



# DW

# DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

05  
2018

71. Jahrgang C 3188

SYSTEMBAUKASTEN

## Industrialisierter sozialer Wohnungsbau

► 26



### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Franklin: Vielfalt im größten  
Konversionsprojekt Deutschlands

► 8

### ENERGIE + TECHNIK

Digitalisierte Heizung:  
Heizmanagement im Smart Home

► 50

### MARKT + MANAGEMENT

§ 53a GenG: Erwartungslücke  
bei der vereinfachten Prüfung

► 64



**OFFEN FÜR ALLE  
MÖGLICHKEITEN**



**MODERNE FASSADEN  
MIT BALKONVERGLASUNG**

Transparenter Schall- und Wetterschutz -  
variabel und komplett zu öffnen.  
Ganz nach Bedarf, ganz Solarlux.

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Die zehn (An-)Gebote

Senkt serielles Bauen wirklich die Kosten und löst es das Wohnungsproblem? Wo liegen technische Grenzen – aber auch Chancen – und wird tatsächlich Zeit eingespart? In Zeiten von Wohnraummangel in Ballungsgebieten sowie Kosten- und Zeitdruck steht serielles Bauen bei der Wohnungswirtschaft ganz klar im Fokus.

Mit dem im letzten Jahr ausgeschriebenen Wettbewerb für „Serielles Bauen“ hat der GdW gemeinsam mit dem damaligen Bundesbauministerium (BMUB), der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie eine unerwartet hohe Reaktion in Form von qualitativ hochwertigen Einreichungen erzielt. Noch bis zum Sommer sollten bundesweite Rahmenvereinbarungen für den Neubau von mehrgeschossigem Wohnungsbau das Ergebnis sein. Zehn Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung werden ausgewählt, die ihr „Produkt“ zu einem festen Preis anbieten. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, schreibt ab Seite 20 zum Stand der Dinge.

Der GdW wird als Vergabestelle auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums unter Einbindung der rechtlichen Absicherung die Auswahl dieser bis zu zehn Angebote vornehmen. Die Entwürfe, die den Zuschlag erhalten haben, werden dann im Rahmen einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung präsentiert (Seite 22).

In Erfurt wollte man nicht so lange warten und hat mit Partnern aus Wissenschaft, Bau- und Immobilienwirtschaft einen Systembaukasten entwickelt. Die ersten Projekte mit diesem seriellen Bauen sind erarbeitet und sollen im Rahmen der IBA Thüringen entstehen (Seite 26).

In Schweden verwalten kommunale Wohnungsunternehmen fast 20% des gesamten Wohnungsbestandes und rund die Hälfte des Mietwohnungsmarktes. Zusammen mit dem schwedischen Verband kommunaler Wohnungsunternehmen haben die Mitglieder bereits Rahmenverträge für standardisierte Wohnhäuser entwickelt, mit denen Baukosten um 25% reduziert werden sollen. Die entstandenen drei Varianten stellen wir ab Seite 32 vor.

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
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@iwb-ingenieure.de  
www.iwb-ingenieure.de





Quelle: Kollo

### Systembaukasten für den Wohnungsbau

Partner aus Wissenschaft, Bau- und Immobilienwirtschaft haben Voraussetzungen und Methodik für das serielle Bauen erarbeitet.



Quelle: Haas Cook Zerrnich

### Konversion in Mannheim

Auf dem ehemaligen Militärgelände Franklin entsteht ein architektonisch und sozial höchst ambitionierter Stadtteil für 9.000 Menschen.



Quelle: Sozialbau

### Sozialer Wohnungsbau 2.0

Neubauoffensive: Mit dem „Kemptener Modell“ werden durch die mittelbare Förderung auch Wohnungen im Bestand neu sozial gebunden.

4 Meldungen

8 Vielfalt im größten  
Konversionsprojekt Deutschlands  
Wohnungen statt Kasernen

#### THEMA DES MONATS: SERIELLES BAUEN

Angesichts der hohen Wohnraumbedarfe rückt ein Thema wieder verstärkt in den Fokus: das serielle, standardisierte und modulare Bauen.

Es soll das Planen und Bauen beschleunigen, für mehr und preiswertere Wohnungen sorgen. Doch hohe Grundstückspreise, stark ausdifferenzierte Anbieterstrukturen und uneinheitliche Bauordnungen sind weitere Hürden. Die Wohnungswirtschaft begegnet dem mit Systembaukästen für das Bauen, mit der Vereinheitlichung von Prozessen, der Bildung von Allianzen sowie der Ausgestaltung von Rahmenvereinbarungen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau, um Vorlaufzeiten zu verkürzen und Baukosten zu reduzieren.



Quelle: SABO



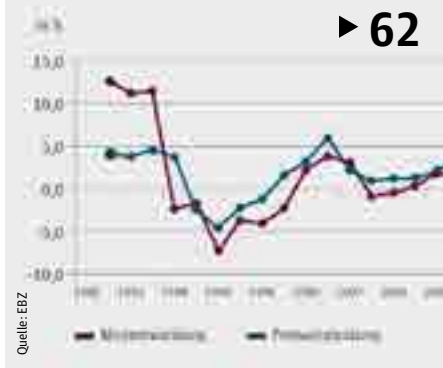
Quelle: Buderus

### Heizungsmanagement

Bei Neubau- oder Sanierungsprojekten eine Digitalisierung des Heizsystems mitzuplanen, hilft nicht nur Kosteneinsparungen zu realisieren.

## NEUBAU UND SANIERUNG

- 14 **Meldungen**
- 20 **Qualitätsvoll und effizient gegen den Wohnungsmangel**  
Thema des Monats:  
Serielles Bauen
- 22 **Serielles Bauen nach dem Baukastenprinzip**  
Thema des Monats:  
GdW-Rahmenvereinbarung
- 26 **Städte- und Wohnungsbau von morgen**  
Thema des Monats:  
Systembaukasten für den industrialisierten sozialen Wohnungsbau
- 32 **Mit Rahmenverträgen Baukosten reduzieren**  
Thema des Monats:  
SABOs Kombohus
- 36 **Grundrisse reduzieren, weil Mieter ein kleines Budget haben**  
Thema des Monats:  
Mikrowohnungen
- 40 **Die Wahrheit über Kooperation und Teamspirit**  
Thema des Monats:  
Psychologie am Bau
- 44 **Innovatives Wohnungsbauprogramm im Allgäu**  
Das Kemptener Modell - Sozialer Wohnungsbau 2.0



Quelle: EBZ

### Billiges Bauen

Der Wohnungsmangel ist vielerorts ein Thema. Allenthalben wird gefordert, schneller, mehr und billiger zu bauen. Doch geht das so einfach?

## ENERGIE UND TECHNIK

- 48 **Meldungen**
  - 50 **Eine digitalisierte Heizung kann rund 10% Heizkosten sparen**  
Heizmanagement im Smart Home
  - 54 **Produkte und Dienstleistungen**
- ## MARKT UND MANAGEMENT
- 56 **Meldungen**
  - 62 **Schneller, mehr und billiger bauen**  
Bezahlbarer Wohnraum
  - 64 **Erwartungslücke bei der vereinfachten Prüfung nach § 53a GenG**  
Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
  - 67 **Stellenmarkt**

## RECHT

- 77 **Mietrecht, 78 WEG-Recht**

## LETZTE SEITE

- 80 **Impressum**



Fordern 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)



„Wir haben als leitende Architekten die Sanierung von 185 Bädern samt Strängen durch Blome koordiniert und kontrolliert. Trotz der engen Zeitvorgabe von Mai bis Jahresende wurden alle Arbeiten termingetreu fertig. Dies war nur möglich durch die weitgehend im Werk vorgefertigten Blome-Bäder. Die Zusammenarbeit und die Koordination auf der Baustelle waren exzellent. Wir würden jederzeit wieder mit Blome arbeiten.“

## Zukäufe in Frankfurt und Kassel

# Nassauische Heimstätte erweitert Grundstücksbestand

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt und die Instone Real Estate Development GmbH haben ein 11.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Frankfurt-Bockenheim erworben. Die Projektpartner wollen auf dem ehemaligen Gewerbeareal „Südlich Rödelheimer Landstraße“ ein neues Wohnquartier entwickeln. Beabsichtigt ist ein Mix aus geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Dr. Constantin Westphal, Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte, wies darauf hin, dass an dieser Stelle Gewerbeflächen zu Wohnbauland werden und somit keine neuen Flächen versiegelt werden müssten. Der Stadt Kassel hat die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zudem ein rund 6.500 m<sup>2</sup> großes Areal im Stadtteil Fasanenhof abgekauft, um dort 77 frei finanzierte Mietwohnungen zu errichten. Kurz zuvor hatte die Un-



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



Quelle: Karsten Socher

Auf dem rund 6.500 m<sup>2</sup> großen Areal im Kasseler Stadtteil Fasanenhof sollen 77 Mietwohnungen entstehen

ternehmensgruppe bereits ein Grundstück im Kasseler „Martini-Quartier“ erworben, auf dem in den nächsten Jahren 37 frei finanzierte und neun geförderte Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten entstehen sollen. Die erhaltenswerte Bausubstanz der ehemaligen Martini-Brauerei wird in das neue Bauensemble integriert werden. Mit dem Bau beider Projekte soll 2019 begonnen werden. „Der Schwerpunkt unserer Bautätigkeit liegt zwar nach wie vor in Frankfurt und Umgebung. Aber wir haben immer im Blick, dass auch in anderen Teilen Hessens bezahlbarer Wohnraum benötigt wird“, sagte Dr. Westphal über das Engagement in Hessens drittgrößter Stadt.

