch geschlossene und offene Blockrandstrukturen gebildet werden“, präzisiert SAGA-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs. Und während die Systemhäuser zwar von den tragenden Wänden und Decken gleichartig aufgebaut sind, bleibt hinsichtlich der möglichen Grundrisse der Wohnungen viel Flexibilität, da die Grundrisse meist aus nichttragenden Wänden erstellt werden.

Der SAGA soll das Systemhaus auch ermöglichen, ihre Neubauziele zu erreichen. Vor knapp zehn

Jahren hatte das Unternehmen kaum noch neu gebaut, erst nach 2011 wurden die Kapazitäten und die Bauaktivität wieder hochgefahren. Künftig sollen sogar 2.000 Wohneinheiten im Jahr errichtet werden. Die SAGA Unternehmensgruppe arbeitet derzeit an konkreten Systemhausprojekten mit einem Volumen von rund 1.500 Wohnungen. Systemhausbauvorhaben sind neben dem Projekt in der August-Krogmann-Straße u. a. in den Hamburger Stadtteilen Lurup, Fuhsbüttel, Wandsbek sowie im südlichen Hamm geplant.

Das Systemhaus ist förderkonform geplant und ermöglicht mithin die Realisierung von Bauvorhaben im ersten Förderweg wie auch preisgedämpft frei finanziert im „8-€-Haus-Segment“, so Krebs. Nicht jedes SAGA-Projekt werde aus Systemhäusern bestehen und nicht jedes Systemhaus werde zu 8 € vermietet werden können. Aber Mieten von 8 €/m<sup>2</sup> seien bei frei finanzierten Neubauten nur mit Systemhäusern zu realisieren.

In der August-Krogmann-Straße wird neben den 139 öffentlich geförderten Wohnungen ein weiteres Bauvorhaben mit 116 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und vier Reihentypen im „8-€-Haus-Segment“ realisiert. Derzeit führt das Unternehmen einen Architektenwettbewerb für weitere ca. 140 Wohnungen durch, ebenfalls mit einer Eingangsmiete von 8 €/m<sup>2</sup> frei finanziert. Die freien Architekten haben die Aufgabe, die Anforderungen des B-Plans und der SAGA zu erfüllen und mit der Bauwirtschaft Konzept und Preis als kombinierten Wettbewerbsbeitrag einzureichen.

### Systemhäuser werden nicht in Schlichtbauweise entstehen

Mit kostengünstigem Bauen in der Vergangenheit ist oftmals die Assoziation von Großwohnsiedlungen, hochverdichteten Wohnmaschinen

Plattenbauweise verbunden. „Diese Assoziation war für uns eine Herausforderung“, so Krebs. Das Systemhaus sei nicht vom Himmel gefallen, man habe insbesondere aus den Erfahrungen mit dem Bau von Flüchtlingsunterkünften gelernt. „Hier sollten wir 1.200 Wohnungen möglichst zügig realisieren. Das Erfolgsrezept war die Typisierung, also die Duplizierung bewährter Typen, die i. d. R. aus Wettbewerbsergebnissen hervorgingen. Auf dem Weg zum SAGA-Systemhaus wurden auf Grundlage dieser Erkenntnisse besonders effiziente Typen weiter optimiert“, so Krebs. „Wir realisieren mit den Systemhäusern alles andere als Schlichtbauweise, sondern anspruchsvollen Wohnungsbau mit entsprechender Architektur und angemessener Ausstattung gemäß der Vorgaben der Hamburgischen Investitions- und Förderbank IFB.“

Und tatsächlich hört sich das erste Bauvorhaben in der August-Krogmann-Straße, das exemplarisch für die nachfolgenden Bauvorhaben sein soll, bezüglich der Ausstattung alles andere als schlicht an. Zur Ausstattung der vier von SAGA-Architekten entwickelten Gebäude mit vier Vollgeschossen plus Staffel gehören zehn Aufzüge, extensive Gründächer und barrierefreier Standard nach der Hamburger Bauordnung. Ladevorrichtungen für Fahrräder und PKW können nachgerüstet werden, die baulichen Voraussetzungen dafür wurden geschaffen. Es wird rund 150 Fahrrad-, aber nur 34 Tiefgaragenstellplätze geben. Standardmäßig werden die Systemhäuser als KfW-55-Häuser geplant.

### Einsparpotenziale

Die 139 Wohnungen werden im 1. Förderweg mit einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> realisiert und sind zwischen 47 und 100 m<sup>2</sup> groß. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden alle mit Balkonen oder Loggien ausgestattet. Die größeren Familienwohnungen erhalten ein Gäste-WC. Doch wie sind bei dieser komfortablen Ausstattung Einspareffekte bis zu 20% gegenüber dem Manufakturwohnungsbau möglich? „Einspareffekte ergeben sich z. B. bei gleichen Treppenhäusern oder Aufzugsschächten. Wir erzielen diese außerdem über die Projektgröße der bereits statisch durchgeplanten Häuser sowie durch die um 50% kürzere Zeitspanne der Bauantragserarbeitung durch das Systemhaus. Weiterhin ergeben sich im Vergleich zu herkömmlichen Bauvorhaben Synergieeffekte etwa durch die industrielle Vorproduktion von Bauteilen, die wir im Dialog mit der Bauwirtschaft im Rahmen von Ausschreibungen heben wollen“, erklärt Dr. Krebs. ■



Weitere Informationen:  
[www.saga.hamburg](http://www.saga.hamburg)



## Interview mit Dr. Thomas Krebs

# „Das SAGA-Systemhaus ermöglicht anspruchsvolle städtebaulich-architektonische Lösungen im Quartierskontext“

Wie schafft man Angebote für die Haushalte, die den 1. Förderweg nicht in Anspruch nehmen, aber auch nicht frei finanzierte Neubaumieten jenseits von 13 €/m<sup>2</sup> zahlen können? Der Sprecher des Vorstands der SAGA Unternehmensgruppe erläutert das Hamburger Modell des sog. 8-€-Systemhauses.

### **Das Bauen für 8 € gehört zu den Leuchtturmprojekten des Senats. Ist dies der Königsweg zu bezahlbarem Wohnraum?**

Wir haben uns bereits vor zwei Jahren Gedanken darüber gemacht, wie wir nachhaltig den Neubau von preiswerten Wohnungen absichern können. Das Ergebnis ist das SAGA-Systemhaus, das wiederum die Voraussetzung für den 8-€-Wohnungsbau ist. Dieses neue, preisgedämpft freifinanzierte Segment ist wohnungspolitisch bedeutsam, da wir so Angebote für die vielen Hamburger machen können, die den 1. Förderweg nicht in Anspruch nehmen, aber auch nicht frei finanzierte Neubaumieten von 13 € und mehr zahlen können.

### **Wodurch unterscheidet sich Ihr Referenzbau von den anderen 8-€-Bauten, die derzeit in Hamburg angeschoben werden?**

Das typengenehmigte SAGA-Systemhaus ermöglicht im 8-€-Segment anspruchsvolle städtebauliche und architektonische Lösungen im Quartierskontext und erfüllt vollumfänglich die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus. So wird die geltende EnEV im Energiestandard KfW 55 übererfüllt, auch ist die Ausführung mit extensiven Gründächern vorgesehen. Alle Wohnungen erhalten Balkone oder Loggien. Darüber hinaus werden alle 8-€-Häuser im barriere reduzierten Standard des geförderten Wohnungsbaus errichtet. Ein Aufzug ist ab vier Vollgeschossen Standard und grundsätzlich nachrüstbar.

### **Teure und rare Grundstücke gelten als Haupthindernis für preiswertes Bauen. Sie gehen davon aus, dass die Stadt Grundstücke für die Systemhäuser günstig zur Verfügung stellt. Eine versteckte Subventionierung ... ?**

Mit einer Subventionierung hat das nichts zu tun. Denn wir reden hier über Verkehrswerte, die allen Marktteilnehmern analog der Regelungen für

die Vergabe städtischer Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau eröffnet werden sollen. Im Ergebnis werden die Verkehrswerte für das 8-€-Haus-Segment auf der Grundlage der geltenden Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Mietpreisbindung und des Veräußerungsverzichtes abgeleitet.

### **Steigenden Baukosten oder Zinsen können auch Sie nicht entgehen. Welche Rolle spielt das in Ihrer Kalkulation?**

Wir erwarten Skaleneffekte mit Blick auf das erhebliche Neubauvolumen unseres Unternehmens sowie Synergieeffekte in der Zusammenarbeit mit der Bauwirtschaft – denken Sie etwa an die industrielle Vorfertigung von Bauteilen. Im Ergebnis wollen wir so unsere Neubauleistung perspektivisch mit Blick auf zu erwartende Kostensteigerungen absichern.

### **Ist der serielle Wohnungsbau in einer zunehmend verdichteten Stadt überhaupt geeignet, um in größerem Umfang Baureserven zu heben?**

Das Systemhaus eignet sich für Konversionsflächen, größere Flächen in der Innenentwicklung, aber auch für die Stadterweiterungsvorhaben. Mit dem umfassenden Systemhaus-Kanon und der Gestaltungsvielfalt der Fassaden können wir sowohl offenere städtebauliche Strukturen wie Zeilenbauten, aber auch Blockrandstrukturen abbilden. Es ist ebenso möglich, im Erdgeschoss Nutzungen wie Läden oder eine Kita zu integrieren. Architektonisch kann das SAGA-Systemhaus auf spezifische örtliche Situationen eingehen – mit der Fassadengestaltung, der Rhythmisierung der Baukörper und in der Orientierung der Balkone und Loggien –, sodass wir städtebaulichen Anforderungen im jeweiligen Quartierskontext gerecht werden können. Für kleinteilige Verdichtungen ist das Systemhaus

nicht gedacht, es wird also weiterhin auch den sog. Manufakturwohnungsbau bei der SAGA geben.

### **Wie preiswert kann man werden, ohne dass die Wohnqualität leidet, und wie sichern Sie Spielräume für individuelle Gestaltung?**

Unser Systemhaus ist an dem heute bereits hohen SAGA-Ausstattungsstandard bzw. an dem IFB-Standard für den geförderten Wohnungsbau ausgerichtet. Im Ergebnis wird es keinen bedeutenden Unterschied in der Qualität im Vergleich zu unserem Manufakturwohnungsbau geben. Die typengenehmigten Wohnungsgrundrisse erlauben zudem im Prinzip auch alternative Raumaufteilungen innerhalb der Wohnungstrennwände. So wurden im Rahmen der Typengenehmigungen z. B. Varianten für barrierefreie Bäder oder für Grundrisse mit halben Zimmern als Alternative eingereicht.

### **Ihr Projekt in Farmsen bietet gerade einmal 34 Tiefgaragenstellplätze für 139 Wohnungen. Funktioniert so etwas?**

Neben Tiefgaragenstellplätzen entstehen im Zuge der Erschließung auch zahlreiche oberirdische Pkw-Stellplätze. Zudem schaffen wir eine sehr große Zahl Fahrradstellplätze. Und die U-Bahn ist nur 700 m entfernt. Mit Blick auf das sich ändernde Mobilitätsverhalten insbesondere auch jüngerer Mieter sehen wir hier keine Probleme.

### **Die Hamburgische Bauordnung enthält schon länger die Vorschrift zu Typengenehmigungen. Warum ist dies noch nicht bei Wohnbauten eingesetzt worden?**

Eine gute Frage, allerdings sind wir der falsche Adressat: Wir haben uns ja auf den Weg gemacht!

### **Vielen Dank für das Interview.**

Die Fragen stellte Sabine Richter.



Quelle: der Abbildungen: Architekturbüro Arch &amp; Art

Bei den acht Mehrfamilienhäusern in Geislingen ist der Mittelbereich der Gebäude immer identisch, nur die Seitenmodule variieren

## THEMA DES MONATS

## Baukastensystem für den Neubau

# Modulare Bauweise mit individuellem Charakter

Die Bevölkerungszahl der Stadt Geislingen an der Steige, am Fuße der Schwäbischen Alb gelegen, entwickelt sich entgegen vieler Prognosen wieder positiv. Damit dies so bleibt, sind Wohnungskonzepte mit Zukunftsperspektive gefragt. Die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW) stellt sich dieser Herausforderung und plant ein ganzes Wohnquartier in modularer Bauweise. Damit möchte das Unternehmen ein breit gefächertes Angebot für unterschiedliche Zielgruppen realisieren.



**Hansjörg Hagmayer**  
Geschäftsführer  
Geislinger Siedlungs- und  
Wohnungsbau GmbH  
Geislingen/Steige

Der demografische Wandel macht auch vor der Großen Kreisstadt Geislingen an der Steige mit ihren rund 28.000 Einwohnern nicht halt. Dennoch: Dank der Lage an zwei Bundesstraßen und eines gut ausgebauten Schienennetzes sind sowohl die 15 km entfernte Kreisstadt Göppingen

wie auch die nur rund 27 km entfernt liegende Stadt Ulm gut zu erreichen. Durch den weiteren Ausbau der B 10 nach Geislingen wird sich die Situation weiter verbessern. Auch ist das Wohnen - verglichen mit anderen Standorten in der Region - noch vergleichsweise günstig. Neben

## GSW

Die GSW bewirtschaftet als zweitgrößtes Wohnungsunternehmen im Kreis Göppingen 1.500 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten.

Gesellschafter sind die Stadt Geislingen (80,9%) und der Landkreis Göppingen (19,1%).



Weitere Informationen:  
[www.gsw-geislingen.de](http://www.gsw-geislingen.de)

zahlreichen Bildungs-, Freizeit- und Kulturangeboten spricht die Schwäbische Alb als Naherholungsgebiet für sich.

Um die Attraktivität der Stadt Geislingen langfristig zu erhalten, bedarf es auch eines zeitgemäßen Wohnungsangebots. Durch den Abriss der Wohnsiedlung Bruckwiesen aus den 1930er Jahren, die die GSW nicht mehr wirtschaftlich sanieren konnte, wird dies ermöglicht. 20 Reihenhäuser und 12 Mehrfamilienhäuser mit 60 Wohnungen müssen weichen, um auf dem rund 11.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwischen der B 10 und der Fils das Bauvorhaben zu realisieren. Nachdem sich die GSW mehr als 20 Jahre auf die Sanierung der Wohnungsbestände fokussiert hat, soll mit den geplanten Neubauten nun das Angebotsspektrum erweitert werden.

Als potenzielle Mieter möchte man Familien mit einem mittleren Einkommen aus Geislingen und dem Umland sowie Pendler ansprechen.

### Mehrfamilienhäuser in Modularbauweise

Das Thema modulares Bauen stand nicht im Pflichtenheft des kleinen städtebaulichen Wett-

bewerbs, den die GSW auslobte. Aber das Ergebnis war eindeutig. Das ortsansässige Architekturbüro Arch & Art überzeugte mit seiner Idee, für das Planungsgebiet „Bruckwiesen“ auf modularen Wohnungsbau zu setzen. Das modulare Bauprogramm sorgt für eine ähnliche äußere Optik der Mehrfamilienhäuser, aber die Grundrisse bleiben je nach Bedarf während der Planungsphase flexibel. So kann im „Baukastensystem“ ein breit gefächertes Wohnungsangebot entstehen, das unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Gleichzeitig werden Aspekte wie Nachhaltigkeit, soziale Identität, Energieeffizienz und Ökologie berücksichtigt.

### Wohnviertel mit individuellem Charakter

Bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers nahm Architekt Thomas Neugschwender von Arch & Art mittelalterliche Stadtstrukturen als Vorbild, aber ebenso die vorhandenen Randbedingungen wie die Lage an der Fils und die benachbarte Bebauung. Wichtig war ihm, dem neuen Wohnviertel einen eigenständigen, individuellen Charakter zu verleihen, mit dem sich die späteren Bewohner identifizieren können.

Vorgesehen sind acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 95 barrierearmen Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 8.457 m<sup>2</sup>. Die Gebäude werden zwei bis drei Geschosse zzgl. Staffelgeschoss erhalten, wodurch sich attraktive Penthouse-Wohnungen ergeben. Die Wohnungsgrößen sollen zwischen 38,5 m<sup>2</sup> für eine 1-Zimmer-Wohnung und rund 134 m<sup>2</sup> für eine 5-Zimmer-Wohnung variieren.

### Baukastensystem mit neun Modulen

Da alle Häuser nach einem einheitlichen modularen Bausystem konzipiert sind, können die ►



Bei der Fassadengestaltung jedes Hauses werden gebrannte Ziegel mit unterschiedlichen Farben eingesetzt, um den individuellen Charakter zu betonen

# Einfach. Effizient. Vermieten.



Interessenmanagement



Immobilienportale  
(Exportschnittstellen,  
Anfragenimport)



Matching  
(Objekte, Interessenten, Mieter)



ERP-Schnittstellen



Zertifizierte Datensicherheit  
(nach DSGVO)



Sprechen Sie mit uns persönlich:  
04192 - 81684-0

[kontakt@immosolve.de](mailto:kontakt@immosolve.de)  
[www.immosolve.de](http://www.immosolve.de)

immosolve

So vermietet die Wohnungswirtschaft.



Die Wohnhäuser am Ufer der Fils bieten eine besondere Wohnqualität

Aufgrund der Nähe zur Fils und unter Kostengesichtspunkten erhalten die Mehrfamilienhäuser nur eine Teilunterkellerung. Aus diesen Gründen wird bewusst auch auf Tiefgaragen verzichtet. Ein Pkw-Stellplatz pro Wohnung befindet sich in den Gebäude oder direkt daneben in den dazugehörigen Carports. Ein separates Parkhaus an der B 10 bietet weitere 52 Stellplätze. Damit im Wohngebiet kein Durchgangsverkehr entsteht, bleibt die direkte Anbindung zur B 10 geschlossen. Um die Attraktivität des Viertels zu erhöhen, wurde bei der Planung außerdem großer Wert auf städtebauliche Anordnung sowie die Gestaltung der Freiflächen gelegt.

#### Zukunftsweisendes Neubauprojekt

Die GSW nimmt für das zukunftsweisende Neubauprojekt „Bruckwiesen“, das in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll, über 20 Mio. € in die Hand. Aktuell wird von Kosten (KG 300+400) i. H. v. ca. 1.300 €/m<sup>2</sup> BGF netto ausgegangen. Der Baubeginn ist für 2019 geplant. Zwar liegt der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vor, doch ist mit dem Satzungsbeschluss erst im Frühjahr 2019 zu rechnen. Für ein Mustergebäude wird die Ausführungsplanung in Kürze abgeschlossen. Frühestens ab Frühjahr 2019 kann es eine Aussage dazu geben, ob sich die wirtschaftlichen Erwartungen in Bezug auf die Kostenersparnis durch das modulare Bauen auch erfüllen. ■



Im Zentrum des neuen Wohnquartiers entsteht ein großzügiger Spielbereich

Mehrfamilienhäuser je nach Bedarf flexibel zusammengestellt werden. Das System besitzt neun unterschiedliche Gebäudemodule, die bei den einzelnen Häusern unterschiedlich miteinander kombiniert werden können. Laut Neugschwender liegt der Vorteil gegenüber konventionell geplanten Gebäuden in einer höheren Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Eine optimale Planung der neun Gebäudemodule vereinfacht beispielsweise das Erstellen von Leistungsverzeichnissen und beschleunigt die Bauausführung.

„Das modulare Bausystem wird sich positiv auf die Baukosten auswirken“, ist Neugschwender überzeugt. Denn bei der Gestaltung der Grundrisse und der Wohnungsgrößen könne nach Bedarf flexibel reagiert werden. Einer 5-Zimmer-Wohnung oder einer 1- und 2-Zimmer-Wohnung liegt dasselbe Modul zugrunde. „Es müssen nicht verschiedene Mehrfamilienhäuser geplant und ausgeführt werden, sondern acht Gebäude mit immer den gleichen optimierten Gebäudemodulen.“ Trotz Modularbauweise werden die Mietpreise voraussichtlich bei über 8 €/m<sup>2</sup> liegen. Doch der Mietzins in der exponierten Lage des Wohnquartiers wird attraktiv genug sein, um neue Mieter zu gewinnen.

Die Grundrisse und die äußere Erscheinung der Häuser sind durch das modulare Bausystem zwar ähnlich, aber nicht gleich. Dadurch erhält das neue

Quartier, so Architekt Neugschwender, eine einheitliche Architektursprache und erscheint „wie aus einem Guss“. Dieser Aspekt ist „für die Bildung eines eigenständigen und individuellen Charakters des neuen Wohnviertels wichtig“, erläutert er.



Entwurf der städtebaulichen Planung

# ZUKUNFT

# IST MAGENTA

# 70 %

MEHR DATENVERBRAUCH – PRO BREITBAND-ANSCHLUSS – IN DEN LETZTEN ZWEI JAHREN. DER BEDARF AN HÖHERER BANDBREITE STEIGT IN DEUTSCHLAND WEITER EXTREM AN.