## Waldbadviertel in Ostheim fertiggestellt

# Ein Quartier voller Möglichkeiten

Das Waldbadviertel, das größte Bauvorhaben der GAG Immobilien AG in jüngerer Zeit, ist fertiggestellt. In gut fünf Jahren hat sich die bisher brachliegende Freifläche mit der Größe von 17 Fußballfeldern im Süden des Kölner Stadtteils Ostheim zu einem modernen Quartier gewandelt. Umgeben von Wald und dem namensgebenden Naturfreibad Vingst sind dort rund 550 öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen entstanden, dazu 240 von einem Bauträger errichtete Einfamilienhäuser, eine Kindertagesstätte, Sonderwohnformen wie ein Mehrgenerationenwohnprojekt und Wohngemeinschaften für Menschen mit Handicap sowie offene Spiel- und Erholungsflächen. Ergänzt wird die Mischung durch Gewerbeflächen am Quartierseingang. Die offizielle Fertigstellung des Waldbadviertels feierte die GAG mit zahlreichen geladenen Gästen.



Quelle: GAG

Das Waldbadviertel in Ostheim ist fertiggestellt



Weitere Informationen:  
[www.gag-koeln.de](http://www.gag-koeln.de)

### LITERATURTIPP

## Wie digitale Medien Stadtentwicklungsprozesse verändern



Quelle: Franz Steiner Verlag

Digitale Technologien ermöglichen Kommunen und Bürgern, Stadtentwicklungsprozesse interaktiv zu gestalten. Die „Informationen zur Raumentwicklung“ zeigt in ihrer Ausgabe „Online-Partizipation in der Stadtentwicklung“, wie Akteure die Potenziale digitaler Werkzeuge richtig ausschöpfen und warum Online- nicht ohne Offline-Partizipation funktioniert. „Will die Stadtverwaltung den öffentlichen Diskurs über aktuelle Vorhaben der Stadtentwicklung mitgestalten, muss

sie die digitalen Medien umfassend und strategisch nutzen“, sagt BBSR-Stadtentwicklungsexpertin Dr. Marion Klemme.

Die Analysen, Kommentare und Interviews von und mit Wissenschaftlern sowie Autoren aus der Praxis zeigen: Mit der Verbreitung und Entwicklung des Internets sowie seiner mobilen Nutzung haben sich auch die Teilhabemöglichkeiten der Bürger an der Gestaltung unserer Städte verändert. In dem Heft geht es daher immer wieder um die Frage, welche konkreten Faktoren die Online-Partizipation positiv wie negativ beeinflussen. Wer kommuniziert überhaupt mit wem, worüber, warum und wie? Welche Akteure und Allianzen machen die Stadt von heute? Welche Rolle spielen Transparenz und Kooperation - und wie lassen sie sich herstellen?

„Online-Partizipation in der Stadtentwicklung“, IzR 6/2017, Franz Steiner Verlag, ISSN 0303-2493, 19 € zzgl. Versandkosten, [service@steiner-verlag.de](mailto:service@steiner-verlag.de)



”**Danke  
für alles!**

Olaf Klie,  
*Vorstand Baugenossenschaft  
Dennerstraße-Selbsthilfe eG*

## Hallschlag bei Stuttgart

### Vom sozialen Brennpunkt zum beliebten Quartier

Der Stadtteil Hallschlag in Stuttgart kommt auf dem Weg vom sog. sozialen Brennpunkt zum bunten und beliebten Quartier voran. Das



Die SWSG hat innerhalb von zehn Jahren die Hälfte ihres Bestands im Hallschlag erneuert

Quelle: SWSG

liegt sowohl an Investitionen aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt und zahlreichen Integrationsangeboten als auch an den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Sie ist mit 1.800 Wohneinheiten größter Wohnungseigentümer im Stadtteil und hat innerhalb von zehn Jahren die Hälfte des Bestandes erneuert. In den kommenden Jahren will sie 25% zusätzliche Wohneinheiten und rund 29% mehr Wohnfläche schaffen. SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi verdeutlicht, wie beliebt der Stadtteil mittlerweile ist: Es bleiben immer mehr Mieter, die wegen eines Abrisses ausziehen, ihrem Stadtteil treu oder kehrten nach einer Zwischenlösung zurück.

Die SWSG ist auch Eigentümerin des Gebäudes, in dem sich nun die neuen Räume für die Mobile Jugendarbeit im Hallschlag befinden. Da rund 80% der Gesamtkosten für die notwendige Umgestaltung als Zuschuss aus der Städtebauförderung kommen, kann die SWSG der Evangelischen Gesellschaft, die Träger der Mobilen Jugendarbeit ist, langfristige günstige Mietkonditionen anbieten. Das Wirken der Mobilen Jugendarbeit mit Streetworkern ist hoch anerkannt. Bei der Revitalisierung des Hallschlags leistete die Organisation einen wichtigen Beitrag, so Sidgi, weshalb die Umgestaltung der neuen Räume der Mobilen Jugendarbeit ein besonderes Anliegen war.



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

## QUARTIERSBELEBUNG

### Start-ups und Pop-up-Stores statt Leerstand

In der Hafensstraße im Bremerhavener Stadtteil Lehe stehen einige Gewerbeeinheiten schon seit Längerem leer. Betroffen sind auch Immobilien der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG). Um Ideen für eine Quartiersbelebung zu entwickeln, hat sich das Wohnungsunternehmen mit 14 Kooperationspartnern wie der Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven, der Hochschule Bremerhaven oder der Weser-Elbe Sparkasse unter dem Namen „wunderwerft“ zusammengeschlossen. Kreatives Zentrum der wunderwerft ist der Leerstand Hafensstraße 184a, eine ehemalige Apotheke, die die STÄWOG für einen begrenzten Zeitraum kostenfrei zur Verfügung stellt. Hier treffen sich Bremerhavener, die sich beteiligen möchten: als Gründer oder Start-ups, als Gewerbetreibende, als Ladengemeinschaft oder auch als temporäre Leerstandsnutzer für einen Pop-up-Store. Gleichzeitig vernetzen sich in der „wunderwerft“ ansässige Unternehmen und Initiativen, um zusammen mit den Kooperationspartnern neue Projekte in den Themenfeldern Arbeit, Wirtschaft und Leben zu entwickeln und umzusetzen.

Mit der sog. Springflut-Kampagne hatte die STÄWOG Ende 2016 bereits ein ähnliches Projekt initiiert. Dadurch konnte der Leerstand von Gewerbeeinheiten in der Bürgermeister-Smidt-Straße reduziert werden.



Quelle: wunderwerft

In der „wunderwerft“ werden Ideen gegen den Leerstand von Gewerbeeinheiten entwickelt



Weitere Informationen:  
[www.wunderwerft-bremerhaven.de](http://www.wunderwerft-bremerhaven.de)



## Symposium

# Modellquartier Integration

Mit dem Projekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“ (siehe auch DW 9/2017, S. 14 ff.) haben die Vivawest Wohnen GmbH und die RAG Montan Immobilien GmbH konkrete Lösungsansätze mit Modellcharakter für integrationsfördernde Quartiersentwicklung entwickelt. Die Ergebnisse und Ansätze des Projekts sollen nun im Rahmen eines Symposiums am **20. Juni 2018** in Essen präsentiert und gemeinsam mit Experten aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Städtebau diskutiert werden.

Den Auftakt für das Projekt bildete 2016 eine Denkfabrik. Sechs Experten aus unterschiedlichen Fachdisziplinen entwickelten Thesen, wie Integration im Quartier gelingen kann. In einer darauffolgenden „Werkstatt“-Phase erarbeiteten vier internationale und interdisziplinäre Planungsteams auf Basis dieser Thesen umfassende Konzepte und Lösungsansätze für eine integrationsfördernde Gestaltung von Quartieren. Auch die Bürger der Quartiere wurden in den Prozess eingebunden. Die konkreten Ideen und Ansätze konzipierten die Planungsteams anhand zweier Quartiere der VIVAWEST sowie der RAG Montan Immobilien. Die für beide Quartiere entwickelten Ergebnisse haben Modellcharakter und dienen als Blaupause für nachhaltige und integrative Quartiersentwicklung in ganz Deutschland. Interessierte können sich noch bis zum **6. Juni 2018** für das kostenfreie Symposium anmelden.



Quelle: Vivawest

Weitere Informationen:  
[www.glueckauf-zukunft.de/projekte/glueckauf-nachbarn/](http://www.glueckauf-zukunft.de/projekte/glueckauf-nachbarn/)  
[www.symposium-glueckauf-nachbarn.eventbrite.de](http://www.symposium-glueckauf-nachbarn.eventbrite.de)

## Baulandstrategie

# Pirmasens legt neues Konzept vor

Die Stadt Pirmasens hat ein neues Vermarktungskonzept vorgelegt, mit dem der steigende Bedarf nach attraktiven Bauplätzen schnell und zu fairen Preisen bedient werden kann und das durch entsprechende Auflagen die Umsetzung der Bauvorhaben in einem vordefinierten Zeitrahmen sicherstellt. Es sieht den Ankauf von Privatgrundstücken und die Bündelung bauverpflichtender Angebote über fertig erschlossene Grundstücke vor. Im Zuge eines Pilotprojekts hat die Stadt Pirmasens in ihrem Neubaugebiet Rehbock im Ortsbezirk Fehrbach elf Grundstücke aus privater Hand erworben, um sie zu erschließen und zügig zu vermarkten. Den Eigentümern wurde statt des üblichen Ackerlandpreises der höhere Rohbaulandpreis gezahlt, was einer Wertsteigerung noch vor der Erschließung gleichkommt, zudem wurden ihnen Vorkaufsoptionen eingeräumt. Da später lediglich die reinen Erschließungskosten hinzugerechnet werden, handelt die Stadt kostenneutral. Nach positiven Resonanzen aus den Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern des Pilotprojekts Rehbock soll die neue Strategie nun auch in anderen Stadtgebieten und Ortsbezirken Anwendung finden.

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



## Danke für alles!

„Dr. Klein war für die BDS immer schon ein verlässlicher Partner, wenn es um Finanzierungen für Neubau und Modernisierungen geht. Vor allem aber auch ein strategischer Partner, denn wir haben stets eine optimale Finanzierungsform für jedes Projekt gefunden.“

**Ergebnis:** Mit Dr. Klein haben wir nicht nur eine Optimierung der Sicherheiten, sondern auch des Darlehensportfolios erreichen können, so dass wir sehr gute Kennzahlen ausweisen und entsprechend gute Konditionen erhalten. Für die absolut verlässliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit über achtzehn Jahre hinweg möchte ich Karin Dahmen an dieser Stelle ganz persönlich danken. Alles Gute, Karin!“

**Olaf Klie,**  
Vorstand Baugenossenschaft  
Dennerstraße-Selbsthilfe eG



Quelle: Stinai / MWSP

Das Entwicklungsgebiet Franklin soll insgesamt 9.000 Menschen ein Zuhause bieten

## Wohnungen statt Kasernen

# 25 Investoren sorgen für Vielfalt im größten Konversionsprojekt Deutschlands

Nahe der Mannheimer Innenstadt entsteht auf einem ehemaligen Militärgelände der Amerikaner ein neuer, architektonisch und sozial höchst ambitionierter Stadtteil: Franklin. 9.000 Menschen sollen hier einmal wohnen. Die Mannheimer GBG will den Stadtteil maßgeblich mitgestalten.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

60 Jahre lang war das Gebiet des Benjamin-Franklin-Village eine Stadt in der Stadt Mannheim. Das Armeegelände der US-Streitkräfte war besonders seit dem 11. September 2001 weitgehend abgeschottet - mit Zäunen und Einlasskontrollen. Bis zu 10.000 Amerikaner lebten und arbeiteten

hier. Ihre „Stadt“ bestand aus insgesamt 2.080 Wohneinheiten in 103 Mehrfamilienhäusern, elf Einfamilien- und 46 Doppelhäusern. 2014 haben die Amerikaner ihre größte deutsche Liegenschaft verlassen. 2015 unterzeichnete die städtische MWSP Projektentwicklungsgesellschaft

mbH den Kaufvertrag mit der BIMA, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – der Startschuss für ein gigantisches Konversionsprojekt. In Anlehnung an die amerikanischen Wurzeln wurde es Franklin genannt. Auf der 200 ha großen Konversionsfläche, die fast so groß ist wie die Mannheimer Innenstadt, soll in den kommenden zehn Jahren ein neuer Stadtteil für rund 9.000 Einwohner entstehen.

### Ein lebendiger neuer Stadtteil

Franklin soll ein lebendiges, ökologisches Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnraum, Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Bildungseinrichtungen werden, mit einem durchdachten Verkehrskonzept und kurzen Wegen in die umliegenden Viertel, zum Zentrum und in die Natur. Etwa die Hälfte der alten Gebäude wird abgerissen, da sie nicht den heutigen Standards entsprechen. Etwa 70 Bestandsgebäude werden umgebaut und grundlegend saniert.

25 Investoren werden den Stadtteil entwickeln, jeder hat einen eigenen Auftrag, um das Stadtbild zu prägen und eine ausgewogene soziale Mischung zu gewährleisten. Entstehen soll eine in Mannheim bisher nicht vorhandene Palette an Wohntypologien, sozialer Wohnungsbau, freie Mietwohnungen in unterschiedlicher Ausstattung, gehobenes Wohnen im Eigentum, gemeinschaftliches Wohnen sowie Wohngruppen für Menschen mit Behinderung. Denn Franklin soll auch inklusiv und multikulturell werden. Neben dem Vereinssport und kommerziellen Nutzungen soll es auch viel Platz für private Veranstaltungen geben. Neue gemeinschaftliche Konzepte will man realisieren, ebenso ein Hotel für behinderte Menschen.



Auf Franklin wird bereits fleißig gebaut

Quelle: Galilun Filmproduktion



Quelle: Sturthik

Das energetische Konzept legt Wert auf eine emissionsarme Strom- und Wärmeversorgung

## INTERESSANTE BAULICHE LÖSUNGEN: HOCHPUNKTE



Quelle: Albert Speer und Partner

Leuchtturmprojekte auf Franklin sind die beiden 48 m hohen, 15-stöckigen Hochhäuser mit begrünten Flachdächern, deren auf zwei Sockelgeschossen ruhende Bauten die Buchstaben H und E des Wortes HOME nachbilden. So besteht das „H“ aus zwei Wohntürmen, die mit einem 2-geschossigen Steg verbunden sind. Der Sockelbereich wird durch die Europaachse durchschnitten, hier sind öffentliche Nutzungen wie ein Café oder eine Kita vorgesehen. „Im Sockel von ‚E‘ werden wir teilweise ein Haus-in-Haus-Prinzip umsetzen, das den Eigentümern eine Maisonettewohnung mit eigenem Hauszugang bietet“, erklärt GBG-Architektin Rebekka Knapp. Die beiden Hochpunkte werden etwa 270 hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen mit einem bis sechs Zimmern beherbergen.

Drei Architekturbüros – Haascookzemmrich Studio 2050, MVRDV und Albert Speer & Partner – werden Franklin sein Gesicht geben. Die MWSP, die Franklin kostenneutral entwickeln soll, spricht von Hochbauinvestitionen von über 1 Mrd. €.

Im April 2016 begannen der Abbruch von 220 Gebäuden und die ersten Erschließungsmaßnahmen. Parallel wurde die Fläche auf Schadstoffe und Kampfmittel untersucht. Zuvor war bereits die Grünplanung erfolgt. Von dem insgesamt 144 ha großen Gelände werden fast 50 ha Grün- und Freiflächen sein – Platz für Begegnung, Sport und Erholung. Sie entstehen durch den Rückbau nicht mehr benötigter versiegelter Flächen und Gebäude.