Quelle: Cisco Visual Networking Index 2017, Cisco Systems, Juni 2017

Liefert Ihnen Ihr Kabelanbieter auch Glasfaser – die Hochleistungstechnologie von heute – bis zu Ihrer Liegenschaft? Wir machen das. Zukunft – made in Germany.

[www.die-nächsten-10-jahre.de](http://www.die-nächsten-10-jahre.de)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Quelle: Bauer Holzbausysteme GmbH &amp; Co.

Sechs Wohnungen mit jeweils 54 m<sup>2</sup> sind in dem Neubau entstanden. Zu jeder Wohnung gehören ein Balkon bzw. eine Terrasse sowie ein Pkw-Stellplatz

## THEMA DES MONATS

### Modulbau

## Mehrfamilienhaus in Holzmassivbauweise

Im konservativen Oberschwaben war ein Haus, das nicht aus Ziegel gebaut war, lange unvorstellbar – ebenso wie Fertighäuser, die allenfalls im Einfamilienhausbau akzeptiert wurden. Im November hat die Baugenossenschaft Biberach eG nun ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen gebaut – in modularer Holzmassivbauweise und mit einem Vorfertigungsgrad von über 95%.



**Patrick Detzel**  
Geschäftsführender Vorstand  
Baugenossenschaft Biberach eG  
Biberach

Die Stadt Biberach zählt in einem Ranking der Bundesregierung zu den Regionen mit einer der besten Zukunftsperspektiven. Dank der prosperierenden

lokalen Wirtschaft und einer Arbeitslosenquote von ca. 2% verzeichnet Biberach in den letzten Jahren einen hohen Einwohnerzuwachs, der sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar macht. Steigende Mieten, steigende Herstellungskosten und hohe Handwerkerbelastungen prägen auch hier das Bild. Bei ihrem aktuellen Neubauprojekt stand für die Baugenossenschaft Biberach deshalb nicht nur das Schaffen bezahlbarer Wohnungen, sondern auch das Bauen zu bezahlbaren Kosten im Mittelpunkt.

### Die Vorgeschichte

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und vor dem Hintergrund der lokalen, fest in den Köpfen verankerten Vorstellungen zum Thema Wohnungsbau war für die Genossenschaft Basisarbeit angesagt – sowohl bei den Mitgliedern als auch im Umfeld. Im Jahr 2009 hatte sie ihr erstes Mehrfamilienhaus in einer reinen Holzmassivbauweise realisiert. Das Projekt galt damals als Experiment und wurde mit einer Oberflächengeothermieanlage

und Flüssigfußböden erweitert. Ein Monitoring der Energiekosten und regelmäßige Mieterbefragungen zum Wohnklima sollten in den Folgejahren darüber entscheiden, ob das Experiment weitergeführt werden kann. Eine Exkursion zum Hersteller brachte damals den Startschuss in den Gremien. „Wenn die Herstellerangaben um 50% abweichen, sind wir energetisch und ökologisch immer noch um 50% besser als alles andere, was im Augenblick gebaut wird“, war damals die Schlussfolgerung von Vorstand und Aufsichtsrat. Damit war die Tür für den Bau in Holzmassivbauweise weit aufgestoßen.

Monitoring und Mieterbefragungen bestätigten das Vorhaben. Die größten Bedenken hatte man beim Schallschutz, doch auch da gab und gibt es bis zum heutigen Tag keinerlei Beanstandungen. Das Gebäude ist längst etabliert und hat auch kommunale Nachahmer gefunden.

### Überlegungen zum Projekt

Im Kontext der Diskussion um die Handwerker- auslastung, die Preisspirale am Bau und knappes Bauland wurde bereits 2016 nach Alternativen gesucht. Bei österreichischen Kollegen im nahen

Vorarlberg, im Verbandsgebiet des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und im angrenzenden Bayern machte man Pilotprojekte aus und besichtigte sie. Die Ergebnisse dieser Besichtigungen wurden gesammelt und ausgewertet. Eine wichtige Erkenntnis: Keines der Objekte ist 1:1 auf andere Standorte übertragbar. Die jeweils lokalen Gegebenheiten differieren zu sehr zum Markt Biberach.

Eine der Reisen führt Mitte 2017 nach München, wo das Land Bayern in einer Rekordzeit mehrere Wohnungen für die Zweitunterbringung von Geflüchteten und Migranten erstellt hatte. Der große Vorteil schien in der Vorfertigung und in der kurzen Bauzeit zu liegen. Bei diesem Besuch stellte sich heraus, dass der Hersteller der vorgefertigten Bauteile aus dem benachbarten Landkreis Ravensburg kommt, nicht einmal eine Autostunde von Biberach entfernt. Die Motivation stieg. Das Ziel war, das gelungene Projekt aus 2009 noch einmal zu toppen: Die Pläne für ein Mehrfamilienhaus in modularer Holzmassivbauweise nahmen Gestalt an (siehe Kasten auf Seite 36).

## BAUTAFEL

**Bauherr:** Baugenossenschaft Biberach eG, Biberach

**Bauteilhersteller:** Variahome Manufaktur, Wangen im Allgäu

**Vorhaben:** 6-Familien-Haus mit 2-Zimmer-Wohnungen à 54 m<sup>2</sup>, alle Einheiten mit Balkon oder Terrasse

**Bauweise:** Modulare Holzmassivbauweise mit einem Vorfertigungsgrad von über 95%

**Energie:** Energie-Effizienzhaus 40, Geothermie

**Förderung:** Gefördert nach LWoFG für Mieter mit Wohnberechtigungsschein

### Neuer Wohnraum für Biberach

In dem Modulhaus, das in Biberach-Rißegg entstehen soll, sieht die Genossenschaft einen Beitrag, die Nachfrage nach preisreduziertem Wohnraum im unteren Einkommenssegment zu befriedigen - und zwar schneller als im konventionellen Bau. Zudem verfolgt sie das Ziel, ►

■ Design-Heizkörper ■ **Komfortable Raumlüftung** ■ Heiz- und Kühldecken-Systeme ■ Clean Air Solutions

Immer das beste Klima für

# JEDE SITUATION

Rentabel, flexibel und wertsteigernd:  
**dezentrale Lüftungslösungen von Zehnder**

- **Mehr Wohnraum und Flexibilität** durch Zweitraumanschluss
- **Saubere Fassade** ohne Kondensatrückstände dank Enthalpietauscher
- **Fassadenoptik bleibt erhalten** dank Außenwandgitter in der Fensterlaibung
- **Werterhalt** mittels bedarfsgerechter Sensorsteuerung

[www.zehnder-systems.de/dezentrale-lueftung](http://www.zehnder-systems.de/dezentrale-lueftung)

**zehnder**

always the best climate



Mehr über dezentrale Lüftungslösungen von Zehnder für den Wohnungsbau



Die Außenwände der Module bestehen u. a. aus einer Massivholzwand und einer Holzfaserdämmplatte. Die Holzoberfläche ist im Typ Fichte Doppelrhombus mit einer Vorvergrauungsglasur ausgeführt

## CHRONOLOGIE DES PROJEKTES

### Erster Kontakt zum Hersteller

Im Oktober 2017 nimmt der Vorstand der Baugenossenschaft Biberach Kontakt zum Hersteller, der Firma Variahome, auf. Ein Besuch mit dem Gesamtvorstand und dem Aufsichtsratsvorsitzenden folgt. Man geht auseinander mit der Absichtserklärung, das nächste Objekt gemeinsam zu realisieren.

### Planung schreitet voran

Nach wenigen Planungsgesprächen wird im Dezember 2017 der Bauantrag für ein 6-Familienhaus gestellt. Der Aufsichtsrat wird informiert und ein im Eigentum der Genossenschaft befindliches Grundstück rasch frei gemacht, dessen Bebauung aus heutiger Sicht fehl am Platz ist. Der Abbruch kann rasch erfolgen. Mit der Baubehörde sind Gespräche vorausgegangen, sodass damit gerechnet werden darf, eine Baugenehmigung zu erhalten. Einzig ein Satteldach ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich.

### Fertigstellung der Module

Anfang März 2018 wartet die Genossenschaft auf die Baugenehmigung. Eine Teilbaufreigabe wird angestrebt, um die Bodenplatte zu betonieren, auf der das Gebäude dann errichtet werden soll. Zu diesem Zeitpunkt hat der Hersteller die Module dank einer Lücke in der Produktionsplanung bereits produziert. Dabei ist er zu 100% in Vorleistung getreten, denn vertragliche Bindungen dürfen erst eingegangen werden, wenn die Formalitäten mit der L-Bank geklärt sind. Eine vorzeitige Vertragsbindung würde die Förderung gefährden.

### Aufstellung

Nach Eingang der Baugenehmigung Mitte 2018 können die noch fehlenden Bauverträge nachgezogen werden und die Planung der Aufstellung beginnt: Insgesamt 14 Tieflader werden benötigt, die mit Polizeibegleitung in der Nacht vom Hersteller an die Baustelle fahren. Durch eine Schule in unmittelbarer Nachbarschaft mit überregionalem Einzugsgebiet kommt es jedoch zu einem so hohen Verkehrsaufkommen, dass die Anlieferung der Bauteile verschoben werden muss. Stattdessen zieht man die Arbeiten an den Außenanlagen vor und verschiebt den Baubeginn auf die Herbstferien, in denen weniger Verkehr herrscht.

Am Montag, den 29. Oktober 2018 werden schließlich die Lager auf der Bodenplatte fixiert und ein Arbeitsgerüst gestellt. Gegen 2:00 Uhr am 30. Oktober 2018 trifft der letzte der nach dem Aufbau benötigten Modulen sortierten Schwertransporte an der Baustelle ein. Um 6:00 Uhr bezieht ein Autokran Stellung. Um 7:30 Uhr zieht der Lkw mit der Modulnummer 1 vor, 20 Minuten später hängt das Modul am Kran und um 8:30 Uhr ist es fest an seinem Platz. Nach zwei Stunden sitzt auch das zweite Modul: Die erste Wohnung wäre „beziehbar“.

Am 31. Oktober wird in gleicher Weise das städtebaulich erforderliche Satteldach aufgebracht und eingedeckt. Nach dem Feiertag erfolgt am 2. November der Anschluss an Wasser, Strom, Erdwärme und Telekommunikationsmedien.

durch die Verwendung von organischen und recyclebaren Baustoffen die Belastung für die Umwelt zu reduzieren.

Es entstehen sechs nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LwoFG) finanzierte Wohnungen im Effizienzhaus-40-Standard. Der Mietpreis wird bei ca. 7,50 €/m<sup>2</sup> liegen; die Heizkosten pro Wohnung bei etwa 20 €/Monat. Vier der Wohnungen sind bereits vermietet.

### Wirtschaftlichkeit

Die Baugenossenschaft Biberach verfügt derzeit über den direkten Vergleich. Parallel zu dem Modulhaus baut das Unternehmen an anderer Stelle konventionell. Die Herstellkosten der Modulbauweise stellen sich nur geringfügig günstiger dar. Bemerkenswert ist aber der Umstand, dass vom konkreten Beginn des Projektes bis zur geplanten Fertigstellung beim konventionellen Bau dreieinhalb Jahre ins Land gehen. Handwerker für den Innenausbau sind kaum mehr zu bekommen. Eine Verzögerung jagt die andere. Beim Modulbau lag der Startschuss im Dezember 2017 und der Einzug ist für Dezember 2018 geplant. Nach derzeitigem Stand spricht nichts dagegen, dass dieser Termin gehalten wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch besondere Umstände einige Monate ungenutzt verstrichen sind (siehe nebenstehender Kasten). Der Saldo sind drei Jahre Mieterlöse, die sich in der vollständigen Finanzrechnung der Projekte dann als wirtschaftlicher zeigen.

Als kleines Unternehmen hat die Genossenschaft es zudem nur mit einem einzigen Ansprechpartner zu tun. Diese Zeitersparnis ist kostenrechnerisch zudem in die Kalkulation einzupreisen. Für die Baugenossenschaft Biberach hat sich das gelohnt: Man plane mit dem Hersteller schon Folgeprojekte, heißt es aus dem Unternehmen. ■

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



## Ihr Partner für kapitalmarktnahe Produkte und Finanzlösungen.

Seit 25 Jahren sind wir erfolgreich als Berater und Finanzierer der Wohnungswirtschaftsunternehmen und gehören heute zu den führenden Finanzierern der Branche in Deutschland. Zunehmend auch für privatwirtschaftliche Unternehmen. Mit detaillierten Marktkenntnissen und kapitalmarktnahen Produkten entwickeln wir für Sie maßgeschneiderte und innovative Finanzlösungen. Wir setzen auf Kontinuität, die für unsere Geschäftsphilosophie unabdingbar und beste Basis einer langfristigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Ihnen ist. Mehr zu unseren Strukturierungs- und Beratungsleistungen finden Sie unter: [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)

## Digitales Schließsystem

# „Lipsia“ ersetzt 1.400 Haustürschlösser

1.400 Schlösser neu bestückt, 9.300 Mieter informiert, knapp 30.000 Transponder überreicht: Die Leipziger Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat in alle Haustüren ihrer Bestände digitale Schließanlagen eingebaut.



Quelle: W&R IMMOCOM/Matthias Klöppel

Mit der Umrüstung reagierte die „Lipsia“ auf den Diebstahl hunderter Haustürschlüssel. Gegenüber den alten, mechanischen Anlagen,

Ohne Schlüssel aus dem Haus gehen - und wieder reinkommen

die vielfach noch aus den 1990er Jahren stammten, sieht die Genossenschaft bei der digitalen Variante zahlreiche Vorteile: So hat jeder Transponder einen eigenen Code und ist damit eindeutig zuordenbar. Bei Verlust kann die „Lipsia“ kurzfristig reagieren und die Berechtigung des betroffenen Geräts aufheben. Vor Ort entziehen die zuständigen Hausmeister im Ernstfall die Berechtigung an den Türen.

Die IT lagert in einem Rechenzentrum, das entsprechend geschützt ist, um die Sicherheit zu gewährleisten. Die Transponder arbeiten außerdem autark und sind nicht untereinander vernetzt, was die Sicherheit des Schließsystems zusätzlich erhöht.

„Es war eine große Herausforderung, vor allem in logistischer Hinsicht. Aber der Aufwand hat sich gelohnt. Das neue System ist eine innovative Lösung, mit der wir unseren Mitgliedern nun ein Höchstmaß an Sicherheit bieten - und zudem einen weiteren Schritt in Richtung Digitalisierung gehen“, betont Dr. Kristina Fleischer, Vorstandsvorsitzende der „Lipsia“. Den Einbau digitaler Schließanlagen in Wohnungstüren schließt das Unternehmen bislang aus. Denkbar sei allerdings, künftig auch Dachböden und Keller, Containerplätze und Fahrradräume damit auszustatten.

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



**KIRCHHOF vor Ort**  
**06.12.18 Arbeitskreis Nord**  
**13.12.18 Arbeitskreis Südwest**




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

### LITERATURTIPP

## Handbuch Brandschutzatlas



Quelle: FeuerTrutz Network GmbH

Das „Handbuch Brandschutzatlas“ bietet einen Überblick über die Grundlagen des vorbeugenden Brandschutzes. Es enthält die wichtigsten Inhalte aus dem Standardwerk „Brandschutzatlas“, die das Erstellen von Brandschutzkonzepten ermöglichen. Anerkannte Brandschutzexperten erläutern Planungsgrundlagen, praxiserprobte Techniken und deren Ausführung - unterstützt von zahlreichen Abbildungen und Detailzeichnungen. Das Handbuch liefert ferner Informationen zu Vorschriften und Regelwerken, zu Bauprodukten und Bauteilen sowie zu den Anforderungen an Rettungswege, Treppen und Flure. Technische Kommentierungen, die sich durch den „Brandschutzatlas“ zu allgemeinen Standards entwickelt haben, erleichtern den Einstieg in den vorbeugenden Brandschutz. Die 4. Auflage wurde an den aktuellen Stand des „Brandschutzatlas“ angepasst und umfasst zahlreiche Aktualisierungen und Erweiterungen. Sie richtet sich u. a. an professionelle Bauherren, Gebäudebetreiber und Architekten, aber auch Genehmigungsbehörden.

„Handbuch Brandschutzatlas“, FeuerTrutz Network, Josef Mayr und Lutz Battran (Hrsg.), 4., aktualisierte Auflage 2018, gebunden, 1.368 Seiten, 129,-€, ISBN 978-3-86235-360-6



Die Arbeiten an der Südseite sind weitgehend abgeschlossen

## Energetische Modernisierung Halbzeit in Kassel-Niederzwehren

Im Rahmen einer energetischen und sozialen Quartiersmaßnahme modernisiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (UGNHWS) ihr Quartier Paul-Heidelberg-Straße/Silberbornstraße in Kassel-Niederzwehren. Die Wohnungen sind um 1960 herum entstanden und entsprachen nicht mehr den heutigen Energie- und Baustandards. Im Rahmen der Sanierung werden u. a. die Dächer neu gedeckt und die Fassade bekommt eine neue Wärmedämmung. Einer der Kernpunkte der Modernisierung ist der Ausbau der veralteten Elektro-Nachtspeicheröfen und deren Ersatz durch eine effiziente Gas-Zentralheizung, die über zwei neue Blockheizkraftwerke betrieben wird.

Seit 2016 sind die ersten 60 von 108 Wohneinheiten modernisiert worden. Von 2019 bis 2022 sind jedes Jahr zwölf weitere Wohneinheiten an der Reihe.

Insgesamt investiert die Unternehmensgruppe ca. 8 Mio. € in das Quartier. Um auch weiterhin ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten zu können und die Mieten nach der Modernisierung nur moderat anzupassen, will die UGNHWS anstelle der zulässigen 11% der Modernisierungskosten lediglich maximal 6% umlegen.



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

## Veranstaltungshinweis Energieforum West

Auch im kommenden Jahr, am **21. und 22. Januar 2019**, werden das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und der VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

gemeinsam mit der Energie- und Umwelt-Managementberatung Pöschk das Energieforum West durchführen. Die mittlerweile fünfte Ausgabe der Veranstaltungsreihe wird im EBZ-Neubau in Bochum stattfinden.

Im Mittelpunkt des 2-tägigen Kongresses werden erneut die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz stehen. In verschiedenen Panels wird es um Themen wie zukunftsweisende Quartiere, Wärmecontracting und E-Mobilität, aber auch BIM und Photovoltaik gehen.



Quelle: EBZ



Weitere Informationen:  
[www.energieforum-west.de](http://www.energieforum-west.de)

# Digitales Herzstück jedes Unternehmens – das ERP-System

Laden Sie sich unser E-Book herunter und erfahren Sie was Sie bei der Einführung oder einem Wechsel beachten sollten.

Scan mich.



CREM SOLUTIONS  
A NEMETSCHek COMPANY

[blog.crem-solutions.de](http://blog.crem-solutions.de)

# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Dezember 2018

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

[www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell](http://www.vnw.de/publikationen/betriebskosten-aktuell)

als Download zur Verfügung.

## Herbsttagung des Arbeitskreises Geislinger Konvention Strategiepapier verabschiedet

Am 16. Oktober 2018 fand die Herbsttagung des Arbeitskreises Geislinger Konvention in Hamburg statt. Auf Einladung der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG trafen sich die Teilnehmer in den Räumlichkeiten der Genossenschaft und wurden dort von Vorstandsmitglied Ingo Theel begrüßt. Zentrales Thema der Tagung war die Erarbeitung und Verabschiedung eines Strategiepapiers zu Selbstverständnis und Fortentwicklung des Arbeitskreises. Dieses sahen die Teilnehmer 15 Jahre nach Gründung als notwendig an. Im Mittelpunkt standen der Arbeitskreis als „Normierungsgremium“ zur Pflege und Weiterentwicklung der Geislinger Konvention, die Förderung des Kostenmanagements bei Wohnimmobilien, die Förderung und Kommunikation von „Best Practice“, Positionen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Betriebskostenrechts sowie die Festigung der Anbindung an das Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (Ifni) in der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU). Dabei sieht sich der Arbeitskreis als Unterstützer der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände in diesem Bereich. Das Strategiepapier wurde einstimmig verabschiedet und soll allen wichtigen Partnern zugleitet werden. Weitere Themen waren u. a. der Aufbau einer digitalen Bibliothek über Abschluss- und andere Arbeiten



Quelle: Eva Kiefer, BGGG

Zur Herbsttagung trafen sich die Mitglieder des Arbeitskreises in Hamburg. Im Mittelpunkt stand die Erarbeitung eines Strategiepapiers

mit Wohnkostenbezug beim Ifni, die stärkere Einbeziehung einzelner Betriebskostenarten in die wissenschaftliche Arbeit von Studierenden und die Aktualisierung der drei Module, aus denen die „Geislinger Konvention“ als Grundlage des Betriebskostenbenchmarks besteht.