### Innovative Bauten, nachhaltiges Energie- und Mobilitätskonzept

Eine ganz große Rolle spielen die Themen Energie und Mobilität. Die im Rahmenplan formulier- ▶



Quelle: MWSP

Franklin ist nicht das einzige Konversionsgebiet in der Metropolregion Rhein-Neckar. Alleine in Mannheim existieren sechs Konversionsprojekte auf ehemaligen Militärfächen

## INTERESSANTE BAULICHE LÖSUNGEN: LAUBENGANGHÄUSER

Auf zwei Baufeldern - jeweils am Rande des Franklin-Zentrums - entstehen fünf sog. Laubenganghäuser im KfW-70-Standard. Der Erschließungsraum kann hier wie eine Loggia mitbenutzt werden. Die 5- bis 6-geschossigen Bauten in schlichter geometrischer Architektur mit heller Wärmedämmverbundfassade bieten zusammen 212 barrierearme oder -freie Wohneinheiten mit einem bis vier Zimmern. Die begrünten Flachdächer bekommen Photovoltaikanlagen. Die geförderten Wohnungen werden für einen Mietpreis von maximal 7,50 €/m<sup>2</sup> angeboten. Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein separater Abstellraum im Keller. Für Fahrräder ist viel Platz eingeplant, die Hoffläche wird als Kinderspielplatz und Treffpunkt für die Bewohner eingerichtet. Eines der Gebäude wird den Gedanken der Europaachse aufnehmen und eine Durchschneidung suggerieren; die Fassadenflächen, die an der Achse aufsteigen, bekommen eine Oberfläche aus Glas.



Quelle: Studilink

## INTERESSANTE BAULICHE LÖSUNGEN: AMERIKANISCHES WOHNEN



Quelle: Reiraum

Auf dem Baufeld C 2.2 soll der ursprüngliche Charakter des amerikanischen Wohnens erkennbar bleiben. Drei der Bestandshäuser mit jeweils vier Geschossen werden grundsaniert. „Wir wollen aber die Optik des Hauses, die Fassade und das Dach mit seinen Gauben exakt so erhalten, wie sie einmal waren“, erklärt Knapp. Das treffe sogar auf die Freianlagen zu. Die 54 großzügig geschnittenen 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden gefördert errichtet und für einen Mietpreis von maximal 7,50 €/m<sup>2</sup> angeboten.

ten Ziele einer nachhaltigen Mobilität mit fuß- und radwegebetonter Gestaltung und attraktivem öffentlichem Nahverkehr wurden erweitert: So sollen eine Elektrobus-Linie, eine elektrobetriebene Carsharing-Flotte, ein Fahrradverleihsystem und vernetzte Mobilitätsstationen eingeführt werden, die unterschiedliche Verkehrsarten und Dienstleistungen miteinander verknüpfen.

Um in den vorhandenen Strukturen neue Akzente zu setzen, haben sich die Planer allerlei einfallen lassen. So das Projekt HOME: Vier Hochhäuser in Form der einzelnen Buchstaben sollen das Zentrum des Viertels prägen. Eine weitere Besonderheit wird die Europaachse sein, eine Idee des niederländischen Architekten Winy Maas aus dem Wettbewerbsverfahren. Sie ist geplant als Fuß- und Radweg, der einmal diagonal durch das gesamte Gebiet verläuft und im Käfertaler Wald endet. Dabei werden auch Gebäude durchschneiden. Die geschnittenen Fassaden werden auf beiden Seiten der Achse verglast. Und als ein quartiersverbindender Parkweg für Fußgänger und Radfahrer ist der sog. Franklin Loop angedacht. Damit sollen die Bewohner alle wichtigen Ziele wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Sportstätten schnell auch ohne Auto erreichen können.

Das energetische Konzept setzt auf eine umweltbewusste lokale Erzeugung der Energie. Ein großer Teil der Strom-, Wärme- und Mobilitätsenergie soll emissionsarm, regenerativ und speicherfähig sein.



## 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)



Das ehemalige Kasernengelände Benjamin-Franklin-Village wird zum neuen Stadtteil Mannheims

Quelle: Sina / MWSP

### INTERESSANTE BAULICHE LÖSUNGEN: WOHNEN IN HOLZ

In direkter Nachbarschaft des sog. Hochpunktes H, direkt am Park gelegen, soll ein Haus in völlig anderer Optik entstehen: Ein 3-geschossiges Holzhaus plus Dachgeschoss mit 32 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen in KfW-55-Standard. Nur Treppenhaus und Fahrstuhlschacht werden aus Brandschutzgründen aus Beton sein. Zur Parkseite hin wird es keine Einfriedung geben, sodass der Eindruck „Haus im Park“ entsteht. Da sich Hoch- und Holzhaus eine Tiefgarage teilen sollen, werden beide Gebäude in etwa zeitgleich gebaut.



Quelle: Reimaum

### INTERESSANTE BAULICHE LÖSUNGEN: ALTE SCHULE

Ein weiteres ungewöhnliches Sanierungsprojekt der GBG ist die alte Middle School von Franklin. Das 1- bis 3-geschossige Gebäude mit einer Nutzfläche von etwa 4.400 m<sup>2</sup> wird grundsaniert, aber komplett in der alten Sichtmauerwerkoptik erhalten. Hier soll auch weiter gelernt werden: Das Haus wird an die Universität Mannheim vermietet, die hier ein medizinisches Ausbildungszentrum unterbringt. „Die alte Turnhalle werden wir aufgrund der schlechten Substanz abreißen müssen“, erklärt GBG-Architektin Knapp. „Hier werden wir die erforderliche Erschließung unterbringen.“ Der Bauantrag für das Vorhaben wurde bereits gestellt.

Zur Entwicklung des neuen Stadtteils sind nicht nur eine Vielzahl unterschiedlicher städtebaulicher Planungs- und Investorenwettbewerbe durchgeführt worden, auch die Bürgerbeteiligung wurde von Anfang an ganz großgeschrieben. Die Stadtteilarbeit setzte lange vor dem Einzug der ersten Bewohner ein. Denn das Projekt ist so groß, dass ihre Nutzung entscheidenden Einfluss auf die Zukunft der Stadt nimmt. Ende 2017 sind die ersten Bewohner auf Franklin eingezogen, 2027 soll der Stadtteil fertig sein – das macht die Dimension deutlich.

### GBG als maßgeblicher Investor

Zu den Wohnungsinvestoren gehört die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, das größte kommunale Wohnungsunternehmen Baden-Württembergs. „Für uns als städtischer Arm für die Wohnungsversorgung in Mannheim stand außer Frage, dass wir uns beim Entstehen eines neuen Stadtteils maßgeblich beteiligen“, sagt GBG-Kommunikationschef Christian Franke, „zumal wir aufgrund des Drucks am Wohnungsmarkt wieder neuen Bestand aufbauen wollen. Franklin bietet uns jetzt die Möglichkeit, wieder größer einzusteigen.“

Die GBG will etwa 200 Mio. € in den Neubau und in die Sanierung von Bestandsbauten investieren, 500 Mietwohnungen, die Hälfte gefördert, und rund 120 hochwertige Eigentumswohnungen

Quelle: Stuchlik



Ein lebendiges Stadtviertel soll entstehen

werden entstehen. Rund 1.500 Menschen sollen bei der GBG in Franklin wohnen. Alle Neubauprojekte werden mindestens dem KfW-70-Standard entsprechen, bei einem Teil wird der Standard KfW 55 umgesetzt. „Unsere Projekte mit geför-

derten Wohnungen haben wir zuerst vorangetrieben und alle Baugenehmigungen schon erwirkt“, erklärt Franke. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit noch in der Offenlage. „In den nächsten Monaten geht es an die Umsetzung der anderen

Neubauten und Sanierungen“, ergänzt Rebekka Knapp, Architektin und Projektentwicklerin der GBG. Da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erst Mitte des Jahres rechtskräftig sein wird, werden erst dann die Anträge der Großprojekte vorangetrieben.

Vermarktungsprobleme sieht die GBG für den neuen Stadtteil Franklin nicht, obwohl in den Jahren 2019 und 2020 viele Wohnungen auf einen Schlag auf den Markt kommen werden: „Aufgrund des sehr differenzierten und zum Teil sehr speziellen Wohnungsangebotes sind wir guter Dinge, dass wir schnell Mieter wie Eigentümer finden.“

### Resümee

Es wird viel passieren in den nächsten Jahren - und schon bald soll das Quartier Franklin ein lebendiger Stadtteil Mannheims werden. Raum für die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Leben ist auf jeden Fall vorhanden. ■



Weitere Informationen:  
[www.gbg-mannheim.de](http://www.gbg-mannheim.de),  
[www.franklin-mannheim.de](http://www.franklin-mannheim.de) und  
[www.konversion-mannheim.de](http://www.konversion-mannheim.de)

Mehr Informationen und Anmeldung unter:  
[www.kooperativestadtentwicklung.de](http://www.kooperativestadtentwicklung.de)  
[kongressbuero@bielefeld-marketing.de](mailto:kongressbuero@bielefeld-marketing.de)

**Kongress**  
**Kooperative Stadtentwicklung**

**Heimat BAUEN**  
IDENTIFIKATION | INTERAKTION | INTEGRATION

13. BIELEFELDER STADTENTWICKLUNGSTAGE | 20. JUNI 2018 | STADTHALLE BIELEFELD



Namhafte Referenten aus Architektur, Politik, Wissenschaft und der Wohnungswirtschaft beleuchten das Thema Heimat Bauen aus verschiedenen Blickwinkeln. Neben interessanten Vorträgen gibt es mehrere Workshops und eine Ausstellung, die Raum für den Gedankenaustausch bieten.

### ES REFERIEREN UNTER ANDEREM:



#### WAS IST HEIMAT?

**Ina Scharrenbach**, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



#### GEMEINSINN, VERANTWORTUNG, HEIMAT – WAS LEBENSWERTE STÄDTE BRAUCHEN

**Dr. Gregor Gysi**, MdB, ehemaliger Vorsitzender der Fraktion Die Linke im Deutschen Bundestag



#### QUANTITÄTEN UND QUALITÄTEN IM WOHNUNGSBAU – EIN WIDERSPRUCH?

**Dipl.-Ing. Hans Otto Kraus**, Vorstandsmitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur



#### HEIMAT IN DER STADT: SUCHEN, BEHALTEN, FINDEN. HERAUSFORDERUNGEN FÜR PLANUNG UND POLITIK

**Prof. Dr. Klaus Selle**, NetzwerkStadt GmbH, bis Februar 2018 Leiter des Lehrstuhls Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen



Die geplante Bebauung an der Erwin-Schleich-Straße

Quelle: Mäler Neuberger Architekten

## „Wohnen für Alle“ Neubau in der Erwin-Schleich-Straße

In der neu benannten Erwin-Schleich-Straße im Münchner Stadtteil Allach-Untermenzing errichtet die GEWOFAG Holding GmbH 52 Wohnungen, verteilt auf acht Baukörper, allesamt 2-geschossige Häuser mit Satteldach, wie sie sich bereits in der Umgebung finden. Die voraussichtlich in Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweise ausgeführten Gebäude werden jeweils sechs bzw. sieben Wohnungen umfassen. 34 Wohnungen sind mit drei bis fünf Zimmern für Familien geeignet. 13 Wohneinheiten haben ein Zimmer, fünf haben zwei Zimmer. Geplant sind auch 32 Stellplätze, ein Gemeinschaftsraum sowie ein zentraler Anger als gemeinschaftliche Freifläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Ursprünglich sollten 85 vorwiegend kleine Wohnungen und 27 Stellplätze entstehen, eine Unterkellerung war nicht vorgesehen. Nach einer ersten Informationsveranstaltung hat das kommunale Wohnungsunternehmen die Planungen entsprechend der Anregungen und Wünsche der Bewohner verändert. Der Baustart ist für Anfang 2019 geplant, die Fertigstellung soll Ende 2019 erfolgen. Insgesamt wird die GEWOFAG rund 11,5 Mio. € in das Vorhaben investieren. Einziehen werden zu 49% wohnungssuchende Haushalte, die beim Amt für Wohnen und Migration registriert sind und zu 51% anerkannte Geflüchtete. Sozialpädagogen stehen für die Betreuung vor Ort zur Verfügung. Das Projekt ist nach dem Dantebad, der Bodensee-Straße und der Schittgablerstraße das vierte Bauvorhaben der GEWOFAG im städtischen Wohnungsbaufortprogramm „Wohnen für Alle“.



Quelle: terra.nova.Landschaftsarchitektur

Lageplan der Neubauten



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

## Wohnungsneubau Essen-Nord verstärkt Bauaktivitäten

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG wird im Herbst 2018 zwei Wohnungsbauprojekte abschließen. An der Scheckenstraße 40 im Essener Stadtteil Bedingrade entsteht ein barrierearmes und energieeffizientes Mehrfamilienhaus mit Wohneinheiten von 60 bis 100 m<sup>2</sup>. „Die Nachfrage nach den Wohnungen ist groß. Sechs von 15 Wohnungen sind bereits vergeben“, erklärt Vorstandsvorsitzender Juan-Carlos Pulido. Eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen und sechs Garagen runden das Bauprojekt ab. Direkt gegenüber ist die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses geplant.

Auch in Dortmund verstärkt die Wohnungsgenossenschaft ihre Bauaktivitäten und errichtet mit der Ostwald Immobilien GmbH ein energieeffizientes Mehrfamilienhaus mit zehn komfortbetonten Mietwohnungen und zehn Tiefgaragenplätzen. Die Wohneinheiten Am Dimberg 2-4 im Stadtteil Kirchhörde sind zwischen 60 und 117 m<sup>2</sup> groß, verfügen über Fußbodenheizungen, Terrassen oder Balkone, eine kontrollierte Wohn-

raumlüftung, Gäste-WC, hochwertige Oberböden und werden über einen Aufzug erschlossen. „Im vergangenen Jahr haben wir bereits das angrenzende Gebäude an der Hagener Straße 267 gekauft. Zufriedene Mieter des Hauses haben uns darin bestärkt, in unmittelbarer Nähe ein weiteres Mehrfamilienhaus für unsere Kunden entstehen zu lassen“, berichtet Andreas Dargegen, Mitglied des Vorstandes.



Quelle: Sven Lorenz

Der Neubau an der Scheckenstraße 40 im Essener Stadtteil Bedingrade



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



## Selbstbestimmtes Wohnen im Anscharpark



Quelle: wankendorfer

Gregor Bunde, Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung der Wankendorfer (L.), und Klaus Teske, Vorstand Stiftung Drachensee, vor dem Neubau im Quartier Anscharpark

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG hat ein Gebäude mit 16 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen an die Stiftung Drachensee übergeben. Das Inklusionshaus ist Teil des Quartiers Anscharpark in Kiel und ermöglicht den neuen Mietern der Stiftung ein noch selbstbestimmteres Leben. Neben den Wohnungen für je ein bis zwei Mieter gibt es im Inklusionshaus auch einen Gemeinschaftsraum sowie Büroräume für die betreuenden Mitarbeiter.

Durch den Mietvertrag über 20 Jahre engagieren sich die Stiftung Drachensee und die wankendorfer langfristig in diesem integrativen Projekt, damit Menschen mit Behinderung auf ganz natürlichem Weg zum Teil der Gemeinschaft im Anscharpark werden. Darauf zielt auch ein weiteres Projekt, bei dem die wankendorfer und die Landeshauptstadt Kiel zusammenarbeiten: In einem benachbarten Gebäude entsteht eine Wohngemeinschaft für Studenten, in der auch zwei Studenten mit Behinderung leben werden.

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

## Variowohnen

## Günstiger Wohnraum für Studierende und Azubis

In Berlin-Marzahn entstehen vom Bundesbauministerium geförderte „Variowohnungen“ für Studierende und Azubis. Die degewo AG realisiert bis Herbst 2020 ein Mehrgenerationen-Wohnquartier mit 255 Mietwohnungen, von denen 56 als Variowohnungen mit ein bis vier Zimmern und insgesamt 112 Wohnplätzen, besonderer Grundrissgestaltung sowie Gemeinschaftsangeboten geplant sind. Die kleinen Wohneinheiten sind modular zusammenschaltbar und können als möbliertes Einzelapartment mit Bett, Schrank, Schreibtisch und Pantryküche oder in Wohngemeinschaft genutzt werden. Auszubildende und Studierende bezahlen für ein möbliertes Einzelapartment oder für einen Wohnplatz eine pauschale Warmmiete in Höhe von 320 €.

Das Bundesbauministerium fördert das Programm „Variowohnen“ mit 37 Mio. € aus dem Zukunftsinnovationsprogramm der Bundesregierung. Das Modellvorhaben umfasst 20 Projekte in zehn Bundesländern. Die Schwerpunkte der Projekte liegen in der Erprobung von besonderen Lösungen zur Bauzeitverkürzung, Senkung der Betriebskosten, Bereitstellung und Qualität gemeinschaftlich nutzbarer Flächen, Vorbereitung für das barrierefreie Wohnen sowie für flexible Nachnutzungskonzepte.