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

## PETER KAY – AUFGESPIESST



Quelle: Kasper Fuglsang

### Mieterstromgesetz – ein Flop!

Was viele Experten erwartet hatten, lässt sich an den von der Bundesnetzagentur veröffentlichten Zahlen ablesen: Das im Juli 2017 auf den Weg gebrachte Mieterstromgesetz ist ein Flop! Ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes lag die Summe der Leistung der geförderten Anlagen bundesweit bei knapp 4 MW – angepeilt waren 500 MW pro Jahr. Die Gründe für die geringe Akzeptanz sind vielfältig, insbesondere wirken sich nach wie vor unnötige steuerliche und bürokratische Hemmnisse negativ aus.

Ungeachtet dessen sollte grundsätzlich hinterfragt werden, wie sinnvoll ein Geschäftsmodell zur Förderung der Energiewende ist, das sich nur auf Basis eingesparter EEG-Umlagen und Netzentgelte rechnet und nicht aufgrund seiner günstigen Kosten per se. Nachhaltig ist das jedenfalls nicht. Darüber hinaus stellt sich bei dieser Konstruktion u. a. auch die Gerechtigkeitsfrage, bei Genossenschaften zusätzlich die Frage nach dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz. Denn letztendlich müssen die Mieter und Stromverbraucher, die nicht in den Genuss des vergünstigten Mieterstroms kommen, diesen für die anderen mit ihren Stromrechnungen mitbezahlen. Man darf gespannt sein, wie lange benachteiligte Verbraucher das klaglos hinnehmen. Dabei ist das Produkt, das aus der Steckdose kommt, doch für alle gleich!

## Wärmemonitor 2017

# Trendwende bei den Heizkosten

Nach vier Jahren in Folge mit sinkenden Heizkosten rechnen die Forscher vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) jetzt mit einer Trendwende. Den Grund hierfür sehen sie in zwischenzeitlich gestiegenen Energiepreisen, die sich mit einer gewissen Zeitverzögerung auf die Heizkosten auswirken dürften.

Zunächst aber stellt das DIW in seinem „Wärmemonitor 2017“ fest, dass die Heizkosten 2017 im Durchschnitt um 6,7% niedriger waren als im Jahr zuvor. Dafür wurden Daten des Energiedienstleisters Ista für 300.000 Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Basis waren die klima- und witterungsbereinigten Heizkostenabrechnungen für diese Objekte. Demnach mussten die Haushalte durchschnittlich 45 € monatlich für das Heizen ausgeben, 2016 waren das noch fast 48 €. Am günstigsten war das Heizen für die Haushalte im Allgäu. Sie bezahlten im Durchschnitt 4,55 €/m<sup>2</sup> im Jahr. Im südwestlichen Schleswig-Holstein lag dagegen der bundesweite Spitzenwert mit 12,20 €/m<sup>2</sup> jährlich. Hier fiel der höchste Energiebedarf mit den zweithöchsten Preisen je kWh zusammen.

Der Wärmebedarf privater Haushalte für Heizung und Warmwasser übersteigt mit 560 TWh im Jahr den gesamten deutschen Stromverbrauch mit 520 TWh deutlich.

## Berlin-Brandenburger Arbeitskreis Betriebskostenbenchmarking

# Öffentliche Kosten kennen kein Halten

Am 27. September 2018 tagte der Berlin-Brandenburger Arbeitskreis Betriebskostenbenchmarking: Zentrale Themen waren das Monitoring von Heizungsanlagen und die Auswirkungen der neuen Biomülltonne in Berlin auf die Betriebskosten. Beim Thema Heizanlagen-Monitoring wurde als einfachste und preiswerteste Variante das Verarbeiten und Auswerten der aus den Heizkostenabrechnungen in den Wohnungsunternehmen vorhandenen Daten im Rahmen des Betriebskosten- und Energiebenchmarkings identifiziert. Die ebenfalls im Arbeitskreis Berlin-Brandenburg veröffentlichten ersten Zahlen aus den Abrechnungen für 2017 zeigten, dass die öffentlichen Kosten kein Halten kennen. So stiegen in der Landeshauptstadt Potsdam die Kosten für die Grundsteuer und Müllabfuhr gegenüber 2016 um jeweils ca. 5%. Das bedeutet, dass eine Familie in einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung allein für diese beiden Kostenpositionen im Jahr rund 330 € mehr aufbringen muss als noch 2016.

Bundesweit gibt es vier regelmäßig tagende Arbeitskreise, die sich mit den Themen Betriebskostenbenchmarking und den Wohnkosten insgesamt befassen: In Hamburg, Frankfurt, München und Berlin-Brandenburg. Letzterer existiert seit über 20 Jahren und wurde vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und der Berliner WohnCom GmbH initiiert.



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

NEU



nie wieder bohren.

## Badaccessoires zur Sofortmontage – jetzt noch schneller klebend befestigen!

Der neue **nie wieder bohren.**-Profiadapter macht Schluss mit Wartezeiten:

Badaccessoires sind sofort montierbar, nach 6 Stunden voll belastbar und bei Bedarf auch wieder rückstandsfrei entfernbar.

### tesa nie wieder bohren GmbH

René Trageser • Mail: [rene.trageser@niewiederbohren.de](mailto:rene.trageser@niewiederbohren.de) •

Mobil: +49 (0)162 241 6955 • [www.niewiederbohren.com/b2b/](http://www.niewiederbohren.com/b2b/)

Ein tesa Unternehmen 

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

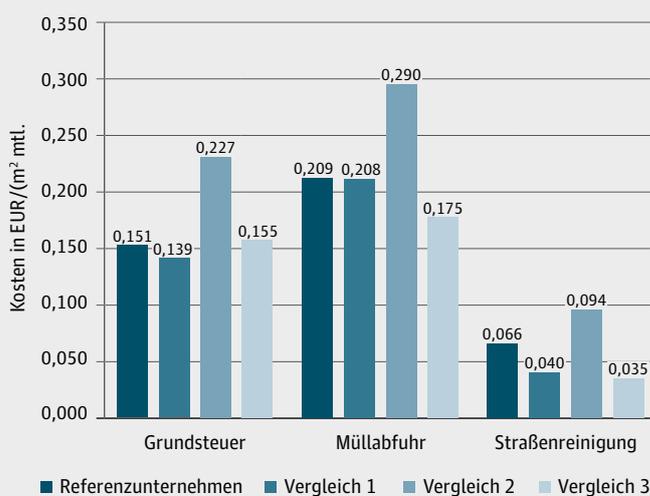
Dezember 2018

## Betriebskostenbenchmarking

### Zielgenauere Auswertung mit Peergroup-Vergleichen

Im Rahmen des Betriebskostenbenchmarkings kann es für Teilnehmer interessant sein, sich nicht mit allen anderen Teilnehmern zu vergleichen, sondern ihre Betriebskosten bzw. ausgewählte Betriebskostenarten an den entsprechenden Werten anderer Teilnehmer aus einer sog. Peergroup zu spiegeln. Als Peergroup wird eine Gruppe bezeichnet, die hinsichtlich bestimmter Merkmale vergleichbar und relativ homogen ist. Bei Immobilienunternehmen können z.B. Größe, Bestandsstruktur, Lage, Rechtsform, Gesellschafterstruktur u. a. Kriterien für die Bildung einer Peergroup sein. Der Vergleich mit der Gruppe kann zur Untermauerung bestimmter politischer Aussagen (z. B. im Zusammenhang mit Themen wie Grundsteuer oder Müllabfuhr) sinnvoll oder für belastbare Positionierungen im Rahmen von Ausschreibungen und Preisverhandlungen (z. B. Versicherungsleistungen) hilfreich sein. Ein kommunales Wohnungsunternehmen in einer mittelgroßen Stadt mit einem Bestand von 15.000 Wohnungen könnte sich z. B. mit ebensolchen aus anderen mittelgroßen Städten vergleichen. Wie das aussehen kann, zeigt die Grafik, in der die Vergleiche von öffentlichen Gebühren eines vergleichswilligen Unternehmens mit den anonymen Mitgliedern einer Peergroup dargestellt sind.

#### KOSTEN 2017 IN REFERENZ-UNTERNEHMEN (PEERGROUP)



Quelle: Bechmet

## Grundsteuer-Ranking im Städtevergleich

### Unterschied von bis zu 448 € jährlich

In einer von Haus & Grund Deutschland in Auftrag gegebenen Studie hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) die Grundsteuerbelastung für eine 4-köpfige Musterfamilie in den 100 größten Städten Deutschlands analysiert. In der im Juni 2018 veröffentlichten Studie kommt das IW zu dem Ergebnis, dass die Höhe der Grundsteuerbelastung einer Familie je nach Stadt um mehrere 100 € pro Jahr variiert. Während ein

4-Personen-Haushalt in Gütersloh mit 323 € im Jahr am günstigsten wegkommt, muss der gleiche Haushalt in Witten als teuerste Stadt 771 € bezahlen.

Überraschenderweise belegen München mit 453 € und Hamburg mit 458 € einträchtig nebeneinander „gute“ Mittelplätze. Berlin landete dagegen erwartungsgemäß mit 686 € auf dem drittletzten Platz. Während Flensburg die Grundsteuer 2017 um 45 % erhöht hat – ein 4-Personen-Haushalt wird hier jetzt mit 585 € zur Kasse gebeten (Vorjahr: 407 €) –, waren Schwerin und Remscheid die einzigen Kommunen, die ihre Grundsteuer 2017 sogar gesenkt haben. Mit 504 € und 542 € jährlich belegen beide Städte allerdings immer noch relativ schlechte Plätze im Ranking (Schwerin belegt Platz 67 und Remscheid belegt Platz 79).

Zur Methodik: Mit Hilfe der Anzahl der Gebäudetypen, der Hebesätze und der aktuellen Jahresgrundsteuer der jeweiligen Städte wurde die Jahresrohmiete errechnet, um den aktuellen Einheitswert zu bestimmen. Durch die ermittelten Werte kann eine gebäudespezifische Grundsteuerbelastung bemessen werden. Auf Basis dieser Annahmen wurde die Jahresgrundsteuer berechnet und in dem Ranking verglichen.



Bis zu 448 € im Jahr: Je nach Stadt variiert die Grundsteuerbelastung einer Familie beträchtlich

## Aperiodische Betriebskosten

# Zeitanteilig oder im Jahr des Entstehens umlegen?

Immer wieder ein Thema im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung ist die Behandlung der in mehrjährigem Turnus anfallenden Betriebskosten oder der aperiodisch anfallenden Betriebskostensteigerungen. Hierzu zählen u. a. die in bestimmten Zeitintervallen entstehenden Eichkosten für Wasser- und Wärmezähler, die Kosten der Legionellenprüfung, des E-Checks, des Gehölzschnitts oder der Ungezieferbekämpfung. Müssen diese Betriebskosten im Jahr ihres Anfallens umgelegt oder sollten sie zeitanteilig auf mehrere Abrechnungen verteilt werden? Für eine entsprechend den Intervallen vorgenommene zeitanteilige Verteilung spräche u. a. der Gerechtigkeitsaspekt. Während bei aperiodisch anfallenden Betriebskostensteigerungen wie beim Gehölzschnitt oder bei der Ungezieferbekämpfung eine zeitanteilige Verteilung praktisch nicht möglich ist, stehen den anderen aperiodischen Betriebskosten Aspekte



Quelle: animaflores/stock.adobe.com

Aperiodische Betriebskosten: In welchem Zeitraum sollten sie abgerechnet werden?

der Transparenz und Praktikabilität entgegen. U. a. auch deswegen hat der BGH mit Urteil vom 11. November 2009, VIII ZR 221/08, entschieden, dass Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden können, in dem sie entstehen. Dort, wo es möglich und gewollt ist, ließe sich eine gleichmäßige, zeitanteilige Belastung der Mieter mit ansonsten in unterschiedlichen Zeitintervallen entstehenden Betriebskosten nur erreichen, wenn mit entsprechenden Firmen Wartungsverträge geschlossen und ein jährliches Entgelt vereinbart würden.

## DAS INTERESSANTE URTEIL

# Hauswartkosten, Wirtschaftlichkeitsgebot und Betriebskostenspiegel



Quelle: Wellenhofer Designs/stock.adobe.com

Wie der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei der Umlage und Abrechnung der Betriebskosten zu beachten ist, wurde schon im „guten alten“ § 24 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) definiert. Danach dürfen Bewirtschaftungskosten (dazu gehören auch die Betriebskosten) nur angesetzt werden, soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. In § 20 Abs. 1 NMV 1970 (Neubaumietenverordnung) wird diese Definition fast wörtlich wiederholt. Das in § 556 Abs. 3 BGB und § 560 Abs. 5 BGB etwas vage formulierte Wirtschaftlichkeitsgebot dürfte inhaltlich genauso ausgefüllt werden, wie in den zuvor genannten Vorschriften, die nur für den preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraum gelten.

In seinem Urteil vom 9. April 2018, 18C 46/17, hat sich das AG Berlin-Mitte an die Definition des Wirtschaftlichkeitsgebots im Zusammenhang mit den Hauswartkosten gewagt. Danach verstößt ein Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, wenn er mit seinen Hauswartkosten von den entsprechenden Werten eines örtlichen Betriebskostenspiegels (hier: Berlin) abweicht. Im Betriebskostenspiegel Berlin 2015 beträgt der Mittelwert der als Hauswartleistungen

angegebenen Positionen Hauswart, Gebäudereinigung, Schneebeseitigung und Gartenpflege 47 ct/m<sup>2</sup>, der Vermieter hatte aber 67 ct/m<sup>2</sup> berechnet. Dabei gelang es dem Vermieter nicht, das Schätzverfahren des Gerichts substantiell zu widerlegen. Seinen Hinweis, dass er mit seinen Hauswartkosten noch deutlich unter dem oberen Spannenwert der Berliner Betriebskostenübersicht lag, ließ das AG nicht gelten. Eine mehr als zweifelhafte Entscheidung. Schon der BGH hatte mit Urteil vom 6. Juli 2011, VIII ZR 340/10, entschieden, dass überörtliche Betriebskostenspiegel nicht geeignet sind, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu begründen. Ob örtliche Betriebskostenspiegel hiervon ausgenommen sind, wie das AG Mitte wohl meint, erscheint ebenfalls fragwürdig.

Unverständlich auch, dass das Gericht sich offenbar gar nicht mit den tatsächlich abgerechneten Hauswartkosten befasst hat, sondern ausschließlich mit dem Mittelwert des Berliner Betriebskostenspiegels argumentiert. Ob ein Blick in § 24 Abs. 2 II. BV dem Gericht zu anderen Erkenntnissen verholfen hätte?

## Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg



Quelle: GSW Sigmaringen mbH

Das Projekt der GSW Sigmaringen entsteht in einem neuen Wohnviertel am Rand des Technologieparks Adlershof

## Future Living Berlin

# Praxistest für die Wohnung von morgen

Smart Home, Ambient Assisted Living, intelligente Energiesysteme: Seit Längerem experimentiert die Wohnungswirtschaft mit vernetzter Gebäudetechnik. Jetzt realisiert die GSW Sigmaringen im Berliner Stadtteil Adlershof ein in ihren Augen wegweisendes Projekt. Future Living Berlin heißt das Bauvorhaben, das von 2019 an zeigen soll, welche technischen Lösungen möglich sind und wie sie von den Mietern angenommen werden.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Für die Bewohner der 69 Mietwohnungen, die derzeit am Groß-Berliner Damm in Berlin-Adlershof entstehen, wird einiges anders sein als für die meisten anderen Mieter in Deutschland: Wenn sie z. B. das Licht einschalten wollen, müssen sie nicht unbedingt einen Schalter betätigen, sondern können auch per Sprachbefehl für Helligkeit sorgen. Einen konventionellen Wohnungs-

schlüssel brauchen sie ebenfalls nicht - die Türen öffnen sie über eine App auf ihrem Smartphone. Sobald sie die Wohnung verlassen, werden sie automatisch darauf aufmerksam gemacht, wenn ein Fenster offensteht. Und auf einem Tablet an der Wand können sie permanent verfolgen, wie viel der vor Ort erzeugten Energie sie gerade verbrauchen.

Gewiss, im Einzelnen sind diese technischen Funktionen schon im einen oder anderen Mietshaus vorhanden. In der Zusammenführung unterschiedlicher innovativer Anwendungen nimmt die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) aber für sich in Anspruch, nichts weniger als „das

Wohnen der Zukunft“ zu realisieren. „Die meisten bisherigen Smart-Home-Anwendungen richten sich in erster Linie an Eigenheimbesitzer“, erklärt Birgid Eberhardt, Bereichsleiterin Smart Home/AAL bei der GSW Sigmaringen. Im Vermietungsbereich sei die Vielfalt an Smart-Home-Lösungen, wie sie in Adlershof umgesetzt werde, hingegen einzigartig. „Deshalb“, betont Eberhardt, „glauben wir, dass unser Projekt für die Wohnungswirtschaft von großer Bedeutung ist.“

### Keine Luxuswohnungen

Nach Ansicht der GSW Sigmaringen braucht es neue Formen des Wohnens, welche die gesellschaftlichen Veränderungen wie demografischer

## EIN NEUES WOHNVIERTEL FÜR BERLIN-ADLERSHOF

Berlin-Adlershof ist bekannt als einer der bundesweit bedeutendsten Wissenschafts- und Technologiestandorte. Im Südosten der Hauptstadt, wo zu DDR-Zeiten die Akademie der Wissenschaften ihren Sitz hatte, sind heute gut 1.000 technologieorientierte Unternehmen, zahlreiche wissenschaftliche Einrichtungen und sechs naturwissenschaftliche Institute der Humboldt-Universität angesiedelt.

Doch Adlershof ist nicht nur ein Ort der Wirtschaft. Nachdem am Rand des Technologieparks bereits vor Jahren ein Einfamilienhausgebiet entstanden ist, wird jetzt nördlich der Rudower Chaussee unter dem Namen „Wohnen am Campus“ ein von Geschosswohnungsbau geprägtes, rund 17 ha großes Viertel mit gut 1.600 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 400 Studentenappartements errichtet. Bauherren sind dabei sowohl private Bauträger wie z. B. Baywobau und Bonava (ehemals NCC) als auch Baugemeinschaften, Genossenschaften (u. a. Charlottenburger Baugenossenschaft) und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften (HOWOGE, degewo AG, Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH).



Quelle: Schindler Deutschland

Aufzüge, Haus- und Wohnungstüren können über das Smartphone gesteuert werden

Wandel, Energiewende und verändertes Mobilitätsverhalten aufgreifen und dabei innovative technische Lösungen anwenden. Umsetzen will das Unternehmen des Sozialverbands VdK Baden-Württemberg e.V. diesen Ansatz in einem Ensemble aus mehreren Gebäuden, das neben 69 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen auch 20 möblierte Boarding-House-Studios für zeitlich begrenzte Aufenthalte umfasst. Hinzu kommen zwölf Gewerbeeinheiten von 50 bzw. 200 m<sup>2</sup> sowie ein Café und ein 450 m<sup>2</sup> großer Ausstellungs- und Seminarbereich, in dem Kongresse, Schulungen und sonstige Veranstaltungen rund um das Thema Smart Living stattfinden werden.

Dabei will das Wohnungsunternehmen aus Baden-Württemberg kein Luxusprojekt realisieren, sondern Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten schaffen. Die Wohnungsmieten werden sich deshalb unterhalb des Mietspiegelwerts bewegen, der für Neubauten in Adlershof rund 12,50€/m<sup>2</sup> beträgt. Angestrebt werde „ein generationenübergreifendes Wohnprojekt, das Mieter aus allen Altersgruppen anspricht“, sagt GSW-Bereichsleiterin Birgid Eberhardt. „Dabei ist es gut, wenn Mieter offen für technische Innovationen sind und keine Datenphobie haben“ - wobei natürlich „sehr sorgfältig“ mit den erhobenen Daten umgegangen werde.

### Wahlmöglichkeit für Mieter

Obwohl die Verantwortlichen auf fortschrittlichste Technik setzen, wollen sie die Autonomie der Nutzer wahren. „Grundsätzlich können die Mieter mitbestimmen, welche technischen Möglichkeiten sie nutzen wollen“, erläutert Eberhardt. „Das Licht können sie beispielsweise ganz normal über Schalter ein- und ausschalten oder aber über Sprache steuern.“ Dabei ist die Sprachsteuerung so konzipiert, dass sowohl Amazons Alexa als auch der Google Assistant funktionieren. Wahlmöglichkeiten gibt es auch bei anderen Funktionen - so etwa beim Orientierungslicht, das in der Nacht den Weg zur Toilette weist, oder bei der Funktion, die ▶

Was steckt hinter  
Projektsicherheit mit Sto?