Quelle: degewo

In Berlin-Marzahn entstehen derzeit 56 Variowohnungen für Studenten und Azubis

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

SENF T

Wir verschaffen Ihnen  
 mehr Raum und Zeit!

GU-Leistungen • Wohnungsmodernisierung • Projektsteuerung  
 Asbest-/Schadstoffsanierung • Brand-/Wasserschadensanierung

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

## Neubau in Berlin-Friedrichshain

### Bauwert errichtet Wohnungen und Kita für HOWOGE



Quelle: J. F. Müller

Wohngebäude und Kita im Wohnquartier „BOXSEVEN“

Nach einer Bauzeit von rund zwei Jahren hat die Bauwert Aktiengesellschaft 125 Wohnungen und eine Kita für die HOWOGE Wohnungsbau-

gesellschaft mbH fertiggestellt. Die zwei Gebäude sind Bestandteil des Wohnquartiers „BOXSEVEN“ in der Boxhagener Straße/Ecke Holteistraße im Berliner Stadtteil Friedrichshain. Nach dem Wegzug des Technologieunternehmens Freudenberg im Jahr 2011 hatte die Bauwert AG das Grundstück übernommen und 650 neue Miet- und Eigentumswohnungen, eine Kita sowie einen öffentlichen Stadtgarten errichtet.

Aus dem Projekt erwarb die HOWOGE zwei Wohngebäude mit knapp 7.000 m<sup>2</sup> Fläche und besiegelte damit die bis dato erste Zusammenarbeit eines privaten Bauträgers mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. „Dank der guten Zusammenarbeit mit Bauwert erhalten wir auch in einer so exponierten Lage wie hier die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu bieten“, sagt HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. „Im Rahmen der Wohnbauförderung vermieten wir 90 Wohnungen zu Einstiegsmietten ab 6,50 €/m<sup>2</sup>.“ Alle Wohnungen sind barrierefrei per Aufzug zu erreichen. Fast alle verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse.

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

## Lincoln-Gelände

### Wohnungsneubau für Familien und Senioren

Das Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main (GSW) hat ein knapp 9.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück auf einem ehemaligen Kasernenareal in Darmstadt erworben und wird darauf 144 Neubauwohnungen errichten. Geplant ist auf dem sog. Lincoln-Gelände der Bau von 35 frei finanzierten Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung mit jeweils ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 109 Eigentumswohnungen. 56 davon haben eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>, die restlichen 53 sind ca. 77 m<sup>2</sup> groß und entstehen im Rahmen der Eigentumsförderung für Familien („Hessen-Darlehen“). Errichtet werden zudem ca. 22 oberirdisch überbaute Pkw-Stellplätze auf dem allseitig freistehenden Baufeld. Gebaut wird als 2-teiliger Geschosswohnungsbau in Stahlbeton und Mauerwerk mit Flachgründung, Vollwärmeschutz als WDVS nach gültiger EnEV und Fernwärmeanschluss. Die Dächer werden als Flachdächer erstellt. Die

Fertigstellung des Gesamtvorhabens in der Susan-Sontag-Straße ist bis Mitte 2020 geplant.



Quelle: GSW

Gebäudeansicht von der Parkseite

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

## Ersatzneubau

### Wohnbau Prenzlau plant das „Schützen Quartier“

Nach Fertigstellung des sog. Kietz Karree im Juni 2017 folgt ein noch größeres Neubauvorhaben der Wohnbau GmbH Prenzlau: 62 neue Wohnungen sollen in der Grabowstraße 4 im „Schützen Quartier“ entstehen. Die Bestandsbebauung war im Herbst 2017 abgerissen worden, um Platz für die sechs neugeplanten, 3-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss zu schaffen. Es sollen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen für alle Generationen angeboten werden. Zudem wird eine Tiefgarage für Pkw-Stellflächen und eine Entlastung der Parksituation in der Innenstadt sorgen. Der Name „Schützen Quartier“ greift die Historie des Standorts auf. Einst war dort ein Schießplatz, später wurde das Grundstück von geselligem Beisammensein im Schützenhaus geprägt. „Diesen Gedanken haben wir bewusst aufgegriffen. Wir wünschen uns, dass das Quartier durch gute Nachbarschaft diesen Wert weiter formt und zu einem neuen Platz fürs Leben wird“, so Geschäftsführer René Stüpmann.



Quelle: Bastmann+Zavracky BDA Architekten GmbH

Visualisierung des Neubaus im „Schützen Quartier“

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



Quelle: Maxit



Gebäude in Raschau-Markersbach vor (L.) und nach der Beschichtung

## Fassadenbeschichtung Farbe statt Algen

Die Wohnungsgesellschaft Raschau GmbH hat die Fassaden ihrer Siedlung aus den 1950er Jahren in der Beethovenstraße in Raschau-Markersbach aufgewertet. Um das Erscheinungsbild der Wohnanlage lebendiger zu gestalten, wurden die einzelnen Gebäudeblöcke in freundlichen Farbtönen gestrichen. Bis 2022 sollen 13 weitere Wohnhäuser der Siedlung optisch aufgewertet und witterungsfest gemacht werden.

Die Neugestaltung wurde nötig, nachdem im Zuge einer Sanierung vor 20 Jahren unschöne Flecken an der Fassade entstanden waren. Damals wurden die Ziegel-Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem aus verdübelten Styropor-Dämmplatten versehen. Anschließend erhielten die

Außenwände eine Beschichtung aus Reibputz. Dieser wies nach einigen Jahren in manchen Fassadenbereichen jedoch eine starke Algenbildung auf. Besonders auffällig waren die hellen Dübelabzeichnungen, die sich aufgrund eines höheren Wärmeabtrages an der Fassade stellenweise bildeten. Die nun aufgebrauchte Fassadenbeschichtung „Solaren“ des Herstellers Maxit beruht auf einer Kombination aus Silikonharzemulsion und mikrofeinen Hohlglaskügelchen. Sie soll neben dem Abperlen von Regen und Schmutz zur gleichmäßigen Temperatur- und Feuchtigkeitsverteilung auf der Fassade beitragen und so die gesamte Fläche vor Algen- und Moosbewuchs schützen.

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

### FÖRDERBESCHIED ÜBERREICHT

## Bezahlbares Wohnen in Ludwigshafen

Die GAG Ludwigshafen am Rhein AG errichtet in der Brunhildenstraße 10-12 zwei Gebäude mit insgesamt 27 Mietwohnungen, sechs davon barrierefrei. Das Land Rheinland-Pfalz fördert den Neubau über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit einem Darlehen in Höhe von knapp 3,6 Mio. € und einem Tilgungszuschuss von über 1 Mio €. Durch die Förderung ist es möglich, die Wohnungen im Einstieg zu einer Nettokaltmiete von 6 €/m<sup>2</sup> monatlich zu vermieten. „Nach den erfolgreichen Pilotprojekten im Bereich des kostengünstigen Bauens in der Ostpreußen- und der Ebernburgstraße, die im letzten Jahr fertiggestellt werden konnten, freut es mich, dass wir durch die Unterstützung der ISB mit den Gebäuden in der Brunhildenstraße in einem weiteren Stadtteil neue Wohnungen in diesem Mietsegment schaffen können“, sagte GAG-Chef van Vliet bei der Übergabe des Förderbescheids. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für das Frühjahr 2019 geplant.

Weitere Informationen:  
[www.gag-ludwigshafen.de](http://www.gag-ludwigshafen.de)



## Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft

Den Überblick behalten und dabei jedes Detail beachten – so verstehen wir unsere Aufgabe. Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung.