**Bauleiter wie Dieter  
Kellermann, für den  
Teamarbeit mit der  
Planung beginnt.**



Vertrauen ist ein kostbares Gut am Bau. Wie es entsteht? Durch echte Teamarbeit. „Wir waren von der Idee des Architekten begeistert, durch flächenbündige Reliefs mit Licht und Schatten an der Fassade zu spielen“, sagt Bauleiter Dieter Kellermann von der WGH-Herrenhausen eG. „Aber die Umsetzung war für uns neu.“ An Musterflächen entwickelte Sto Detaillösungen und schulte die Fachhandwerker. Mehr Projekteinblick gibt's auf: [www.zukunft-fassade.de/stories](http://www.zukunft-fassade.de/stories)



**sto**

Bewusst bauen.

dafür sorgt, dass die Räume bei niedrigem Sonnenstand automatisch verschattet werden. Ebenfalls optional ist die Innenraumaktivitätsmessung. Sie merkt, wenn sich am Morgen in der Wohnung nichts rührt, und benachrichtigt in diesem Fall einen Verwandten oder eine Institution wie die Johanniter.

Andere Funktionen lassen sich hingegen nicht ausschalten. „Das gilt z. B. für den Leckagemesser, der die Wasserleitung zudreht, sobald Wasser ausläuft, und für die Funktion, dass die Rollos bei starkem Wind automatisch hochgefahren werden“, nennt Birgid Eberhardt zwei Beispiele. Geplant ist darüber hinaus eine App, über welche die Mieter mit dem Vermieter kommunizieren und Schäden melden können.

### Hohe Energieeffizienz

Neben Komfort und Sicherheit wird im Adlershofer Projekt auch Energieeffizienz großgeschrieben. „Future Living Berlin erzeugt über Wärmepumpen, Photovoltaik und Wärmerückgewinnung so viel Energie, dass rechnerisch keine Energie zugekauft werden muss“, sagt Eberhardt. Für kontinuierliche Information sorgt der sog. Wohnungsmanager – ein an der Wand installiertes Tablet, das den Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch des Haushalts auf einer Skala von 1 bis 5 anzeigt. Auch auf die Mietgestaltung wirkt sich das Energiekonzept aus: Das Bestandsmanagement der GSW Sigmaringen ist momentan dabei, eine All-inclusive-Miete zu kalkulieren, in der eine bestimmte Menge Energie inbegriffen ist.

Von einem „ganzheitlichen, integrativen und dezentralen Ansatz in der Energieversorgung“ spricht Florian Henle, Geschäftsführer des Münchner Ökoenergieversorgers Polarstern. Dieser fungiert als Contractor für das Mieterstromkonzept, das den Mietern laut Polarstern eine Stromkostensparnis von 17% gegenüber dem Grundversorgertarif bringt. Ebenfalls zum Energiekonzept gehört ein Car-Sharing-Angebot mit fünf Elektrofahrzeugen der Daimler AG.

### Zusammenarbeit mit Industriepartnern

Zu den weiteren Partnern zählen der japanische Elektronikkonzern Panasonic, der Smart-Home-Dienstleister Digitalstrom AG und die Schindler AG. Der Aufzughersteller betreibt nicht nur die Aufzüge, sondern liefert mit seiner digitalen Mobilitätslösung myPort auch das schlüssellose Türöffnungssystem. In der Betriebsphase wird Schindler das Projekt weiter begleiten. „Die daraus gewonnenen Erfahrungen wollen wir nutzen, um unsere digitale Mobilitätslösung kontinuierlich mit unseren Kunden und Technologiepartnern weiterzuentwickeln“, sagt Jürgen Blank,

Leiter Projektgeschäft und neue Technologien bei Schindler Deutschland.

Die anderen Industriepartner werden nach Fertigstellung ebenfalls drei Jahre lang „genau beobachten, wie die technischen Komponenten im Betrieb funktionieren“, ergänzt Birgid Eberhardt von der GSW Sigmaringen. „Auch die Nutzung der Möglichkeiten durch die Mieter interessiert uns. Es könnte ja sein, dass sie die Sprachsteuerung mit der Zeit langweilig finden oder dass sie im Gegenteil die Schalter gar nicht mehr benutzen.“

### Lange Entwicklungsphase

Begonnen haben die Bauarbeiten im Juli 2017. Vorangegangen war eine lange Planungsphase in Kooperation mit der für die Projektentwicklung zuständigen Berliner Unternehmensgruppe Krebs. Diese hatte 2013 den Baubeginn bereits für 2014 angekündigt. Die Verzögerung begründet die GSW Sigmaringen in erster Linie mit den gestiegenen Baukosten. „Da wir stringent auf die Kosten achten, mussten wir die Planung in einzelnen Punkten nachjustieren“, erläutert Birgid Eberhardt.



Neben 69 Mietwohnungen umfasst das Ensemble auch Apartments für Kurzzeitmieter, ein Café, einen Ausstellungs- und Veranstaltungsbereich sowie weitere Gewerbeflächen

Quelle: GSW Sigmaringen mbH



Das Schlagwort Smart Home soll im Future Living Berlin konkret werden. Angesprochen werden sollen innovationsfreundliche Mieter jeden Alters

Quelle: GSW Sigmaringen mbH

Dass das Projekt in Berlin und damit außerhalb des Kerngebiets der GSW Sigmaringen realisiert wird, hängt damit zusammen, dass ein Teilbereich des neuen Wohngebiets in Adlershof (siehe Kasten) explizit für technisch und energetisch innovative Wohnprojekte reserviert ist. Dort ist beispielsweise auch das Powerhouse entstanden, ein Plusenergiehaus, welches die landeseigene HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in ihren Bestand übernommen hat. Daneben realisiert eine vom Berliner Architekturbüro Deimel Oelschläger initiierte Baugemeinschaft das aus drei Häusern bestehende Newtonprojekt, das 2017 beim Ideenwettbewerb „EnEff.Gebäude 2050“ in der Kategorie „Konzepte zukunftsweisender Gebäude und Quartiere“ ausgezeichnet wurde. Das Projekt Future Living Berlin soll nach derzeitigem Stand im August 2019 fertiggestellt sein. ■



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

## Bauen mit Holz

# Brandschutzzulassung für Gebäudeabschlusswände

Nach umfangreichen Bauteilprüfungen präsentiert die Fermacell GmbH die neue Brandschutzzulassung (Z-19.32-2254) für Gebäudeabschlusswände. Die Zulassung bietet für den Holzbau zahlreiche Möglichkeiten in der Ausführung. Hierbei werden verschiedene Fugenausbildungen ermöglicht, eine Auswahl der Befestigungsmittel definiert und viele andere Kombinationen, wie die zusätzliche Anordnung von Holzwerkstoffplatten. Ein wesentlicher Aspekt, der Planungs- und Ausführungssicherheit bietet, ist die Definition von verschiedenen Anschlusssituationen, die über die Zulassung geregelt werden und somit ausführbar sind. Zu diesen Details gehören u. a. Decken- und Sockelanschlüsse sowie Eckausbildungen.



Quelle: fermacell  
Neue Brandschutzzulassung für Gebäudeabschlusswände im Holzbau

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

## Upgrade der Schließicherheit Digitalisierung aller Zugänge

Die Schlüssel- und Zugangsverwaltung für Wohnanlagen des finnischen Herstellers Iloq ist mit den digitalen Schließzylindern aller gängigen Schlösser kompatibel und benötigt keine Verkabelung oder Batterien. Die elektrische Energie, die für die digitale Identifizierung erforderlich ist, wird durch das Einführen des Schlüssels in den Schließzylinder gewonnen. Die Zugangsrechte werden über die Systemsoftware verwaltet. Der Kopierschutz für die Schlüssel basiert nicht auf der Gültigkeit eines Patents, sondern auf einer digitalen Verschlüsselung mit variabler Code-Struktur.

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



Quelle: Winkhaus  
Eine montagefreundliche Zusatzausstattung (im Bild blau hervorgehoben) erschwert Einbrechern das Aufhebeln von Fenstern

## Verbesserter Aushebelschutz Mehr Einbruchschutz mit wenig Aufwand

Je länger ein Einbruchversuch dauert, desto wahrscheinlicher wird er abgebrochen. Eine Innovation macht es Einbrechern jetzt noch schwerer: Winkhaus entwickelte ein Kippspatelschließblech mit Eckumlenkung, das einer Kraft von über 500 kg standhält. Als einfach zu montierende Bauteile werden die Elemente ohne zusätzlichen Aufwand anstelle der Standardeckumlenkung und des Kippbleches verwendet. Ab sofort ist diese Programmergänzung für das Drehkipp-Beschlagsystem Winkhaus activPilot verfügbar.

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

## Normgerechte Balkonabdichtung Flüssigkunststoff als Dichtschicht ohne Vlieseinlage

Für Balkone, Terrassen, Laubengänge und Loggien bietet der Hersteller Heinrich Hahne jetzt eine normgerechte Flüssigkunststoff-Balkonabdichtung, die ganz ohne Vlieseinlage auskommt. Die Abdichtung vereint Eigenschaften wie hohe Rissüberbrückungsfähigkeit, Kälteelastizität, Lösemittelfreiheit sowie einfache und sichere Verarbeitung. Kombiniert wird der Flüssigkunststoff mit Produkten, die u. a. für eine beschleunigte Aushärtung, hochwertige Optik und eine sichere Begehbarkeit des Belages sorgen.

Der Flüssigkunststoff gewährleistet eine nahtlose Dichtschicht – normgerecht nach DIN 18531-5 und ETAG 005 geprüft – ganz ohne Vlieseinlage



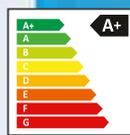
Quelle: Hahne

Weitere Informationen:  
[www.hahne-bautenschutz.de](http://www.hahne-bautenschutz.de)

Neues Video ansehen und freeAir entdecken:



freeAir 100  
besser lüften



## Veranstungshinweis „Zukunftsmodell genossenschaftlich wohnen“

Am **13. Dezember 2018** laden das Genossenschaftsforum e. V. und der Arbeitsbereich Kooperationswissenschaften der Humboldt Universität zu Berlin zur Tagung „Zukunftsmodell genossenschaftlich wohnen“ in der Hauptstadt ein. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stehen die zukünftigen Chancen der mitgliederorientierten und spekulationsfreien Unternehmensform „Wohnungsgenossenschaft“. Vor dem Hintergrund von knapp werdendem Wohnraum und wachsender Segregation in den deutschen Großstädten diskutieren Experten aus Forschung und Praxis, wie die Potenziale der gemeinschaftlichen Wohnform Genossenschaft besser entwickelt werden können.

Die vielschichtige Rolle der Genossenschaften für die moderne Stadtentwicklung spielt, dargestellt anhand von Beispielprojekten aus München



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



Quelle: canadastock/shutterstock.com

Das Genossenschaftsforum e. V. und der Arbeitsbereich Kooperationswissenschaften der Humboldt Universität laden zur Tagung nach Berlin

und Hamburg, im Rahmen der 1-tägigen Veranstaltung ebenso eine Rolle wie die neue Buchpublikation des Genossenschaftsforums, die sich mit aktuellen Neubauprojekten beschäftigt. Die Herausforderungen und zukünftigen Chancen für Genossenschaften werden anschließend in einer Podiumsdiskussion näher beleuchtet und kritisch diskutiert.

## Öffentlichkeitsarbeit Neue Imagekampagne

Quelle: Marketinginitiative d. Wohnungsbaugenoss. e. V.



Die innerhalb der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. zusammengeschlossenen Berliner Genossenschaften haben eine neue Imagekampagne gestartet: Knapp 20 unterschiedliche Motive werden in der Außenwerbung im Berliner Stadtbild zu sehen sein. Sie werden sowohl auf Flyern, Baustellenbannern, T-Shirts, Fahnen, Veranstaltungen als auch im Internet und in den sozialen

Medien eingesetzt werden. Die Motive leiten sich aus der genossenschaftlichen Idee und ihren Vorteilen ab, wie z. B. lebenslanges Wohnrecht, als Mitglied auch Mitbesitzer zu sein und demokratische Mitbestimmung: „Für mehr Fairplay am Wohnungsmarkt“, „Unsere Lieblingssprache ist die Mitsprache“ oder „Zieh ein und ...dir gehört der Laden“ lauten die Claims. Ziel der neuen Kampagne ist es, das Profil der 23 beteiligten Unternehmen mit insgesamt über 90.000 Wohnungen und knapp 145.000 Mitgliedern inhaltlich zu schärfen und weiter für die genossenschaftliche Idee zu werben.



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

## PERSONALENTWICKLUNG

### VNW und Vonovia arbeiten nach BUWOG-Übernahme zusammen

Nach der Übernahme der BUWOG AG durch die Vonovia SE ist Letztere mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) eine Kooperation eingegangen. Das Projekt wurde ins Leben gerufen, als sich im Rahmen der Unternehmenszusammenführung herauskristallisierte, dass nicht alle BUWOG-Mitarbeiter übernommen werden könnten. Diese Mitarbeiter sollen nun bei der Suche nach einem neuen Arbeitsplatz unterstützt werden, indem ihnen die Kontaktaufnahme zu VNW-Unternehmen erleichtert wird: Diese können auf einem eigens entworfenen Fragebogen ihr Interesse an neuen Mitarbeitern signalisieren. Dadurch sei es möglich, rasch offene Stellen zu erfassen

und mit den Interessen der BUWOG-Mitarbeiter abzugleichen. Ziel ist es, möglichst alle der erfahrenen und gut ausgebildeten Fachkräfte unterzubringen.

„Unsere Mitgliedsunternehmen leiden unter Fachkräftemangel und haben zahlreiche unbesetzte Stellen“, erklärte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Wir suchen die Qualifikationen, die durch die Übernahme der BUWOG durch Vonovia nun auf dem Arbeitsmarkt zu finden sind.“



Weitere Informationen:  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de) und [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

## Wechsel in der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat der Gelsenkirchener Vivawest GmbH und Vivawest Wohnen GmbH hat Dr. Ralf Brauksiepe zum Geschäftsführer und Arbeitsdirektor bestellt. Der ehemalige CDU-Politiker trat zum 1. November 2018 in die Geschäftsführung ein. Zuvor war der 51-jährige Diplom-Ökonom u. a. als Beauftragter der Bundesregierung für die Belange von Patienten sowie als Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin der Verteidigung und bei der Bundesministerin für Arbeit und Soziales tätig. Zum 1. Oktober 2018 hat der Vivawest-Aufsichtsrat außerdem Claudia Goldenfeld zur Sprecherin der Geschäftsführung ernannt. Goldenfeld, Jahrgang 1966, war bereits 2013 Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH und der Vivawest Wohnen GmbH. Zuvor war die Diplom-Ökonomin u. a. bei der Evonik Industries AG und der RAG AG als Leiterin im Controlling tätig.



Claudia Goldenfeld



Dr. Ralf Brauksiepe

Quelle beider Fotos: Vivawest

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

### LITERATURTIPP

## Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft



Quelle: Haufe

Ursprünglich als Lehr- und Lernbuch konzipiert, hat sich „Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft“ von Egon Murfeld heute nicht nur als Begleiter in der Aus- und Weiterbildung, sondern auch als umfassendes Nachschlagewerk für Praktiker etabliert. Von immobilien-spezifischen Steuern und Versicherungen über Controlling und Marketing bis hin zu Objektfinanzierung, Veräußerung und Management von Objekten bildet das Standardwerk in klarer und verständlicher

Sprache das Know-how ab, das es in Sachen BWL für Prüfungen und den Arbeitsalltag in der Immobilienbranche braucht.

Neu in dieser Auflage sind Änderungen zum Mietrecht, das geänderte Bauvertragsrecht und alles rund um die Fortbildungspflicht für Verwalter und Makler. Skizzen, grafische Darstellungen und Zusammenfassungen sorgen für mehr Anschaulichkeit und zahlreiche Beispiele helfen, komplexe Zusammenhänge greifbarer zu machen.

„Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft“, Egon Murfeld (Hrsg.), 8. Auflage 2018, 1.398 Seiten, 59,95€, ISBN 978-3-648-11207-6



© Matthew Newton/WWF-AUS

## EIN NEST FÜR ALLE

Ein Zuhause zu schaffen ist die Kernaufgabe der Wohnungswirtschaft. Bei unserer diesjährigen Weihnachtsaktion "Gute Taten statt Weihnachtskarten" wollen wir dabei auch ein paar unserer gefiederten Gefährten helfen und unterstützen die Aktion des WWF "Fertighäuser für Albatrosse".

Hier erfahren Sie mehr



**WIR WÜNSCHEN IHNEN FROHE WEIHNACHTEN UND VIEL FREUDE IM NEUEN JAHR!**

Quelle: sunfun/shutterstock.com



In Rostock friert die WIRO die Kaltmiete bei maximal 5,30 €/m<sup>2</sup> ein

## Mietenbegrenzung

### WIRO wirft Miet-Anker

Neues Projekt in Rostock: Der neue „WIRO-Miet-Anker“ greift erwerbstätigen Rostockern mit niedrigem Einkommen bei der Neuannmietung einer

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

Wohnung unter die Arme. Für bis zu 800 Wohnungen in allen Stadtteilen friert die kommunale WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH die Kaltmiete bei maximal 5,30 €/m<sup>2</sup> ein. Das Projekt ist zunächst bis 2025 befristet.

Voraussetzung für den Mietenstopp ist, dass im Haushalt mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt. Außerdem gelten Einkommensgrenzen wie bei einem Wohnberechtigungsschein: Berechtigten stellt die Rostocker Stadtverwaltung nach Prüfung der Einkommensverhältnisse einen sog. „Anker-Schein“ aus. Der Bescheid ist für ein Jahr gültig, danach müssen die Einkommensverhältnisse vom Mieter neu dargelegt werden. Eine Verlängerung der Berechtigung ist jeweils zwei Jahre gültig. Mit dem Bescheid wenden sich Interessenten an das Wohnungsunternehmen. Gemeinsam wird dann eine passende Wohnung gesucht. Verbessern sich die Einkommensverhältnisse, wird aus der „Anker-Wohnung“ wieder eine reguläre WIRO-Mietwohnung. Der Pool mit Anker-Wohnungen wird bei Bedarf mit einer anderen Wohnung wieder aufgefüllt.

## VdW Sachsen-Anhalt

### Neubesetzung des Vorstands

Der VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. hat Anfang November 2018 seinen bisherigen Verbandsdirektor Jost Riecke abberufen. Bereits im Sommer dieses Jahres habe man ein Auswahlverfahren zur zeitnahen Bestellung eines Nachfolgers eingeleitet, teilte der Verbandsrat in einer Presseinformation mit. Interimistisch werde Burkhard Jarzyna, Geschäftsführer der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH und bereits als besonderer Vertreter in den Vorstand entsandt, den Verband mit Sitz in Magdeburg bis zur Neubesetzung führen.



Quelle: VdW Sachsen-Anhalt

Jost Riecke

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

## ProPotsdam

### Ruhestand des Geschäftsführers

Der langjährige Geschäftsführer der ProPotsdam, Horst Müller-Zinsius, geht in den Ruhestand. Neben der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes hat er wichtige Projekte im Rahmen der Stadtentwicklung vorangetrieben, z. B. die Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld sowie die Entwicklung des Sportparks LuftschiFFhafen mit dem Bau der MBS-Arena. Auch das Neubauprogramm der ProPostdam (1.500 neue Wohnungen pro Jahr) hat Müller-Zinsius aufgebaut und umgesetzt. Für sein Engagement wurde er mit der Goldenen Ehrennadel des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. ausgezeichnet.



Quelle: ProPotsdam

Horst Müller-Zinsius

Weitere Informationen:  
[www.propotsdam.de](http://www.propotsdam.de) und [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

## IMMOBILIENKAUFLEUTE

### HWG-Azubis stellen Ausbildungsberuf vor

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) bildet junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus. Um den Ausbildungsberuf spannender zu präsentieren, zeigen derzeitige Azubis in einem Film die Vielseitigkeit des Berufsalltags. „Junge Menschen bewegen sich täglich in sozialen Medien oder dem Internet. Mit dem Azubifilm wollen wir direkt und zielgruppengerecht einen unserer Ausbildungsberufe und uns als Arbeitgeber vorstellen“, so HWG-Sprecher Steffen Schier.

Zu sehen ist der Film im HWG-YouTube-Kanal „Hallesche Wohnungsgesellschaft“ oder auf der Homepage des Wohnungsunternehmens. Neben Immobilienkaufleuten bildet die HWG u. a. auch Maler sowie Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik aus.

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

## Auszeichnung

# Hermann erhält Goldene Ehrenmedaille

Der langjährige Geschäftsführer der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) und Vorsitzende des Verbandsrates des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw), Friedrich Hermann, hat die Goldene Ehrenmedaille des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erhalten. GdW-Präsident Axel Gedaschko überreichte Hermann diese höchste Auszeichnung der Deutschen Wohnungswirtschaft in Anerkennung der großen Verdienste für die deutsche und Thüringer Wohnungswirtschaft sowie in Würdigung seiner engagierten, erfolgreichen und weithin anerkannten Tätigkeit als Geschäftsführer der KoWo.