[info@wlbank.de](mailto:info@wlbank.de)  
[www.wlbank.de](http://www.wlbank.de)

 **WL BANK**

## Umnutzung

# Wohnungen statt leerstehender Gewerbeeinheiten

Die Darmstädter bauverein AG überarbeitet die Außenanlagen der Seniorenwohnanlage im Schwarzen Weg und hat durch Änderung der Grundrisse im Erdgeschoss der Hausnummer 18c vier neue Wohnungen geschaffen. 2001 war dort ein Dienstleistungszentrum eingerichtet worden, das einen Friseur, eine Fußpflegepraxis, einen Seniorenmittagstisch und einen Wäscheservice umfasste. Räume für den Hospizverein und den Seniorenrat mit seinem Begegnungs- und Internetcafé wurden von der bauverein AG mietfrei zur Verfügung gestellt. Das Dienstleistungsangebot wurde wider Erwarten wenig in Anspruch genommen, weshalb die Gewerbeflächen nun länger leerstanden. Im Zuge der mittlerweile abgeschlossenen Umbauarbeiten zog der Hospizverein in den vorderen Erdgeschossteil des Gebäudes. Im hinteren, zu den Grünanlagen ausgerichteten Bereich entstanden auf 185 m<sup>2</sup> vier barrierefreie 1,5-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 42 und 46 m<sup>2</sup>. Laut Armin Niedenthal, Vorstand der bauverein AG, herrscht in Darmstadt insbesondere ein Mangel an kleinen Wohnungen, die für Senioren geeignet und barrierefrei sind. „Es lag daher nahe, nicht genutzte Gewerbeflächen in Wohnraum umzuwandeln und so das Wohnangebot in dieser beliebten Wohnumgebung zu erweitern“, so Niedenthal.



Blick in eine der neu entstandenen Wohnungen

Quelle: bauverein AG

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

## Umbau

# Wohnen für Menschen mit Demenz

Die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden eG (WGS) hat in der Keplerstraße 14 im sog. Wohnpark Reick neuen Wohnraum für eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz geschaffen. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind nach einem Rück- und Umbau zwölf Zimmer mit Größen zwischen 18 und 25 m<sup>2</sup> entstanden.

Ursprünglich hatte sich ein Supermarkt in den alten Räumlichkeiten befunden. Für die Nachmieterin, die Berliner Zusammen Zuhause GmbH, hat die WGS das Gebäude komplett entkernt und umgebaut. „Die WGS hat ein halbes Jahr gebaut, um die Räume auf den neuesten Standard zu bringen und allen Anforderungen gerecht zu werden“, sagt WGS-Vorstand Dr. Olaf Brandenburg. Hohe Brandschutzauflagen, die Raumaufteilung und die Statik hätten die WGS intensiv beschäftigt. Entstanden sind

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



Quelle: WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG

Visualisierung des Neubaus in der Wallaustraße

## Bezahlbares Wohnen

# ISB fördert zwei Wohnprojekte der WB Wohnraum Mainz

Mit Darlehen in Höhe von insgesamt 4,5 Mio. € und Tilgungszuschüssen in Höhe von über 1 Mio. € fördert das Land Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zwei Wohnprojekte der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG, einem Tochterunternehmen der Wohnbau Mainz GmbH. Im Rahmen des Neubauvorhabens in der Wallaustraße entsteht in der Mainzer Neustadt ein Gebäude mit 61 Wohnungen, von denen 24 Wohnungen gefördert werden, einer Kindertagesstätte und einem Familienzentrum. In der Turmstraße in Mainz-Mombach werden der Umbau und die Modernisierung von 42 Mietwohnungen und einem Nachbarschaftscafé gefördert; insgesamt entstehen hier 43 Wohnungen. „Dank der Förderung durch die ISB können wir den Menschen in der Mainzer Neustadt und in Mombach nicht nur mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern die Wohnungen passen sich auch an die Bedürfnisse der Mieter während der verschiedenen Lebensphasen an. Barrierefreiheit ist dabei von großer Bedeutung: Dadurch können auch ältere Mieter oder Menschen mit Handicap von den günstigen Mietpreisen profitieren und ihr Leben selbstständig gestalten“, erläuterten Thomas Will und Franz Ringhoffer von der Wohnbau Mainz.

Weitere Informationen:  
[www.wohnbau-mainz.de](http://www.wohnbau-mainz.de)

neben den Bewohnerzimmern u.a. auch behindertengerechte Bäder, ein Gemeinschaftsraum, Personal- und Arbeitsräume sowie eine Terrasse. Im gesamten Objekt wurden neue Fenster eingebaut und außerdem eine Fußbodenheizung sowie Rauchwarnmelder installiert. Darüber hinaus hat die WGS neue Grünflächen angelegt. Das Unternehmen investierte 99.000 €.



Quelle: WGS

Die im Erdgeschoss angesiedelte Bäckerei blieb nicht nur erhalten, sondern wurde erweitert

## Chemnitz

# Variowohnungen werden wissenschaftlich begleitet

Für rund 3,9 Mio. € errichtet die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) im Chemnitzer Stadtteil Brühl bis Mitte des Jahres 2019 einen Neubau mit 18 teilweise barrierefreien Wohnungen, einem hauseigenen Fitnessraum, einem Dachgarten mit Hochbeeten sowie im Erdgeschoss eine Gemeinschaftsfläche zur individuellen Nutzung durch die Bewohner. In den Wohnungen entstehen 54 Einzelzimmer, die im Rahmen des Angebotes „StudiWohnen“ der GGG exklusiv durch Auszubildende und Studenten zu einer monatlichen Pauschalmiete von 280 € angemietet werden können. Darin enthalten sind alle Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Strom, TV-Versorgung, Internetflat und die Nutzung der vorhandenen Einbauküche. Das Vorhaben wird durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit als „Modell zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ mit 877.500 € gefördert (siehe auch Meldung auf Seite 15). Der Neubau ist gleichzeitig ein Forschungsprojekt und wird durch das Steinbeiß-Transfer-Institut aus Dresden wissenschaftlich begleitet. Die



Quelle: GGG

Visualisierung des Neubaus am Brühl in Chemnitz

Auswirkungen des Einsatzes von vorgefertigten Elementen auf Bauzeit und Kosten und die anschließende Nutzung und deren Flexibilität werden durch das Institut untersucht, um Erfahrungswerte für Kommunen und Ballungsräume zu gewinnen.

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

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

## Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662  
E-Mail: [immobilien@ibb.de](mailto:immobilien@ibb.de)  
[www.ibb.de/vermieter\\_investoren](http://www.ibb.de/vermieter_investoren)

 **Investitionsbank  
Berlin**  
Leistung für Berlin.



Quelle: GdW, Urban Ruthis

## Serielles Bauen

# Qualitätsvoll und effizient gegen den Wohnungsmangel

Vor zehn Jahren hieß es, Deutschland sei fertig gebaut. Die Bautätigkeit schloß bundesweit ein: Zwischen 2008 und 2010 verzeichneten sowohl Baugenehmigungen als auch Fertigstellungen ein Rekordtief. Heute verlangen die Zuwanderung nach Deutschland und eine massive Wanderungsbewegung in die Städte und Ballungsräume ein Umdenken und rasches Handeln. Mit der Ausschreibung „Serielles Bauen“ suchen das Bundesbauministerium und der GdW als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft nach Lösungswegen.

**Axel Gedaschko**  
Präsident  
GdW  
Berlin

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Städten und Ballungsregionen hat sich die letzten Jahre verschärft. Die Zahlen an geplanten Wohnungen insbesondere im preisgünstigen Segment reichen bei Weitem nicht aus, um den hohen Nachholbedarf zu decken. Die Baubremser müssen gelöst werden, damit endlich der notwendige und lang erwartete Schwung in den Wohnungsbau kommt. Ansonsten kann das in der Koalitionsvereinbarung festgeschriebene Ziel von 1,5 Mio. neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode nicht erreicht werden. Hier müssen Kommunen, Länder und die neue Bundesregierung dringend ansetzen. Sonst wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden. Heute haben es vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wir brauchen in Deutschland bis 2020 pro Jahr mindestens 140.000 neue Mietwohnungen zusätzlich, um den zunehmenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum vor allem in unseren Ballungszentren zu decken. Davon allein 80.000 im sozialen Wohnungsbau. Den Gesamtbedarf schätzen wir jährlich mit 400.000 Wohnungen.