Hermann, der auch aus dem vtw-Verbandsrat verabschiedet wurde, war u. a. Mitglied im GdW-Vorstand, Delegierter zum GdW-Verbandstag und Teil des GdW-Fachausschusses „Rechnungslegung und Finanzierung“.



Friedrich Hermann (2.v.l.) mit Landtagspräsident Christian Carius, GdW-Präsident Axel Gedaschko und vtw-Direktor Frank Emrich bei der Verleihung der Medaille

Quelle: vtw

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

## Unternehmensgründung

# Stadtteilarbeit und Wohnraumversorgung in Potsdam



Quelle: immodium/shutterstock.com

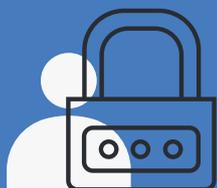
Die neue gGmbH soll Nachbarschaften in Potsdam stärken

Der Unternehmensverbund ProPotsdam plant die Gründung einer gemeinnützigen Gesellschaft zur Förderung von Begegnungsmöglichkeiten und bürgerschaftlichem Engagement. Dazu sollen die Aktivitäten des Vereins Soziale Stadt Potsdam zur Stärkung von Nachbarschaften in die Unternehmensstruktur der ProPotsdam integriert werden. Administrative Aufgaben des Vereins könnten so professionell unterstützt und die Fortsetzung der Stadtteilarbeit gesichert werden, so ProPotsdam-Geschäftsführer Jörn-Michael Westphal.

Ziele sind u. a. die Entwicklung sowie der Erhalt von lebenswerten, aktiven Nachbarschaften, die Verbesserung der Lebenssituation in den Stadtteilen sowie die Steigerung der Mieterzufriedenheit. Die geplante Gründung bzw. Übernahme der gemeinnützigen Gesellschaft erfolgt in enger fachlicher Abstimmung mit dem Bereich Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Koordinierungsstelle für Nachbarschafts- und Begegnungshäuser.

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

# Verwalten Sie Interessentendaten etwa noch selbst?



Bei **Immomio** hat jeder Interessent ein eigenes Konto, in dem er seine Daten eigenständig verwaltet und somit immer die Kontrolle behält.

ERLEBEN SIE DAS  
NEUESTE IMMOMIO  
JETZT LIVE



[www.immomio.de](http://www.immomio.de)  
[vertrieb@immomio.de](mailto:vertrieb@immomio.de)



Telefon Vertrieb  
+49 40 882 159 896

**Immomio**  
WEBBASIERTES INTERESSENTENMANAGEMENT



#### 4. DW-WERKSTATT

## Vielseitiges Programm rund um das Bestandsmanagement in der Wohnungswirtschaft

Am 6. und 7. November 2018 hat das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft zum vierten Mal in Kooperation mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. die DW-WERKSTATT veranstaltet. Dieses Jahr drehte sich alles um das Thema „Bestandsmanagement“.



GdW-Präsident Axel Gedaschko eröffnete die DW-WERKSTATT mit einer Einführung in das Thema und stand der Redaktion im Anschluss für ein Video-Interview Rede und Antwort

In Zeiten der Transformation von Geschäftsmodellen müssen viele Prozesse neu angelegt, Strategien dem Marktumfeld angepasst und Lösungen, die auch firmenintern Akzeptanz finden müssen, erarbeitet werden. Dazu kommt die Tatsache, dass es in den Großstädten zwar an bezahlbarem Wohnraum mangelt, in vielen Regionen aber auch gegen Leerstand gekämpft werden muss. Es gilt, neue Konzepte für das regionale Umfeld zu entwickeln, um Investitionen zukunftssicher zu gestalten. Mehr als 40 Führungskräfte aus der Wohnungswirtschaft, Verbänden und der Industrie kamen hierzu in Hamburg zusammen, um gemeinsam in Impulsvorträgen und Tischgesprächen über die verschiedenen Facetten des Bestandsmanagements zu diskutieren. Das innovative Veranstaltungsformat der DW dient dem engen, vertrauensvollen Austausch der Entscheider von Wohnungs-, Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Ziel ist es, gemeinschaftlich Lösungen für die Herausforderungen der Branche zu erarbeiten.

Die DW-WERKSTATT fand in diesem Jahr im in Hamburg statt



Quelle der Fotos: Tim Deussen

Der moderierte Businesslunch lud die Teilnehmer zu Gesprächen unterschiedlicher Aspekte des Bestandsmanagements ein



**Businesslunch:  
Gute Gespräche bei gutem Essen**

Welche Strategien die Wohnungswirtschaft und die Industrieunternehmen bisher entwickelt haben und welche Lösungen darüber hinaus denkbar sind, war Thema beim moderierten Businesslunch. Während eines 4-Gänge-Menüs wurde zu unterschiedlichen Aspekten des Bestandsmanagements in sog. Thementischen diskutiert. DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe und DW-Redakteurin Annika Klaußmann moderierten je einen Tisch rund um die Digitalisierung von Prozessen. DW-Redakteur Olaf Berger leitete die Diskussion ▶

Die Diskussionen konnten bei Tischgesprächen fortgeführt werden. Hier luden die Wohnungsunternehmen die Industrie zum Gespräch ein



**Cleverer Lösungen von Profis für Profis:  
Roto ist „Smart Home ready“**

Dachfenster und Ausstattung per Sprachbefehl steuern? Mit Lösungen von Roto ist das kein Problem mehr. Roto bietet vielfältige Lösungen an, um Dachfenster und Ausstattung in bestehende oder neue Hausautomationssysteme einzubinden. Sie schützen selbst bei Abwesenheit der Hauseigentümer sicher vor Wettereinflüssen und Einbrechern und sind bei einer Modernisierung jederzeit schnell und einfach zu installieren.

Weitere Informationen unter:  
[www.roto-dachfenster.de/smart-home.html](http://www.roto-dachfenster.de/smart-home.html)



Der Businesslunch bot ausreichend Zeit für den intensiven fachlichen Austausch



Christian Gebhardt vom GdW referierte über die Instandhaltungskosten als Benchmark



Der Abend des ersten Veranstaltungstages konnte bei gutem Wein ausklingen. Die DW lud die Teilnehmer zum Netzwerken und gemütlichen Beisammensein in eine besondere Location ein...



... denn im Kochstudio konnten Profiköche bei der Zubereitung der Speisen unterstützt oder das Essen einfach nur genossen werden

um Portfoliostrategien und Instandsetzung, während sich Katharina Burkardt, Pressesprecherin des GdW und wi-Chefredakteurin, und ihre Tischgäste mit nachhaltigem Bauen und Sanieren auseinandersetzten.

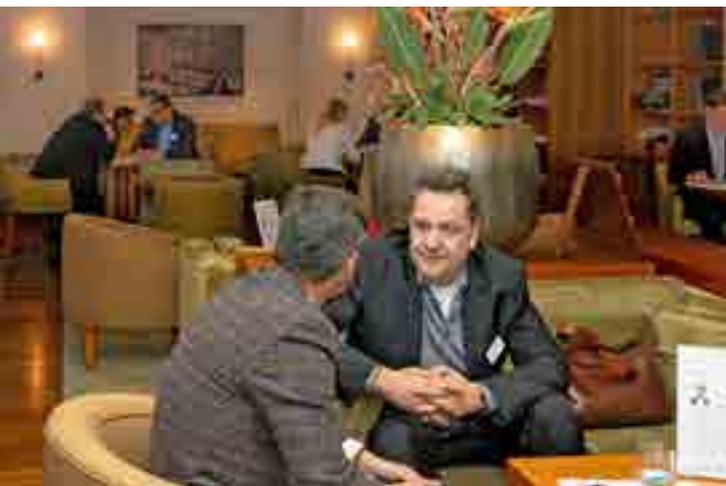
**Crossover-Vortrag:  
Von der Landwirtschaft lernen**

Die Frage nach dem richtigen und zukunftsfähigen Umgang mit dem Bestand beschäftigt aber nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern beispielsweise auch die Landwirtschaft: Sie muss ihre Agrarflächen nachhaltig nutzen und unterschiedliche Faktoren in die Bewirtschaftung einbeziehen. Dr. Hartmut Spieß, Leiter der Abteilung Forschung und Züchtung des Dottenfelderhofs im Norden Frankfurts, erklärte in seinem Crossover-Vortrag, welchen Herausforderungen die Landwirtschaft gegenübersteht, welche Lösungen der Dottenfelderhof gefunden hat und wie die Prozesse in dem Agrarunternehmen optimiert wurden.

U. a. über das Instandhaltungskostenbenchmarking referierte Christian Gebhardt, Vorstand GdW Revision AG, am Dienstagnachmittag. Er erläuterte verschiedene Analysemethoden für die Festlegung eines optimalen Budgets für die Instandhaltung von Immobilien. Gebhardt berichtete zudem über den Arbeitskreis Instandhaltungskostenbenchmark, der Kennzahlen definiert hat, die es Wohnungsunternehmen ermöglichen sollen, Bestände wertorientiert und nachhaltiger wirtschaftlich zu entwickeln und Instandhaltungstaus zu vermeiden.

**Vertiefende Gespräche und Networking**

Nach den anregenden Vorträgen und intensiven Diskussionen zum Businesslunch, bot sich den Entscheidern aus der Wohnungswirtschaft und Industrie die Gelegenheit, noch einmal in enge-



Am zweiten Veranstaltungstag luden die Vertreter der Industrie die Wohnungsunternehmen zu 4-Augen-Gesprächen ein



Zwischen den vielseitigen Programmpunkten blieb Zeit, sich auszutauschen und miteinander in persönlichen Kontakt zu treten

ren Austausch zu treten. In sog. Tischgesprächen hatten die jeweiligen Vertreter die Möglichkeit, individuell Kontakte zu knüpfen, Partnerschaften zu bilden und sich über konkrete Projekte auszutauschen bzw. Kooperationen einzugehen.

Dem Netzwerkgedanken und dem vertieften Kennenlernen diente ein gemeinsamer Abend im Kochstudio, bei dem Profiköche tatkräftig bei der Zubereitung der Speisen unterstützt werden konnten.

#### **Nachhaltiges Bauen und Changemanagement**

Nachhaltigkeit ist eines der großen Schlagworte der letzten Jahre – auch in der Bauwirtschaft. Aber wie geht nachhaltiges Bauen eigentlich? Prof. Dr. Natalie Eßig von der Hochschule für Angewandte Wissenschaften München leitet das Fachgebiet

Bauklimatik, das sich zum Ziel gesetzt hat, nachhaltiges und energieeffizientes Bauen als selbstverständlich und übergeordnet im Bauwesen zu etablieren. In ihrem Vortrag erläuterte sie u. a. das Zusammenwirken von Bauphysik, Bauklima und Bauprodukten unter nachhaltigen Gesichtspunkten und stellte Nachhaltigkeitskriterien zur Zertifizierung von Gebäuden vor.

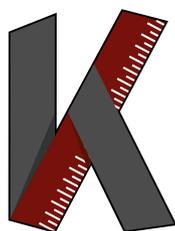
Changemanagement kann das Bestandsmanagement sinnvoll unterstützen – so z. B. bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, berichtete von den aktuellen Herausforderungen der Genossenschaft. Er schilderte wie das Wohnungsunternehmen ihnen begegnet ist, welche Rolle Changemanagement und Innovationen dabei spielten und welche Lösungen die Genossenschaft

für sich und ihre Mitglieder umgesetzt hat und noch umsetzen wird.

Die DW-WERKSTATT bietet der Wohnungswirtschaft und den Industrie- und Dienstleistungsunternehmen eine Plattform, voneinander zu lernen und gemeinsame Projekte zu entwickeln. Auch in diesem Jahr hat sie spannende Gespräche ermöglicht und zum tieferen Verständnis der Akteure beigetragen. Die Auswertung der bisher abgegebenen Feedbackbogen (rund 75% der Teilnehmer) spiegelt die hohe Zufriedenheit wieder: Sie empfanden die Gespräche als hilfreich für ihre Arbeit und würden gerne im nächsten Jahr wieder dabei sein. ■



Weitere Informationen und Video:  
[www.haufe.de/dw-werkstatt](http://www.haufe.de/dw-werkstatt)



# KÜCHENTHAL

IMMOBILIENCONSULTING  
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

Bauleitung/Projektleitung Ihrer Projekte –  
gesamter Wirtschaftseinheiten, Quartiere

Angebots-/Rechnungsprüfung & Freigabe  
auf Ihren internen (SAP) Systemen

Wir integrieren uns, als temporärer Teil  
Ihrer Bauabteilung, in Ihr internes System

Rahmenvertragspartner  
großer Wohnungsbaugesellschaften

Küchenthal Immobilienconsulting . Projektmanagement GmbH  
Geschwister-Scholl-Str. 9, 04808 Wurzen

Telefon: +49 3425/ 82 39 100  
E-Mail: [wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de](mailto:wohnungswirtschaft@kuechenthalconsult.de)  
[www.kuechenthalconsult.de](http://www.kuechenthalconsult.de)



Quelle: erhui1979/gettyimages.com

Wer nachhaltig erfolgreich sein möchte, darf sich nicht auf bisherigen Erfolgen ausruhen. Es gilt, Neues auszuprobieren

## Resilienz durch Innovation

### Das Geheimnis des (Miss)Erfolgs

Erfolg kann gefährlich träge machen. Warum ebnet Erfolg häufig den Weg in den Misserfolg? Und was können Wohnungsunternehmen dagegen tun? Fatal wäre es, der Scheinstabilität des Produktes „Wohnen“ auf den Leim zu gehen. Stattdessen sollte offen mit Veränderungen umgegangen werden.



**Prof. Dr. Tobias Keller**  
Professor für Allgemeine  
Betriebswirtschaftslehre  
EBZ Business School  
Bochum

Smart Home, Blockchain, Big Data. In der Wohnungswirtschaft haben sich in den letzten Jahren eine ganze Reihe innovativer Themen entwickelt. Neue Dienstleistungen und Geschäftsmodelle rund um das Thema Wohnen wie z. B. „Plattform as a Service“ oder „Flatrate-Wohnen“ sind bereits entstanden, weitere werden folgen. Der technologische Fortschritt nimmt zudem starken Einfluss auf interne Geschäftsprozesse wie die Digitalisierung von Vermietungsprozessen oder die digitale

Auftragsvergabe. In diesem dynamischen Umfeld haben Wohnungsunternehmen drei Handlungsmöglichkeiten, die entscheidenden Einfluss auf ihre Zukunft nehmen:

1. Beibehaltung des Status quo und weitermachen wie bisher,
2. reaktive Anpassung an die Entwicklungen der Branche oder
3. Entwicklung eigener Innovationen.

Die erste Strategie mag verlockend erscheinen. Angesichts komplexer werdender Technologien, verkürzter Produktlebenszyklen sowie einer Vielzahl, häufig kurzlebiger Trends mag die Rückbesinnung auf die eigentlichen Kernkompetenzen für Wohnungsunternehmen Kontinuität und Identität versprechen. Der Wohnungswirtschaft spielt dabei das Produkt „Wohnen“ in die Karten. Mögen Fahr-

zeuge in Zukunft auch ohne Fahrer auskommen oder Algorithmen das Marketing übernehmen, benötigt der Mensch doch auch zukünftig noch ein Dach über dem Kopf.

#### **Pfadabhängigkeit und das Paradox des Erfolges**

Zur ersten Strategie: An alten Gewohnheiten festhalten zu wollen, ist für Einzelpersonen wie für Unternehmen charakteristisch. Dies liegt mitunter daran, dass uns zurückliegende Ereignisse bei gegenwärtiger Betrachtung gut kalkulierbar und verlässlich erscheinen, wohingegen Prognosen der Zukunft mit Unsicherheit verbunden sind. In der Managementforschung wird das Festhalten von Unternehmen an alten Gewohnheiten als Pfadabhängigkeit bezeichnet. Haben sich in Un-

# Miele

ternehmen einmal stabile Pfade entwickelt (z. B. Geschäftsmodelle, Prozesse), sind sie häufig nicht bereit, davon abzuweichen. Als Ergebnis stellt sich eine Veränderungsträgheit ein. Sich nicht verändern zu müssen, d. h. auf ihren Pfaden zu bleiben, begründen Unternehmen mit ihren vergangenen Erfolgen. Erfolgsrückgänge in der Gegenwart werden lediglich zu Momentaufnahmen erklärt, wenn nicht gar vollständig ignoriert.

Die Erfolgserwartung von Unternehmen aufgrund vergangener Erfolge erweist sich als relativ immun gegen Anzeichen des Misserfolges. Prominentes Beispiel dafür ist das Unternehmen Kodak: In den 1990er Jahren noch in der Hitliste der wertvollsten Marken vertreten, war Kodak kaum 16 Jahre später insolvent. Die starre Konzentration auf Produkte der analogen Fotografie führte dazu, dass Kodak den Anschluss an die digitale Fotografie verpasste. Durch die Marktführerschaft in der analogen Fotografie sah sich Kodak darin bestärkt, an ebendiesem Pfad festzuhalten. Als Kodak schließlich erkannte, dass sich trotz aller Bemühungen der Erfolg der analogen Produkte nicht fortschreiben lässt, waren andere Akteure auf dem Markt der digitalen Fotografie bereits weit voraus.

#### Der Rote-Königin-Effekt

Zur zweiten Strategie: Die Lebenserwartung neu gegründeter amerikanischer Unternehmen ist seit den 1930er Jahren bis zur Jahrtausendwende von durchschnittlich mehr als 75 Jahren auf knapp 15 Jahre gesunken. Dies zeigt die erhöhte Veränderungsdynamik. Getrieben wird diese hauptsächlich durch kürzer werdende Technologiezyklen und eine Vielzahl unterschiedlicher, oftmals kurzlebiger Trends. Dadurch sollte die Halbwertszeit erfolgreicher Pfade - d.h. Produkte, Dienstleistungen, Prozesse - für Wohnungsunternehmen ebenso abnehmen. Für den zukünftigen Erfolg einer Dienstleistung/eines Produktes (z. B. Servicebüros mit persönlichen Ansprechpartnern im Quartier) werden vergangene Erfolge (z. B. hohe Besuchszahlen der Servicebüros) zu einem immer weniger verlässlichen Prädiktor. Die Veränderungsgeschwindigkeit fordert Wohnungsunternehmen eher dazu auf, das eigene Dienstleistungsportfolio mit einer ebensolchen Geschwindigkeit an die veränderten Marktbedürfnisse anzupassen. Dass eine derart reaktive Anpassung an den Marktentwicklungen allerdings auch nicht generell zu nachhaltigen Wettbewerbsvorteilen für Wohnungsunternehmen führt, verdeutlicht eine Metapher aus dem Kinderbuch von Lewis Carroll „Alice hinter den Spiegeln“: In einer Szene rennt Alice zusammen mit der roten Königin so schnell sie kann, ohne sich auch nur einen Meter vom ►



## Der Countdown läuft.

Nur für 100 Tage: Ihr Cashback für unsere Kleinen Riesen.

**Miele Professional. Immer Besser.**



Die kompakten Hochleistungsmaschinen für Ihren Betrieb: verlässlich, wirtschaftlich und maximal belastbar.

Ihre Erfolgsgeschichte zum limitierten Sonderpreis mit 250 € Cashback beginnt hier:

[www.miele.de/professional/countdown](http://www.miele.de/professional/countdown)

Fleck zu bewegen. Auf die Nachfrage der völlig vorausgabten Alice, warum sie sich trotz aller Bemühungen nicht von der Stelle bewegen, antwortet die rote Königin, dass man eben dortzulande so schnell rennen muss, wie man kann, um dort zu bleiben, wo man ist. Diese als „Rote-Königin-Effekt“ bezeichnete Metapher beschreibt die wenig erfolgreichen, aber kräftezehrenden Bemühungen von Unternehmen, ihrer Konkurrenz vorauszuweichen. Im Vergleich mit der Konkurrenz festgestellte Lücken im eigenen Leistungsangebot nehmen Unternehmen zum Anlass, ihr Leistungsportfolio an das des Marktführers (Benchmark) anzupassen. Damit ist das Wettrennen in der Umsetzung von Produkten und Dienstleistungen, die wenig Differenzierung zwischen den Konkurrenten bieten, eröffnet. Als Beispiel lässt sich die Versanddauer im Onlinehandel anführen: Hier ist mittlerweile der taggleiche Versand zur Benchmark geworden. Weil jedoch alle Händler ihre Versanddauer an diese Benchmark anpassen, ändert sich an deren Positionierung im Wettbewerb nichts. Jeder erfüllt lediglich einen neuen Standard. In der Wohnungswirtschaft ist in ähnlicher Weise z. B. das digitale Mieterportal zum Standard in der Wohnungsverwaltung geworden.

#### First-Mover-Vorteile durch Innovationen

Der „Rote-Königin-Effekt“ veranschaulicht, dass sich durch die Orientierung am jeweils anderen nur schwerlich Wettbewerbsvorteile erschließen lassen. Bestenfalls gelingt es, die eigene Marktposition zu verteidigen, d. h. dort zu bleiben, wo man ist. Im Sinne einer dritten Strategie ist dagegen zu empfehlen, gelegentlich von gewohnheitsmäßigen Pfaden auszuscheren. Anders gesagt, geht es darum, Innovationen der Konkurrenz nicht hinterherzulaufen, sondern diese selbst zu ent-



Quelle: alengo/gettyimages.com

Das kreative Potenzial der Mitarbeiter ist entscheidend für die Entwicklung von Innovationen, sofern die Unternehmensführung ein offenes Klima und entsprechenden Freiräume geschaffen hat

wickeln und sich als First-Mover neue Geschäftsmöglichkeiten zu erschließen. So kann eine klare Abgrenzung der eigenen Leistungen von denen der Wettbewerber gelingen, wohl wissentlich, dass dies Nachahmer finden wird.

Unternehmen trauen sich den Sprung als Innovationspionier in unerschlossenes Terrain oftmals nicht zu. Man mag dies zum einen auf die hohen Innovationsinvestitionen und zum anderen auf die unsicheren Innovationsrenditen zurückführen. Dem Vorsichtsprinzip verhaftet, ist es Wohnungsunternehmen nicht zu verdenken, wenn diese aufgrund des Risikos des Scheiterns auf unsichere Innovationsgewinne verzichten. Die damit einhergehende konservative Fokussierung auf das ihnen bekannte Kerngeschäft wird zusätzlich durch die Scheinstabilität des Produktes „Wohnen“ getrieben. Mag an der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum auch kein Zweifel bestehen, dürfte doch in den veränderten Wohnbedürfnissen die eine oder andere lukrative Geschäftsidee schlum-

mern, mit der sich Wohnungsunternehmen von Wettbewerbern abheben könnten.

#### Entwicklung von Innovationspfaden

Zumeist haben sich in etablierten Unternehmen Pfade derart verfestigt, dass diese keinen Raum für die Entwicklung neuer Ideen zulassen. Die Organisationsforschung schlägt hier die Herstellung einer Art Beidhändigkeit (spricht: Ambidextrie) vor. Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies, kleine und eher flach organisierte Innovationseinheiten von größeren und stärker hierarchisch organisierten Kerngeschäftsabteilungen zu trennen.

Während Letztere den gegenwärtigen Erfolg der Standardleistungen sichern, beschäftigen sich die Innovationseinheiten mit der Entwicklung neuer, zukunftsfähiger Produkte und Dienstleistungen. Die Gründung eigener „Innovation Hubs“ ist eine Spielart dieser Beidhändigkeit, die auch bereits in der Wohnungsbranche Anklang gefunden hat. Kleineren Unternehmen dürfte es dagegen schon allein aus Gründen begrenzter Personalressourcen schwer fallen, separate Einheiten für das Kerngeschäft und Innovationsgeschäft zu unterhalten. Sie profitieren in der Entwicklung neuer Innovationen jedoch häufig von ihrer informelleren Unternehmenskultur und den offenen Kommunikations- und Informationswegen. Letzteres hilft dabei, Ideen im Unternehmen schnell zu kommunizieren und anschließend unbürokratisch umzusetzen.

Trotz erhöhter Technisierung von Geschäftsprozessen bleibt das kreative Potenzial der Mitarbeiter entscheidend für die Entwicklung von Innovationen. Letztere sind nicht auf Knopfdruck abrufbar, sondern benötigen Unterstützung durch entsprechende Tools (z. B. Brainstorming, Workshops). Immer vorausgesetzt, die Unternehmensführung zeigt sich offen gegenüber neuen Ideen und ist bereit, das Alte ein Stück weit durch das Neue zu ersetzen. ■



Quelle: eG Wohnen 1902

Warum nicht Flatrate-Mietmodelle ausprobieren? Möglich ist das z. B., wenn die Gebäude energieautark sind, sich selbst mit Wärme und Strom aus der Sonne versorgen – wie bei den Sonnenhäusern der Cottbusser eG Wohnen 1902, die im September 2018 mit dem Deutschen Solarpreis 2018 ausgezeichnet wurden

Verwaltung digital gemacht.

„HAUFE-FIO AXERA!  
FUNKTIONIERT TOP,  
UNTERWEGS,  
IM WLAN, IM BÜRO.  
EINFACH ZEITGEMÄSS.“

Klaus Berghofer, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G.

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



Haufe-FIO axera ist der zukunftsfähige Arbeitsplatz für die Wohnungswirtschaft, der überall und ohne umständliche VPN-Verbindungen zur Verfügung steht – im Büro, vor Ort, im Home-Office. Ihre Mitarbeiter loggen sich mit jedem internetfähigen Endgerät ein, schon können sie alle vertrauten Funktionen nutzen. Einfacher geht es nicht.

Haufe-FIO  
**axera**

## Risikomanagement

# Stresstests für die Wohnungswirtschaft

Stresstests stellen nach aktuellem Erkenntnisstand in Ergänzung des etablierten Risikomanagements ein geeignetes Werkzeug für die frühzeitige Erkennung von Entwicklungen dar, die den Unternehmensbestand gefährden können. Wie kann dies für die Wohnungswirtschaft umgesetzt werden?



**Dr. Horst Marschner**  
Inhaber  
Intermentor Consulting  
Essen

Die quantitative Analyse von Stressfaktoren und Szenarien mit Hilfe eines unternehmensspezifischen Planungs- und Simulationsmodells schafft die notwendige Grundlage für eine nachhaltige, zielkonforme Geschäftsführung. U. a. bietet sie eine Plausibilisierung umstrittener Größen, wie z. B. für angemessene Beträge für Ausschüttungen oder Investitionen, deren Höhe nachhaltig die Risikolage des Unternehmens beeinflussen.

### Qualitatives und quantitatives Risikomanagement

Das bisher verbreitete qualitative Risikomanagement bleibt insofern unbefriedigend, als es keine Informationen über die Relevanz der analysierten Risiken in Bezug auf eine Bestandsgefährdung des Unternehmens und damit eine Rechtfertigung für den Einsatz knapper Ressourcen für deren Kontrolle bietet. Auch die Berücksichtigung von Erwartungswerten ist kritisch zu sehen: Erstens beruhen Eintrittswahrscheinlichkeiten auf nicht objektivierten Einschätzungen. Zweitens werden die Schadenshöhen i. d. R. geschätzt und zwar ohne Beachtung der Endogenität von Risiken, d. h. die aufgrund eingetretener negativer Parameterveränderungen angepassten Verhaltensweisen der Betroffenen und Rückkopplungen mit anderen Einflussfaktoren bleiben unberücksichtigt. Drittens scheint es nahezu ausgeschlossen, dass innerhalb der möglichen Bandbreiten Schadensereignisse genau in Höhe des Erwartungswertes eintreten. Eine Ausnahme besteht nur hinsichtlich von Risiken, die sich aus einer Vielzahl voneinander unabhängiger Einzelrisiken zusammensetzen, deren Eintritts-

wahrscheinlichkeiten der angenommenen Wahrscheinlichkeitsverteilung entsprechen. An diesen Voraussetzungen mangelt es regelmäßig. Daher bietet sich an, das Risikomanagement durch quantitative Werkzeuge zu ergänzen, die den Eintritt der ungewichteten Risiken in Form von extremen negativen Ereignissen, sowohl einzeln, als auch in Form von Szenarien auf die Solvenz des Unternehmens und die Einhaltung der strategischen Ziele untersuchen. Ein geeignetes Werkzeug hierfür ist der Stresstest. Mit ihm können, wie im Finanzsektor, quantitative Analysen von Auswirkungen extremer und seltener, jedoch plausibler krisenhafter Ereignisse - im Sinne von „was wäre, wenn“ - durchgeführt werden.

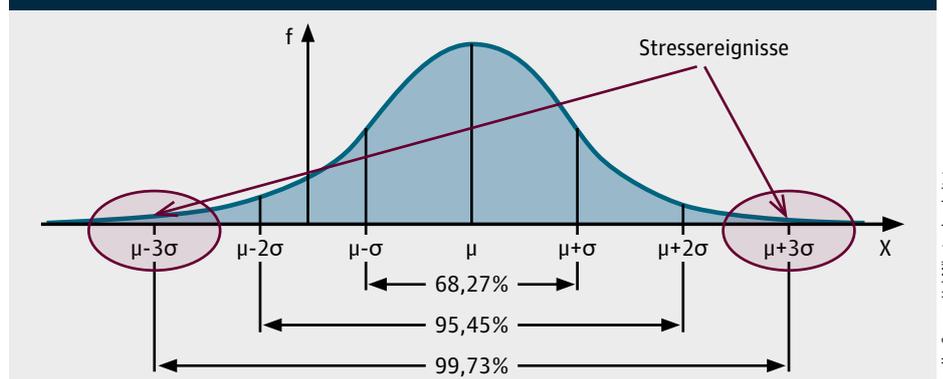
### Stresstests in einer risikoresistenten Branche?

Allerdings gilt die Wohnungswirtschaft mit ihren stabilen Mieteinnahmen als risikoresistente Branche. Warum sollten sich also gerade Unternehmen dieser Branche einem Stresstest unterwerfen? Generell gilt, dass das Risikomanagement eines Unternehmens die spezifischen und damit auch die positiven Gegebenheiten der Branche berücksichtigen sollte. Dies stellt aber keinen Freibrief für das Unterlassen der Auseinandersetzung mit den allgemeinen gesamtwirtschaftlichen und

branchenspezifischen Risiken dar. Auch sind die Rahmenbedingungen nicht für alle Wohnungsunternehmen ideal. Ein Beispiel wären Unternehmen, die in schrumpfenden Regionen tätig sind. Angesichts des zunehmenden Veränderungstempos dieser Rahmenbedingungen bestehen substantielle Gefahren bei einer Verschlechterung der Bedingungen auf ein Normalmaß, insbesondere, wenn Ertrags- und Finanzkraft schon derzeit nur gerade ausreichend sind. Insofern haben Stresstests auch für Wohnungsunternehmen Bedeutung im Rahmen zeitgemäßer Compliance.

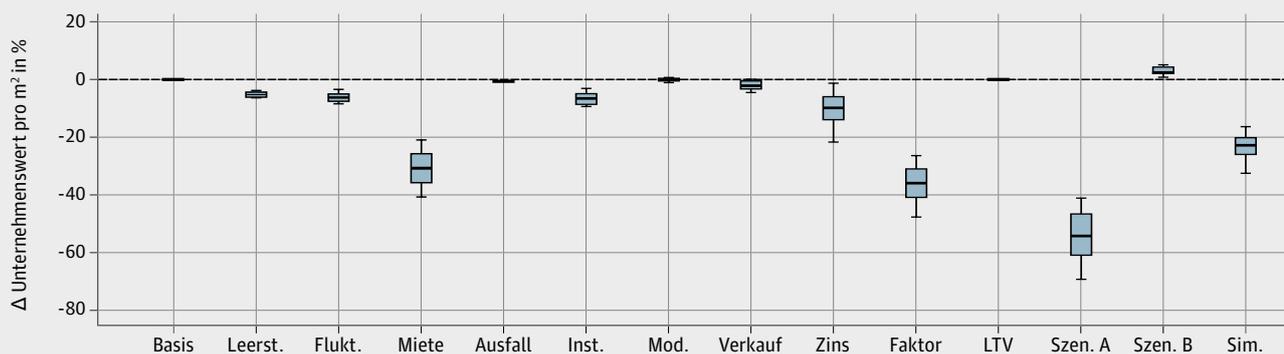
Es ist gerade Sinn des Stresstests, unternehmensspezifisch relevante Risikofaktoren zu identifizieren und die Widerstandskraft bei extremen Veränderungen in Form von Szenarien zu testen. Das Instrumentarium erlaubt die frühzeitige Prüfung möglicher Gegenmaßnahmen auf Wirksamkeit, verbessert das Rating gegenüber den Kreditgebern und kann die Risikokomponente strategischer Restrukturierungen analysieren. Zusätzlich erlaubt es festzustellen, wie sich die Risikosensitivität bei unterschiedlichen Niveaus substantieller Ausgaben, wie z. B. für Ausschüttungen oder Investitionen, verändert, und schafft damit eine rationale Grundlage für eine sachgerechte Lösung bei unterschiedlichen Zielgrößen der Stakeholder.

### NORMALVERTEILUNG UND UNTERSUCHUNGSBEREICH BEIM STRESSTEST



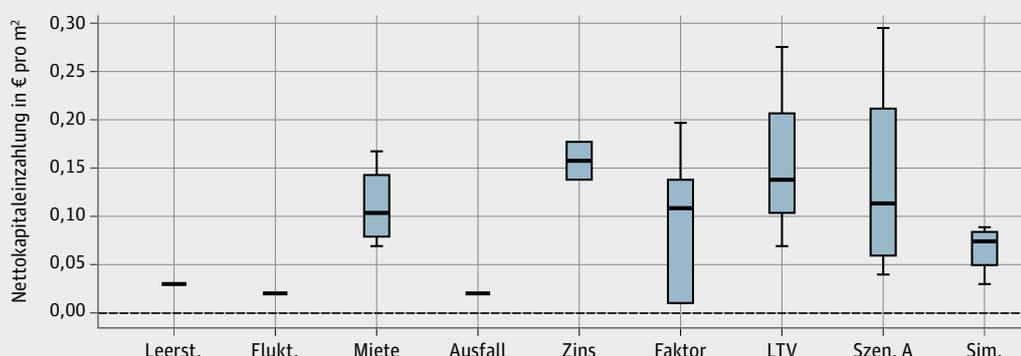
Quelle: Campus Uni Münster, bearbeitet

## ALLE UNTERNEHMEN: MAX. RELATIVE WERTVERÄNDERUNGEN GGÜ. BASISFALL (STANDARDISIERT), BOXPLOT QUARTILE



Quelle: eigene Darstellung

## BETROFFENE UNTERNEHMEN: FEHLBEDARF NACH ZIELAUSSCHÜTTUNG PRO STRESSFAKTOR (STANDARDISIERT), BOXPLOT QUARTILE



Anzahl betroffener Unternehmen (nach; vor Ausschüttung): Szenario A (8;6), Bewertung (5;3), Mietminderung (4;1), Simulation (4;1), Beleihungsquote (3;1), Zins (2;1), Leerstand (1;0), Fluktuation (1;0) sowie Mietausfall (1;0)

Quelle: eigene Darstellung

In der Monographie „Große deutsche Wohnungsunternehmen im Stresstest - Quantitative Analyse der Krisensensitivität und Ansätze zur Förderung von Resilienz“<sup>1</sup> hat der Autor einen spezifischen wohnungswirtschaftlichen Stresstest aus der Anwendungspraxis im Finanzsektor abgeleitet. Mit Hilfe eines selbst entwickelten Planungs- und Simulationsmodells hat er zwölf reale große deutsche Wohnungsunternehmen abgebildet und aufgrund ihrer Historie und der Unternehmensstrategie einen Basisfall über einen langfristigen Planungszeitraum entwickelt. Im Vergleich dazu hat er den Einfluss standardisierter Risiken untersucht und die Ergebnisse in Bezug auf die Relevanz einzelner Risikofaktoren, die Bedeutung zweier deterministischer Szenarien und zusätzlich mit Hilfe zufallserzeugter Szenarien ökonomisch ausgewertet. Messgrößen für die Stressempfindlichkeit sind der Unternehmenswert, die Zahlungsbereitschaft, die Kapitalerhaltung bzw. Überschuldung und die Kapitalrendite (siehe Abbildungen oben).

### Stressszenarien

Im Ergebnis zeigte das Stressszenario A mit der Abbildung des Entstehens und Platzens einer Immobilienpreisblase die größten Beeinträchtigung

gen. Bei den Einzelrisiken hatten die Bewertung (Faktor), die Mieten, der Zins und - im Hinblick auf die Liquidität - die Beleihungsquote (LTV) die stärksten Auswirkungen. Bei den untersuchten Unternehmen stellten sich die im öffentlichen Eigentum als relativ stabil und die börsennotierten als relativ fragil heraus. Die übrigen Eigentümergruppen lagen dazwischen.

Die relativ großen Unterschiede in den Stressauswirkungen zwischen den untersuchten Unternehmen wurden auf ihre Bestimmungsfaktoren untersucht und daraus Empfehlungen für eine Förderung der Resilienz abgeleitet. Gleichzeitig wurden Zielkonflikte auf Unternehmensebene (z. B. Resilienz versus Rentabilität) und auf politischer Ebene (z. B. Stärkung der Ertrags- und Finanzkraft der Wohnungswirtschaft versus Mieterschutz) diskutiert. Insgesamt erlaubt die Untersuchung aus der Sicht eines externen Bilanzlesers die Gewinnung genereller Erkenntnisse bezüglich der Bedeutung und Milderung von Stressfaktoren und ein Benchmarking der untersuchten Unternehmen. Im Rahmen der Untersuchung wird gezeigt, dass die Definition eines Stressereignisses einen inneren Widerspruch, ein Oxymoron, enthält. Im Hinblick auf die Forderung nach extremen, d. h. außerhalb des Erfahrungshorizontes liegenden,

und seltenen, d. h. unwahrscheinlichen, Ereignissen entsteht ein Konflikt mit der Plausibilität.

### Fazit

Wie die Aufnahme der Tests im Finanzsektor lehrt, besteht ein latenter Gegensatz zwischen Relevanz und Akzeptanz des Tests. Wird das Ereignis als plausibel empfunden, ist aber zu wenig schwerwiegend, vermittelt es eine trügerische Sicherheit. Erscheint das Ereignis unplausibel übertrieben, fehlt es am Umsetzungswillen der Betroffenen für die Konsequenzen aus dem Test. Hält man das Ereignis für unplausibel leicht, tritt eine Beruhigung durch gute Ergebnisse nicht ein. Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich - um konkrete Maßnahmen im Rahmen des unternehmerischen Risikomanagements treffen zu können - vorab ein individueller Stresstest, der die Insiderkenntnis über spezifische Faktoren und Wirkmechanismen sowie die tatsächliche Risikoneigung und -einschätzung abbildet. Dabei wäre das Unternehmen frei, adäquate Definitionen von Stressereignissen zu treffen und damit eine höhere Akzeptanz seiner Adressaten zu erzielen. ■

<sup>1</sup> Veröffentlicht in der wissenschaftlichen Schriftenreihe der WWU Münster, Reihe IV, Band 11, ISBN 978-3-8405-0163-0 und im open access unter <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:hbz:6-91259426803>.

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

# Unternehmensbewertung (Teil 2): Besonderheiten bei Wohnungsunternehmen

Ob für die Rechnungslegung, für eine Kreditwürdigkeitsprüfung oder bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse, die Gründe für Unternehmensbewertungen sind vielfältig. Die Prognoserechnung bildet – wie in Teil 1 der Serie herausgearbeitet – i. d. R. die Grundlage für die Unternehmensbewertung. Teil 2 behandelt die Kapitalisierung der Ertrags- bzw. Zahlungsüberschüsse und die Plausibilisierung des rechnerisch ermittelten Unternehmenswertes anhand vergleichender Marktpreise.



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



**WP/StB Andreas Pritschet**  
Mitglied des Vorstands  
VdW Bayern, München

Der bei einer Unternehmensbewertung ermittelte Wert ist stets eine stichtagsbezogene Größe. Maßgeblich hierfür sind die Verhältnisse und Erkenntnisse zum festgelegten Bewertungsstichtag. Um den Unternehmenswert zu bestimmen, sind die erwarteten zukünftigen Ertrags- bzw. Zahlungsüberschüsse des Prognosezeitraums

mit dem Kapitalisierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren (siehe Abbildung unten).

Durch die Kapitalisierung werden die Erwartungen aus dem zu bewertenden Unternehmen mit denen einer Alternativinvestition, z. B. einer langfristigen und sicheren Anlage am Kapitalmarkt, zum

Bewertungsstichtag verglichen. Der Kapitalisierungszinssatz gibt demzufolge an, welche Verzinsung aus dem zu bewertenden Unternehmen mindestens erzielt werden muss, damit der Investor nicht schlechter gestellt ist als bei einer fiktiven Alternativinvestition.

Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich nach der gängigen Bewertungspraxis und dem vom IDW definierten Standard aus einem risikolosen Zinssatz (Basiszinssatz) zuzüglich einer individuell gewichteten Marktrisikoprämie (abzüglich eines Nachhaltigkeitsabschlags zur Ermittlung der ewigen Rente) zusammen. Das in Theorie und Praxis gebräuchlichste Modell zur Ableitung eines sachgerechten Kapitalisierungszinssatzes ist das Capital Asset Pricing Model (CAPM). Die Rendite wird im Rahmen des CAPM wie folgt ermittelt:

$$r_{EK} = r_f + MRP \times \beta$$

Legende:

$r_{EK}$  = Kapitalisierungszinssatz

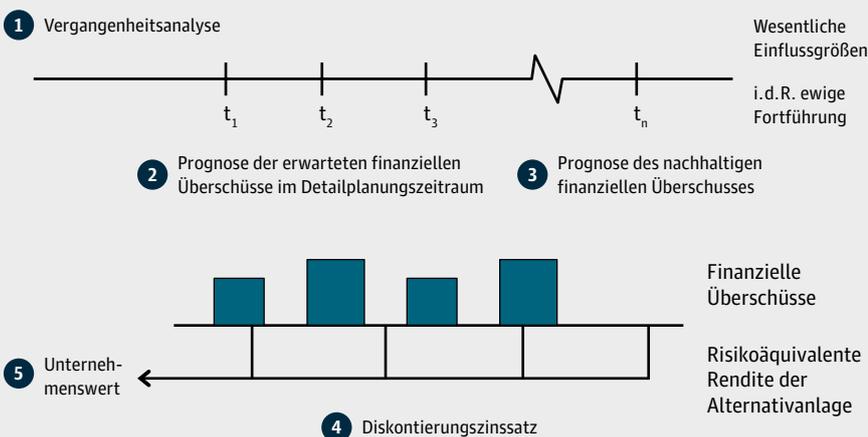
$r_f$  = Basiszinssatz

MRP = Marktrisikoprämie

$\beta$  = Betafaktor

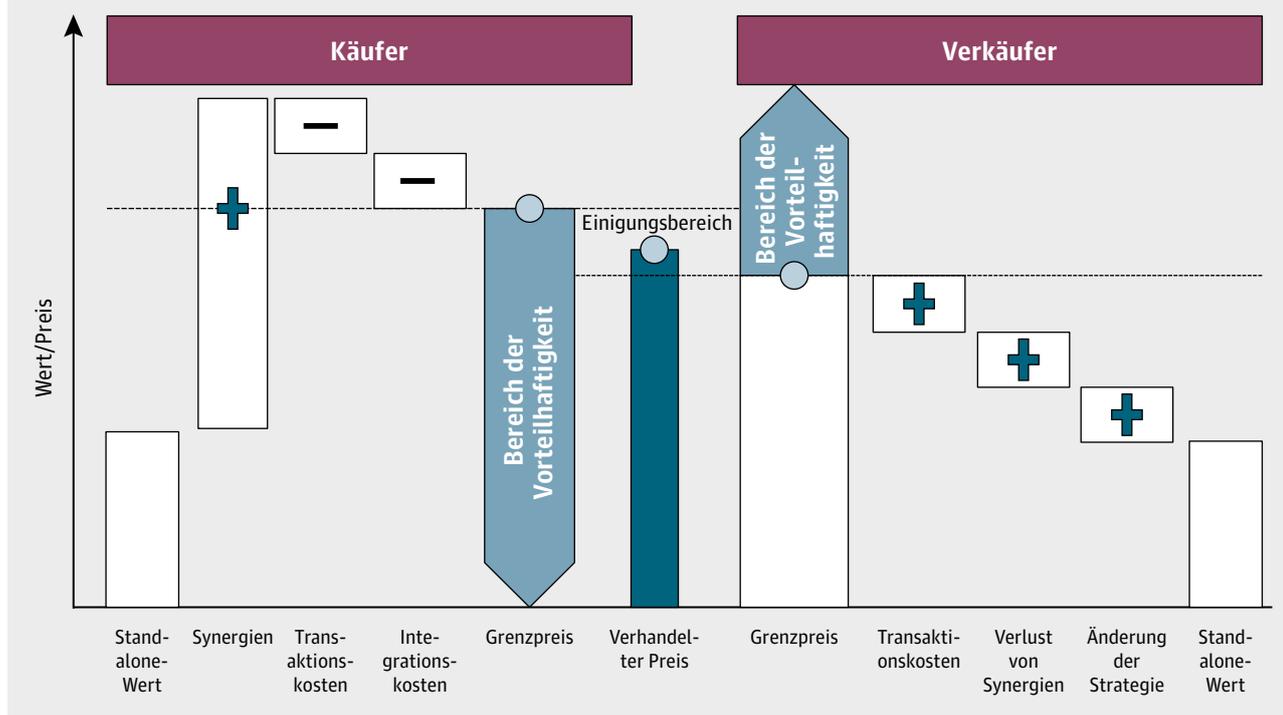
Nach dem CAPM entsprechen die Opportunitätskosten (Möglichkeit der Alternativanlage) von Eigenkapitaltiteln der Rendite risikofreier Anlagen ( $r_f$ ) zuzüglich einer Risikoprämie ( $MRP \times \beta$ ).

### BEWERTUNGSKONZEPTION: INCOME APPROACH



Quelle der Grafiken: GdW

## WERT IST NICHT GLEICH PREIS!



### Basiszinssatz ( $r_f$ )

Für die Ableitung des Basiszinssatzes ( $r_f$ ) wird die langfristig erzielbare Rendite von Anleihen öffentlicher Emittenten herangezogen. Sofern ein Unternehmen mit zeitlich unbegrenzter Lebensdauer bewertet wird, müsste als Basiszinssatz die am Bewertungsstichtag gültige Rendite einer zeitlich ebenfalls nicht begrenzten Anleihe öffentlicher Emittenten herangezogen werden. In Ermangelung solcher Wertpapiere empfiehlt es sich, den Basiszins von aktuellen Zinsstrukturkurven und zeitlich darüberhinausgehenden Prognosen abzuleiten. Hierfür stehen etablierte mathematische Modelle zur Verfügung, die u. a. auch von der Deutschen Bundesbank angewendet werden.

### Risikoprämie ( $MRP \times \beta$ )

Die Risikoprämie ergibt sich aus dem Produkt der Überrendite des Marktportfolios risikobehafteter Anlagen gegenüber der Rendite risikofreier Wertpapiere (MRP) und dem unternehmens- und branchenspezifischen (systematischen) Risiko des Eigenkapitaltitels, repräsentiert durch den Betafaktor ( $\beta$ ). Traditionell lassen sich für Wohnungsunternehmen im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen regelmäßig relativ geringe Risikoprämien ermitteln. Dies liegt zum einen an der grundsätzlich hohen Wertbeständigkeit der Anlagegüter und zum anderen an der geringen Abhängigkeit von Konjunkturschwankungen. Bei korrekter Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes ergibt sich somit ein Zinssatz, der empirisch

nachvollziehbare Markt- und Branchendaten sachgerecht abbildet.

### Verhältnis von Unternehmenswert und Marktpreis

Der Preis für Unternehmen bildet sich auf den freien Kapitalmärkten aus Angebot und Nachfrage (z. B. an Börsen in Form des Aktienkurses). Für Unternehmensbewertungen im Rahmen von geplanten Verkaufstransaktionen werden z. B. die Preisvorstellungen häufig wesentlich von der Nutzenerwartung der jeweiligen Transaktionspartner (Käufer und Verkäufer) bestimmt. Der Preis kann je nach dem mengenmäßigen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie den Einflussmöglichkeiten der Unternehmenseigner auf die Unternehmenspolitik (Rechtsform, Alleineigentum, qualifizierte oder einfache Mehrheit, Sperrminorität oder Streubesitz) mehr oder weniger stark vom rechnerisch ermittelten Wert des gesamten Unternehmens abweichen (siehe Abbildung oben). Diese Faktoren sind bei der Plausibilisierung des rechnerisch ermittelten Unternehmenswertes anhand vergleichender Marktpreise (z. B. realisierte gezahlte Marktpreise (sofern verfügbar) für Unternehmen sind also wichtige Orientierungsgrößen zur Beurteilung der Plausibilität von Unternehmensbewertungen, ersetzen können sie diese jedoch keinesfalls.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der Markt für Transaktionen von Wohnungsunternehmen

relativ klein ist und daher nur sehr eingeschränkt Marktwerte vorliegen. Insbesondere bei kleinen Wohnungsunternehmen muss i. d. R. von einem illiquiden Markt ausgegangen werden.

### Zusammenfassung

Die Bewertung von Wohnungsunternehmen stellt eine komplexe mathematische Herausforderung dar, die auf fundierten Prognoserechnungen des Bewertungsobjekts basiert. Die Anlässe zur Durchführung von Unternehmensbewertungen sind vielfältig. Allen Bewertungen ist jedoch gemein, dass die rechnerisch ermittelten Werte mittels Markt- und Branchenpreisen durch branchenkundige Bewerter zu plausibilisieren sind. Die Bewertung von Wohnungsunternehmen unterscheidet sich von Unternehmen anderer Branchen insbesondere durch die gute Prognostizierbarkeit zukünftiger wirtschaftlicher Ergebnisse sowie durch besonders geringe Risikoprämien, die im Kapitalisierungszinssatz Berücksichtigung finden.

In Teil 3 werden alternative Bewertungsmethoden zur Unternehmensbewertung von Immobilienunternehmen vorgestellt.

Bei den Regionalverbänden des GdW stehen Ihnen für die Beratungen im Vorfeld und die Bewertungsdurchführung ausgewiesene Fachkräfte zur Verfügung. ■



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

## DER STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **05. Dezember 2018.**

### ZIELGRUPPE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

#### Bauingenieur/-in/Architekt/-in für das Sachgebiet Instandhaltung

bauverein AG  
Darmstadt  
Job-ID 009095422

#### Geschäftsführender Vorstand (m/w)

Hochtaunus Baugenossenschaft eG  
Bad Homburg vor der Höhe  
Job-ID 009039850

#### Bauingenieur oder Architekt (m/w)

Stadt Frankfurt am Main  
Frankfurt am Main  
Job-ID 009166792

#### Bautechniker (m/w) für bauliche Instandhaltung im Bereich Umspannwerke

TenneT TSO GmbH  
Lehrte  
Job-ID 009163173

#### Mitarbeiter/in im Sonderprojekt

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW  
Düsseldorf  
Job-ID 009162962

#### Mitarbeiter (m/w) Projektsteuerung und Projektleitung, zugleich Bau- leitung

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Berlin  
Job-ID 009164383

#### Junior-Projektentwickler (m/w)

Norddeutsche Wohnbau GmbH  
Hannover  
Job-ID 009165779

#### Immobilienbuchhalter (m/w/d)

BIM Berliner Immobilienmanagement  
GmbH  
Berlin  
Job-ID 009174437

#### Kaufmännischer Senior Property Manager (w/m/d)

TÜV SÜD Gruppe  
München  
Job-ID 009174731

#### Teamleitung Objektbetreuung (m/w/d)

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-  
Gesellschaft mbH  
Ulm  
Job-ID 009162187

#### Leiter (m/w) Facility Management

W&W Service GmbH  
Ludwigsburg  
Job-ID 009174741

#### Niederlassungsleitung (m/w)

LEG Wohnen NRW GmbH über ifp | Per-  
sonalberatung Managementdiagnostik  
Nordrhein-Westfalen  
Job-ID 009166836

#### Job-ID eingeben und bewerben!

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



#### Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:  
**Michaela Freund**  
Tel. 0931 2791-777  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

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

## Bekanntmachung

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017



Die Gesellschaft hat

- den Jahresabschluss
- den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- den Lagebericht
- den Bericht des Aufsichtsrates
- die Verwendung des Ergebnisses
- die Liste der Gesellschafter nach § 40 GmbH-Gesetz am 30. Oktober 2018 beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

Sankt Augustin, im November 2018

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

HAUFE.de/Immobilien

DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten  
Informationen mit dem News-  
letter Wohnungswirtschaft

Wir sind eine kommunale  
Wohnungsgesellschaft mit  
einem Wohnungsbestand  
von rund 3.000 Wohnun-  
gen und ca. 900 durch uns



verwaltete Wohnungen. Unsere Wohnungsgesellschaft  
ist alleiniger Gesellschafter einer Bau- und Sanierungs  
GmbH. Wir als neuwo leisten einen wichtigen Beitrag zu  
einer sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung und  
sind Partner bei vielen Projekten der Stadtentwicklung.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung  
suchen wir zum 01.09.2019

## eine Geschäftsführerin/ einen Geschäftsführer.

Begleitet von einem zweiten Geschäftsführer und einem  
aus elf Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat soll die neue  
Geschäftsführerin/der neue Geschäftsführer die Gesell-  
schaft weiterhin erfolgreich führen.

### Ihr Profil:

Sie verfügen über

- ein abgeschlossenes Studium als Immobilienwirt,  
Finanzwirt, Betriebswirt oder Bauingenieur und haben  
in verantwortlicher Position Erfahrung in der Immobili-  
enwirtschaft oder Verwaltung gesammelt (oder quali-  
tativ vergleichbare, in der Praxis erworbene Kenntnisse)
- gute Kenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens
- Verhandlungsgeschick und Erfahrungen im Umgang mit  
politischen Gremien, Geschäftspartnern und Behörden
- EDV-Kenntnisse in immobilienwirtschaftlicher Software  
(Hinweis: Software der neuwo GAP imotion)
- Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale  
Kompetenz und Gestaltungswillen
- die Fähigkeit, engagierte Mitarbeiter und Mitarbeiterin-  
nen motivierend zu führen

Die Residenzstadt Neustrelitz ist ein Mittelzentrum im  
größten Landkreis der Bundesrepublik, der Mecklenbur-  
gischen Seenplatte. Die Stadt verfügt über ein Gymna-  
sium, ein Theater, eine der schönsten Hafenanlagen in  
Mecklenburg sowie über ein vielfältiges sportliches und  
kulturelles Vereinsleben.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen richten Sie  
bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des mög-  
lichen Eintrittstermins unter dem **Kennwort „Geschäfts-  
führer“** bis Montag, den **31.12.2018 auf dem Postweg**  
an die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH, Herrn  
Andreas Butzki, Aufsichtsratsvorsitzender, Strelitzer  
Chaussee 286, 17235 Neustrelitz.

Wir akzeptieren in diesem Bewerbungsverfahren keine  
elektronisch übermittelten, sondern nur schriftliche  
Bewerbungen. Wir sichern Ihnen zu, dass Ihre Unterlagen  
nur von den mit der Entscheidung befassten Personen ein-  
gesehen werden, nicht vervielfältigt und nach Abschluss  
des Bewerbungsverfahrens (Besetzung der Stelle) zurück-  
gesandt werden.



## Wir hatten viel Glück im Leben. Jetzt geben wir etwas davon zurück.

„Die beste Möglichkeit für unendlich viele Genera-  
tionen Zukunft zu gestalten, ist eine Zuwendung an  
die SOS-Kinderdorf-Stiftung. Die Erträge der Stif-  
tung kommen Jahr für Jahr den jungen Menschen  
zugute, die es dringend benötigen.“

Petra Träg  
089 12606-109  
petra.traeg@sos-kinderdorf.de  
sos-kinderdorf-stiftung.de



**SOS-Kinderdorf-Stiftung**  
www.sos-kinderdorf-stiftung.de

Wir danken events für die kostenlose Anzeigenschaltung.

Die 70 Jahre tätige **GSWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG**, ein Verbund mehrerer Gesellschaften, ist im Wohnungs-Neubau, -Modernisierung, -Ausbau, -Käufe, in der kaufmännischen/technischen Hausbewirtschaftung, Liegenschaftsverwaltung, Baubetreuung und in Wohnimmobilien-Handwerker- sowie weiteren Servicebereichen tätig. Wir agieren auch als Dienstleister für Dritte. Unser Fokus liegt auf Wirtschaftlichkeit und Qualität.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

### **Dipl.-Ingenieur/Bauingenieur/-in (Architekt/-in Wohnungsbau)**

als Leiter/-in unserer technischen Leistungsbereiche (einschl. Handwerkerbetrieb).

Bei Übertragung von Umsatz-/Ergebnisverantwortung ist die Übernahme der technischen Geschäftsführung in den Tochtergesellschaften geplant.

Sie haben Bauingenieurwesen/Architektur studiert. Sie konnten Berufserfahrung in ähnlicher Verantwortung/Position sammeln und möchten Ihr Aufgabengebiet erweitern. In der Anwendung der HOAI, LBO, VOB sind Sie sicher. Sie besitzen fundierte Kenntnisse in den Bereichen Projektmanagement, Ausschreibung/Auftragsvergabe, Controlling, Bauvertragsrecht und sind in der praktischen Anwendung mit CAD vertraut. Bei der Umsetzung unserer Projekte erkennen Sie wirtschaftliche und bautechnische Optimierungspotenziale.

#### **Wir bieten**

- einen attraktiven Arbeitsplatz in einem engagierten Team,
- eine vielseitige und verantwortungsvolle Tätigkeit,
- eine leistungsgerechte Vergütung mit erfolgsorientierten Bestandteilen,
- eine langfristige berufliche Perspektive.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und einem möglichen Eintrittstermin. Diese senden Sie bitte schriftlich bis zum **25.01.2019** an

**GSWG Senne eG, Vorstand,**  
Tulpenweg 5, 33659 Bielefeld  
info@gswg-senne.de  
www.gswg-senne.de



## WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de) finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

GESUCHT

# TECHNISCHER VORSTAND (W/M)

**DIE JOSEPH-STIFTUNG SUCHT EINEN TECHNISCHEN VORSTAND (W/M)  
MIT MEHRJÄHRIGER BRANCHENERFAHRUNG IN EINER FÜHRUNGS-  
POSITION MIT UMSATZ- UND ERGEBNISVERANTWORTUNG.**

Die Joseph-Stiftung ist ein **kirchliches Immobilienunternehmen** in der Metropolregion Nürnberg mit 70-jähriger Expertise im Wohnungsbau. Sie besitzt 5.000 eigene und verwaltet ebenso viele Wohnungen privater und institutioneller Eigentümer. Beraten, planen, bauen und das komplexe Bauträgersgeschäft sind neben der Verwaltung der eigenen Wohnungen und Wohnheime das Herzstück der Joseph-Stiftung – Tag für Tag erfüllen wir mit 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren kirchlich-sozialen und gesellschaftlichen Auftrag. Nachhaltige Bauweise, anspruchsvolle energetische und soziale Konzepte sowie Modellprojekte im Wohnungsbau sind für uns selbstverständlich.

Das Vertrauen in die Fähigkeit und Integrität der Mitarbeiter und Führungspersönlichkeiten verbunden **mit einem kooperativen, auf Wertschätzung basierenden Führungsstil** bilden die Grundlage für eine leistungsfördernde und -fördernde Unternehmenskultur.

Gemeinsam mit zwei Kollegen im Vorstand, die aktuell in der Rolle als kaufmännischer Vorstand und als Vorstand für den eigenen Bestand agieren, zeichnen Sie für die unternehmerische und strategisch-technische Weiterentwicklung der Joseph-Stiftung verantwortlich.

Als Technischer Vorstand (w/m) sind Sie direkt verantwortlich für die Füh-

rung und **Steuerung des Bereiches Planen und Bauen**, der Architekten- und Ingenieurleistungen für eigene und Projekte kirchlicher sowie kommunaler Auftraggeber in allen Leistungsphasen der HOAI erbringt (Wohnungsbauten, Kindertagesstätten, Gebäude der Jugendhilfe, Pflegeeinrichtungen).

In Personalunion führen Sie verantwortlich das **Bauträgersgeschäft** mit Vorbereitung, Vertrieb und Abwicklung anspruchsvoller Bauvorhaben. Außerdem ist Ihnen der **Bereich Bestandsentwicklung** unterstellt, in dem wir unsere eigenen Immobilien technisch bewirtschaften und sämtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planen und durchführen. Sie haben die **technische Bauherrenfunktion für eigene Neubauten**, sichern unser Anlagevermögen auf der Basis gesetzlicher Vorgaben und übernehmen gerne die **Verantwortung für Nachhaltigkeit, Ökologie, Energieeffizienz- und Innovationsprojekte**.

Um die vielfältigen Projekte realisieren zu können, betreiben Sie eine erfolgreiche **Grundstücksakquisition**, zu der auch die Teilnahme an Konzeptausschreibungen und Investorenwettbewerben gehört. Städtebauliche Entwicklungsprojekte und die Vertretung der Joseph-Stiftung in kirchlichen und politischen Gremien sind Ihnen deshalb nicht fremd.

Als bestens vernetzte Führungskraft wird Ihre **Stimme in der Lobby- und Verbandsarbeit** aufmerksam gehört und fachlich wertgeschätzt. Als Dipl.-Ing. Architekt/-in mit Hochschulabschluss oder Promotion verbinden Sie technisches Knowhow mit ausgeprägtem kaufmännischen und juristischen Sachverstand. Sie haben ein breites Interesse an gesamtgesellschaftlichen Trends und Entwicklungen und sind als **Christ/-in mit nachweisbarem kirchlichen Engagement** aktiv. Als Unternehmer/-in mit sozialwirtschaftlichem Bewusstsein sind ökonomisches Arbeiten und soziales Handeln für Sie kein Widerspruch. Wir suchen Sie als **ausgereifte Führungspersönlichkeit mit Markt-, Innovations- und Strategiekompetenz** sowie einer soliden Handlungs- und Resultatorientierung. Wenn Sie darüber hinaus eine gute Netzwerk-, Kooperations- und Kontaktfähigkeit mitbringen, teamfähig und leistungsmotiviert sind, sollten wir uns kennenlernen.

*Wir freuen uns über Ihre digitale Bewerbung an unseren amtierenden Technischen Vorstand Reinhard Zingler unter [reinhard.zingler@joseph-stiftung.de](mailto:reinhard.zingler@joseph-stiftung.de). Die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen ist selbstverständlich.*

# SCHNELLE ANTWORTEN AUF VERWALTERFRAGEN



378 Seiten  
Buch: € 39,95  
eBook: € 35,99



438 Seiten  
Buch: € 49,95  
eBook: € 44,99



333 Seiten  
Buch: € 34,95  
eBook: € 29,99

## VON EXPERTEN DES BUNDESVERBANDS DER IMMOBILIENVERWALTER E. V. (BVI)

Verwalter stoßen oft auf Probleme, für die so schnell keine Lösung zu finden ist. Genau dafür ist dieses Fachbuch das perfekte Nachschlagewerk. Es stellt typische Praxisbeispiele vor, anhand derer Sie Ihre tägliche Arbeit rechtssicher bewältigen.

- ✓ Das Verwalteramt, Wohnungseigentümer und Eigentümerwechsel
- ✓ Eigentümerversammlung und Vertretung der Wohnungseigentümerschaft
- ✓ Abrechnung und Wirtschaftsplan, Finanzen, Verkehrssicherung u. v. m.
- ✓ Mit allen Infos zum Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Wohnungsimmobilienerwalter (1.8.2018)

### Jetzt bestellen!

**[www.haufe.de/fachbuch](http://www.haufe.de/fachbuch)**  
(Bestellung versandkostenfrei),  
0800/50 50 445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung

## MIETRECHT

## BGB § 535

## Fensterreinigung durch den Vermieter?

Ein Vermieter schuldet dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem gereinigten Zustand

BGH, Beschluss vom 21.8.2018, VIII ZR 188/16

## Bedeutung für die Praxis

Die Mieter begehrt mit ihrer Klage die Verurteilung des Vermieters zu einer mindestens vierteljährlichen Reinigung der nicht zu öffnenden Glassegmente vor ihrer Wohnung. Dort befand sich eine großflächige Fensterfront, bestehend aus mehreren Fenstersegmenten, von denen sich jeweils nur ein Teil öffnen ließ. Die Mieter waren der Auffassung, dass die Reinigung dieser nicht zu öffnenden Glassegmente dem Vermieter oblag. Dieses sah der BGH anders: Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben. Bloße Reinigungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters. Auch kommt es nicht darauf an, ob die Reinigung der Fensterflächen vom Mieter persönlich geleistet werden kann. Sollte dieses nicht der Fall sein, verwies der BGH auf die Inanspruchnahme professioneller Hilfe.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 311, 138, 546

## Mietaufhebungsvertrag und Untermietverhältnis

Die vorzeitige Beendigung eines Mietverhältnisses durch einen Aufhebungsvertrag ist auch dann zulässig, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen hat.

BGH, Urteil vom 18.4.2018, XII ZR 76/17

## Bedeutung für die Praxis

Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können die Parteien eines Mietvertrages unabhängig von einer vereinbarten Mietzeit das Mietverhältnis jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag vorzeitig beenden. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat. In diesen Fällen kann ein Mietaufhebungsvertrag allerdings dann sittenwidrig sein, wenn für den Vermieter und den Mieter kein vernünftiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses besteht und der Zweck des Mietaufhebungsvertrags allein darin liegt, dass der Eigentümer wieder Alleinbesitz an dem Mietobjekt erlangt. Eine gemeinsame subjektive Schädigungsabsicht der vertragsschließenden Parteien reicht zur Annahme einer Sittenwidrig-

## INHALT

## MIETRECHT

- 69 BGB § 535  
Fensterreinigung durch den Vermieter?
- 69 BGB §§ 311, 138, 546  
Mietaufhebungsvertrag und Untermietverhältnis
- 70 BGB §§ 543 Abs. 1, 2 S. 1 Nr. 2,  
573 Abs. 1, Nr. 1  
Kündigung nach beiderseits nicht  
unerheblichen Pflichtverletzungen



## WEG-RECHT

- 70 WEG § 27; BGB §§ 179, 631, 670, 677, 683 S. 1  
Vollmachtloser Verwalter und Bauhandwerker-  
lohn für Arbeiten in WEG-Anlage
- 71 WEG §§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2, 29 Abs. 2;  
BGB § 280 Abs. 1; ZPO § 322 Abs. 1  
Verzögerte Beschlussfassung zur Instandsetzung;  
Haftung der Wohnungseigentümer für pflichtwid-  
riges Abstimmungsverhalten
- 71 WEG §§ 16 Abs. 3, 43 Nr. 4, 44, 46  
Änderung der Kostenverteilung; Benachteiligung  
kleiner Einheiten; Sprinkleranlage



Fordern Sie unseren wöchentlichen  
Newsletter an: [www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



**RA Heiko Ormanschick**  
Mietrecht  
Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg  
Telefon: 040 866060-0  
kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de



**RiAG Dr. Olaf Riecke**  
WEG-Recht  
Baumweg 1, 22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de



**Online:**  
Die Urteile können Sie als Langversion im Internet  
unter [www.diewohnungswirtschaft.de/urteile](http://www.diewohnungswirtschaft.de/urteile)  
einsehen.



**Nutzung der QR-Codes:**  
1. Laden Sie sich eine QR-Code-App auf Ihr SmartPhone  
(z. B. barcoo, QuickMark Barcode Scanner, i-nigma).  
2. Scannen Sie den gewünschten QR-Code mit der App.  
3. Viel Spaß beim Lesen!

keit allein noch nicht aus. Erforderlich ist außerdem, dass der Vertrag die Rechtsstellung des Dritten tatsächlich verschlechtert. Ein für den Dritten objektiv nicht nachteiliges Rechtsgeschäft erfüllt den Tatbestand der Sittenwidrigkeit nicht. Deshalb ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags dann nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann. Gemessen hieran war der maßgebliche Mietaufhebungsvertrag nach Auffassung des BGH nicht bereits deshalb sittenwidrig, weil dadurch dem Untermieter die durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vermittelte Möglichkeit genommen wurde, das Gelände zur Durchführung von Rennsportveranstaltungen zu nutzen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB §§ 543 Abs. 1, 2 S. 1 Nr. 2, 573 Abs. 1, Nr. 1 Kündigung nach beiderseits nicht unerheblichen Pflichtverletzungen

Die schwerwiegende eigene Pflichtverletzung des Vermieters kann eine mangelnde Erheblichkeit der Pflichtverletzung des Mieters bewirken.

LG Berlin, Urteil vom 3.7.2018, 67 S 20/18

### Bedeutung für die Praxis

Das Überlassen der von einem Mieter angemieteten Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters entgeltlich an Touristen kann nach erfolgter Abmahnung zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Bei einer unbefugten Gebrauchsüberlassung ist für die Frage, ob die schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters hinreichend erheblich ist, sowohl für die Wirksamkeit einer darauf gestützten außerordentlichen als auch für die einer ordentlichen Kündigung im Rahmen einer umfassenden Gesamtabwägung allerdings auf sämtliche Umstände des Einzelfalls abzustellen. Entscheidende Bedeutung für die im vorliegenden Fall mangelnde Erheblichkeit der Pflichtverletzung des Mieters hatte das von schwerwiegenden eigenen Pflichtverletzungen geprägte Verhalten des Vermieters vor Ausspruch der Kündigung. Mitarbeiter der Hausverwaltung des Vermieters hatten sich in Unkenntnis des Mieters und seines Untermieters Zutritt zur Wohnung verschafft, indem sie die Wohnung, die zuvor durch einen anderen Mitarbeiter der Hausverwaltung auf dessen Namen zum Schein über „airbnb“ angemietet worden war, nach Entgegennahme der an einem Kiosk deponierten Schlüssel geöffnet und betreten hatten. Damit hatten sie sich Zutritt jeweils gegen, zumindest aber ohne den Willen des Mieters und seines Untermieters verschafft. Damit war der Kläger weit über das mietvertraglich Erlaubte hinausgegangen. Das über die bloße Scheinanmietung der Wohnung im Internet hinausgehende Handeln der Hausverwaltung des Vermieters war in jeder Hinsicht unverhältnismäßig und damit rechtswidrig. Denn für den auch über Indizien zu führenden Beweis unerlaubter Untervermietung war es zunächst ausreichend, dass die streitgegenständliche Wohnung über „airbnb“ anmietbar war und auch tatsächlich angemietet wurde. Die auf die unerlaubte Untervermietung gestützte Kündigung des Vermieters blieb damit schlussendlich ohne Erfolg.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

### WEG § 27; BGB §§ 179, 631, 670, 677, 683 S. 1

## Vollmachtloser Verwalter und Bauhandwerkerlohn für Arbeiten in WEG-Anlage

1. Allein eine Verwalterbestellung berechtigt den Verwalter nicht zum Abschluss von Werkverträgen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Handelt der Verwalter insoweit ohne Vertretungsmacht, weil es an einem entsprechenden Ermächtigungsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt, kommt deren Verpflichtung auch nicht nach den Grundsätzen der Anscheins- oder Duldungsvollmacht in Betracht.
2. Ein Werklohnanspruch eines Bauhandwerkers, den der vollmachtlose Verwalter mit der Verlegung einer Trittschalldämmung in Eigentumswohnungen beauftragt hat, gegen die Gemeinschaft aus § 631 BGB besteht daher nicht.
3. Ebenso wenig besteht ein Aufwendungsersatzanspruch des Bauhandwerkers gegen die Gemeinschaft aus Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 677, 670, 683 S. 1 BGB. Die Einbringung einer 3 mm starken Folie zur Trittschalldämmung unterhalb des in den Wohnungen verlegten Oberbodens (Laminatbodens) ist nicht im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft und entspricht nicht deren mutmaßlichen Willen. Etwas anderes wäre nur dann anzunehmen, wenn die Verlegung dieser Folie nicht das Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer, sondern das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft betroffen hätte (Rn. 5).
4. Eine unterhalb des Oberbodens verlegte 3 mm starke Folie zur Trittschalldämmung stellt Sondereigentum und kein Gemeinschaftseigentum dar, da es sich hierbei um keine wesentlichen Gebäudebestandteile, sondern um solche Bestandteile des Gebäudes i. S. d. § 5 Abs. 1 WEG handelt, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das Gemeinschaftseigentum oder ein anderes Sondereigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die Gestalt des Gebäudes verändert wird.
5. Es kann auch nicht auf die bloße Funktion der Folie, die den Trittschallschutz gewährleisten soll, abgestellt werden.

OLG Hamm, Urteil vom 25.1.2018, I-10 U 111/16

### Bedeutung für die Praxis

§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG regelt eindeutig, dass der Verwalter - abgesehen von Notmaßnahmen - nur bei entsprechender Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ermächtigt und bevollmächtigt ist, den Verband wirksam zu verpflichten. Fehlt diese, dann handelt der Verwalter als Vertreter ohne Vertretungsmacht. Der Verband könnte dieses eigenmächtige Vorgehen z. B. durch Beschluss genehmigen. Eine Anscheins- oder Duldungsvollmacht des Verwalters ist i. d. R. zu verneinen. Ein Anerkenntnis der Zahlungspflicht des Verbandes kann auch nicht in der Zahlung von Teilbeträgen gesehen werden, wenn diese durch den vollmachtlosen Verwalter selbst erfolgte. Der Handwerker sollte sich den Ermächtigungsbeschluss zeigen lassen oder wenigstens im Prozess dem Verwalter den Streit verkünden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## Verzögerte Beschlussfassung zur Instandsetzung; Haftung der Wohnungseigentümer für pflichtwidriges Abstimmungsverhalten

1. Lehnen es die Wohnungseigentümer durch Beschluss ab, eine Maßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen, die ein Wohnungseigentümer zur Behebung von Schäden an seinem Sondereigentum verlangt, und erhebt der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage und zugleich eine auf die begehrte Maßnahme bezogene Beschlussersetzungsklage, so werden Schadensersatzansprüche wegen einer verzögerten Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht dadurch ausgeschlossen, dass er nachfolgende Vertagungsbeschlüsse nicht anfecht (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11).
- 2a. Trifft die Wohnungseigentümer ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, haften sie bei deren Verletzung nach § 280 Abs. 1 BGB (Klarstellung zu Senat, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 24 und Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 6). Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.
- 2b. Die Wohnungseigentümer haben ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn sie mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer in Kenntnis gesetzt worden sind. Etwas anderes gilt dann, wenn ihnen die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits bekannt waren oder sie während der Teilnahme an der Eigentümerversammlung über diese unterrichtet wurden.
- 2c. Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungsverhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist er für den Scha-

den, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entsteht, nicht verantwortlich. Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat.

3. Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage steht – sofern der Beschluss nicht wegen formeller Fehler für unwirksam erklärt worden ist – unter den Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht.

BGH, Urteil vom 23.2.2018, V ZR 101/16

### Bedeutung für die Praxis

Wer als Wohnungseigentümer immer noch geglaubt hat, er könne für seine fehlende oder verweigerte Mitwirkung an dringend notwendigen Beschlüssen über Instandsetzungsmaßnahmen nicht gegenüber dem geschädigten Mitwohnungseigentümer haften, den belehrt der BGH mit seiner lehrbuchartigen Begründung eines Besseren. Fernbleiben von der Eigentümerversammlung bzw. Stimmenthaltung in der Versammlung helfen nicht.

Die Kehrseite der Medaille sind allerdings die Verwalterpflichten. Der Verwalter sollte dringend namentlich abstimmen lassen. Außerdem muss er die Wohnungseigentümer klar und deutlich – spätestens mit der Einladung – über den Instandsetzungsbedarf und die Folgen ausbleibender Beschlussfassung informieren. Der Verwaltungsbeirat dagegen ist hier haftungsmäßig außen vor.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## Änderung der Kostenverteilung; Benachteiligung kleiner Einheiten; Sprinkleranlage

In § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG wird nicht nur für die Bezeichnung der Beklagten, sondern auch für die klagende Partei („Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners“) auf Erleichterungen in Form einer nachzureichenden Liste verwiesen. Auch diejenigen Eigentümer, für die der klägerische Prozessbevollmächtigte keine Prozessvollmacht vorlegen konnte, sind als klagende Partei anzusehen. Der Umstand, dass ein in erster Instanz auf Klägerseite stehender Eigentümer gegen das (teilweise) abweisende Urteil kein Rechtsmittel einlegt, führt nicht dazu, dass er auf Seiten der beklagten Eigentümer „wechselt“. Bei der Sprinkleranlage handelt es sich um einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums. Ihr Nutzen kommt auch anderen Eigentümern im Brandfall zugute, da durch solche Anlagen ein Feuer erst gar nicht entsteht oder zumindest eingedämmt wird.

LG Itzehoe, Urteil vom 18.5.2018, 11 S 17/17

### Bedeutung für die Praxis

Zur Vermutung für die Richtigkeit der vom Verwalter erstellten Eigentümerliste vgl. auch BGH, Urteil vom 4.5.2018, V ZR 266/16.

Wer als Anfechtungskläger vom eigenen Prozessverlust – durch Urteil in erster Instanz – nunmehr überzeugt ist und nicht in die Berufung geht, wechselt nicht die Seiten, sondern bleibt Kläger. Die Erleichterungen im Zusammenhang mit der (nachzureichenden) Eigentümerliste des Verwalters beziehen sich nur auf die Bezeichnung der Parteien, nicht aber auf den Nachweis einer Bevollmächtigung des Anwalts im Prozess. Fehlt es an der Vollmacht für die klagende Partei, ist die Klage insoweit unzulässig. Eine beschlossene Änderung des Verteilungsschlüssels kann zu einer nicht gerechtfertigten Mehrbelastung der Eigentümer kleinerer Einheiten führen und deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

# 11,6

## Haushalte schrumpfen weiter

Gegenwärtig teilen sich in Deutschland durchschnittlich 2,01 Menschen einen Haushalt - im Jahr 1991 lag dieser Wert noch bei 2,27. Das bedeutet einen Rückgang von 11,6%. Dies hat das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) nach einer Auswertung des Mikrozensus berechnet. Gründe für die geringere Haushaltsgröße sind demnach der Rückgang der Kinderzahl, die sinkende Zahl von Mehrgenerationenfamilien und mehr alleinlebende Menschen. Besonders stark sind die Haushalte in den östlichen Bundesländern geschrumpft: In Mecklenburg-Vorpommern sanken die Werte um 25,2%, in Thüringen um 21,2%, in Sachsen-Anhalt um 21,0% und in Sachsen um 18,7%. Die Länder Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz weisen mit durchschnittlich 2,1 bzw. 2,08 Personen die größten Haushalte auf. Die kleinsten Haushalte befinden sich hingegen in Berlin (1,80), Hamburg (1,85) und Bremen (1,87), was vor allem am hohen Anteil von 1-Personen-Haushalten dort liegt. In Hamburg ist mit -3,7% auch der geringste Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu verzeichnen.

„In Berlin, Bremen und Hamburg ist künftig von keiner deutlichen Verkleinerung der Haushalte mehr auszugehen“, sagt Matthias Klupp von Analyse & Konzepte. „Hier haben wir schon jetzt ein relativ stabiles Niveau und steigende Geburtenraten. Außerdem steigt dort der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund, in denen durchschnittlich mehr Kinder leben.“

### DURCHSCHNITTliche HAUSHALTSGRÖSSE NACH BUNDESLÄNDERN, 1991 UND 2016

	1991	2016	Veränderung in %
Mecklenburg-Vorpommern	2,573	1,925	-25,2%
Thüringen	2,452	1,931	-21,2%
Sachsen-Anhalt	2,389	1,886	-21,0%
Brandenburg	2,457	1,997	-18,7%
Sachsen	2,306	1,876	-18,6%
Niedersachsen	2,292	2,017	-12,0%
Bayern	2,318	2,042	-11,9%
Rheinland-Pfalz	2,356	2,084	-11,5%
Schleswig-Holstein	2,245	1,996	-11,1%
Hessen	2,271	2,047	-9,9%
Nordrhein-Westfalen	2,251	2,045	-9,1%
Berlin	1,962	1,796	-8,5%
Saarland	2,183	2,004	-8,2%
Baden-Württemberg	2,269	2,103	-7,3%
Bremen	2,012	1,869	-7,1%
Hamburg	1,919	1,849	-3,7%
Deutschland	2,273	2,010	-11,6%

Quelle: Mikrozensus, Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) und Analyse & Konzepte

### IMPRESSUM >>> DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Group**

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

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

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

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**

Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de  
Sven Gehwald, 0931-2791-752, sven.gehwald@haufe.de  
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

**DW-STELLENMARKT**

Michaela Freund, 0931-2791-777, stellenmarkt@haufe.de

**BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN**

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.

[www.mediacentrum.haufe.de](http://www.mediacentrum.haufe.de)

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 138,40 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 15,20 €. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2018).

**Erscheinungsweise:** monatlich

**Druck:** Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. Kg,  
Gewerbering West 27,  
D-39240 Calbe (Saale)  
ISSN 0939-625X



**Ulrike Trampe (UT)**

Chefredakteurin  
ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-34



**Olaf Berger (OB)**

Redakteur  
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-35



**Annika Klaußmann (AK)**

Redakteurin  
annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-59



**Nikola Treichel (NT)**

Volontärin  
nikola.treichel@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-44



**Jana Schulz**

Redaktionsassistentin  
jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-32



**Heike Tiedemann**

Verkaufsleitung Hamburg  
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-41



**Monika Gluck**

Grafikerin  
monika.glueck@haufe-lexware.com  
Telefon: 0931-2791-620

Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter an:  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)



# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

Digitale Arbeitswelten



Bewerben Sie sich hier unter  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2019**



**DIE ZUKUNFT DER**

# **WOHNUNGSSANIERUNG**

**B&O STEHT FÜR PROZESSINNOVATION  
IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

- Mobile Grundrisserstellung in Minuten
- Modulare Modernisierungsangebote in Sekunden
- Erprobt bei 5.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- Umgesetzt mit B&O-Monteuren
- B&O-Koordination lokaler Handwerker

**Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit MagicPlan.**

**Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: [www.bo-gruppe.de](http://www.bo-gruppe.de)**