### Serielle und modulare Bauweise fördern

Neue und bedarfsgerechte Konzepte der Standardisierung beim Wohnungsbau sind ein Lösungsansatz in einer ganzen Reihe von notwendigen

Maßnahmen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die serielle und standardisierte Bauweise muss gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden. Wohnungen in modularer oder serieller Bauweise zu errichten, hat angesichts des steigenden Nachfragedrucks nach bezahlbarem Wohnraum und den Kapazitätsengpässen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren eine Reihe von Vorteilen: Die Kosten für Bauherren und damit anschließend auch für die Mieter sind bei seriell gefertigten Gebäuden geringer als bei herkömmlichen Bauten. Außerdem können sie deutlich schneller errichtet werden, einmal genehmigt – mehrfach gebaut. Serielle Bauten bieten gerade angesichts des enormen Nachholbedarfs beim Wohnungsneubau einen wichtigen Zeitvorteil. Serielles Bauen muss zu tragbaren Kosten, aber auch in hoher Qualität erfolgen, damit der neu geschaffene Wohnraum als Bereicherung der Stadtquartiere erlebt wird. Deshalb ist die frühzeitige Kooperation von Bauwirtschaft, Planern und Wohnungsunternehmen wichtig. Sehr gute Beispiele für die gelungene Umsetzung serieller Bauweise sind die zwei diesjährigen Gewinnerprojekte unseres Bauherrenpreises 2018 in diesem Bereich. Das Projekt der kommunalen Münchner GEWOFAG Holding GmbH am Dantebad zeigt beispielhaft, wie dank effizienter Vorfertigung kostengünstiger Wohnraum schnell und noch dazu über einer bereits versiegelten Parkplatzafläche gebaut werden kann. Im zweiten Beispiel hat die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen zusammen mit LIN Architekten Urbanisten einen würfelförmigen Bautyp in serieller Holzbauweise mit einer Grundfläche von 14 × 14 m entwickelt. Der „Bremer Punkt“ eignet sich zur Ergänzung von Siedlungen der 1950er und

1960er Jahre und passt sich dank eines Baukastenprinzips an die Bedürfnisse unterschiedlicher Nachbarschaften an.

### Neue Impulse durch internationale Ausschreibung

Mit dem Wettbewerb für „Serielles Bauen“ haben wir gemeinsam mit dem Bundesbauministerium (BMUB), der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie einen weiteren wichtigen Schritt für mehr bezahlbares Wohnen in Deutschland getan. Die unerwartet hohe Beteiligung an unserer Ausschreibung und das rege Interesse an den neuen Konzepten sind ein sehr gutes Zeichen. Zahlreiche Bewerber haben sehr qualifizierte Teilnahmeanträge eingereicht. Wir versprechen uns daher in der nächsten Phase des Wettbewerbs eine Reihe geeigneter Lösungen. Ziel ist es, noch im Frühjahr 2018 eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise mit insgesamt fünf bis zehn Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung abzuschließen. Das bietet insbesondere öffentlichen Wohnungsunternehmen den Vorteil, konkrete Angebote aus der Rahmenvereinbarung mittels Einzelaufträgen direkt zu realisieren – zu einem festen Preis, der alle Kosten bis auf die lokale Anpassung umfasst.

Die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben sollten sich durch dieses Verfahren wesentlich verkürzen. Die Befürchtung derjenigen, die bei serieller und modularer Bauweise an Plattenbauten denken, ist unbegründet. Es ist der Anspruch unseres Wettbewerbs, die innovativen Baukonzepte zu fördern, die gleichzeitig die Zeitersparnis beim Bau, reduzierte Baukosten und hohe architektonische sowie städtebauliche Qualität als auch baukulturelle Belange berücksichtigen und vereinen. ■



Quelle: Asmus + Partner, Flensburg

Ohne Rahmenvereinbarung, aber modular: Als Modell für bezahlbares Wohnen hat die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg das Konzept „152“ entwickelt. Das Modulhaus arbeitet mit standardisierten Bauelementen und einer quadratischen Grundform, wobei die Seitenlänge 15 m beträgt

## THEMA DES MONATS

## GdW-Rahmenvereinbarung

# Serielles Bauen nach dem Baukastenprinzip

Eine der größten Herausforderungen in Deutschland in den nächsten Jahren besteht darin, in ausreichendem Umfang bezahlbares Wohnen sicherzustellen. Im Neubau müssen fast 140.000 Mietwohnungen pro Jahr mehr als bisher gebaut werden, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 im bezahlbaren Segment. Rahmenverträge sollen helfen, die Neubaulzahlen zu erhöhen.



**Fabian Viehrig**  
Energie, Technik, Normung  
GdW  
Berlin



**Prof. Dr. Olaf Reidt**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Redeker Sellner Dahs  
Berlin

Viele Jahre lang fand der soziale Wohnungsbau, wenn überhaupt, nur als Randthema statt. Die Wohnungsfrage galt als gelöst. Vielmehr galt es, die Bestände vor allem energetisch zu modernisieren. Der Wohnungsneubau erfolgte eher

kleinteilig, in Toplagen für den Eigentumsmarkt. Anfangs fast unbemerkt, später deutlich sichtbar, staute sich so über Jahre ein Wohnungsdefizit in sog. Schwarmstädten an, was zu einer unerwünschten, übermäßigen Angebotsverknappung

mit entsprechenden Folgen im Wohnungsmarkt insbesondere im unteren Preissegment führte. Gleichzeitig stiegen die Grundstücks- sowie die Bauwerkskosten in unerwartete Höhen, bei durchschnittlicher - und in für die Wohnungswirtschaft relevanten Teilmärkten sogar unterdurchschnittlicher - Kaufkraftentwicklung. In der Folge scheint es fast unmöglich, dringend erforderlichen Neubau bezahlbar für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. In der vergangenen Legislatur wurde zur Bewältigung der Herausforderung das Bündnis für be-



zahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen. In vielen Arbeitsgruppen wurden Schwerpunkte wie Recht, Grundstücke und Kosten behandelt. Ein Ergebnis aus der Baukostensenkungskommission war, dass das serielle und modulare Bauen helfen könnte, bisher ungenutzte Effizienzpotenziale im Planen und Bauen zu heben, um damit Kosten- und Zeitersparnisse zu realisieren. Dies klingt für viele nicht überraschend. Dennoch zeigte sich, dass trotz dieser Erkenntnis nur sehr wenige Marktakteure bereit waren, entsprechende Angebote im Wohnungsbau zu platzieren. Stattdessen herrschte sowohl auf Bauherren- als auch auf Planungs- und Bauausführungsseite bis auf wenige Ausnahmen Skepsis oder generelle Ablehnung. Das Totschlagargument schlechthin lautete: „Das wäre nur eine neue Platte, wir wollen keine städtebauliche Einöde.“

#### Einrichtung der Arbeitsgruppe „Seriellles Bauen“

Im Rahmen des Bündnisses und der Baukostensenkungskommission wurden die Vorteile des seriellen Bauens (Modularisierung, Standardisierung und Vorfertigung von Roh- und Ausbauele-

menten) analysiert und ihre Bedeutung herausgestellt. Um diese Bauweisen gezielt zu forcieren und Barrieren abzubauen, wurde durch das Bundesbauministerium (BMUB, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Bau; heute zuständig: BMI, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) eine Arbeitsgruppe „Seriellles Bauen“ eingerichtet. Die Idee war, mit Unterstützung des BMUB einen Wettbewerb der Wohnungs- und Bauwirtschaft zu initiieren, der eine Initialzündung gibt. Der Wettbewerb „Seriellles und modulares Bauen“ sollte Ideen und Lösungen präsentieren, die im Anschluss zur Anwendung gebracht werden.

Die Arbeitsgruppe traf sich erstmals am 18. Januar 2016. Ihre Mitglieder entstammten verschiedenen Landes- und Bundesministerien sowie der Immobilien- und Bauwirtschaft. Die wissenschaftliche Leitung und das Projektmanagement übernahm das Bochumer Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS). Die Arbeitsgruppe arbeitete parallel an der Definition der Wettbewerbsaufgabe sowie der Organisation eines Wettbewerbsprozesses.

#### Vorbild Schweden?

Der Verband kommunaler Wohnungsunternehmen in Schweden SABO hatte in einem ähnlichen Verfahren erfolgreich „Bauen in Serie“ zu 25% unterhalb des Marktdurchschnitts erreicht und war Vorbild (siehe auch Artikel auf S. 32 ff.). Im Unterschied zur schwedischen Ausschreibung eines fertigen Entwurfs war in Deutschland zuerst ein Ideenwettbewerb geplant. Im Arbeitsprozess setzte sich dann aber die Auffassung durch, dass ein derartiger Wettbewerb nicht geeignet wäre, zur Lösung der bestehenden Probleme signifikant beizutragen. Ziel war es ja, insbesondere für den sozialen und niedrigpreisigen Wohnungsbau Lösungen zu finden, der im Besonderen von den kommunalen, aber natürlich auch von anderen Wohnungsunternehmen benötigt wird. Aber gerade die dem öffentlichen Vergaberecht unterliegenden Unternehmen hätten trotz des Wettbewerbs das gewünschte Projekt neuerlich ausschreiben müssen. Die übliche Trennung von Planung und Bau hätte zudem verhindert, dass ein „Wunsch“-Architekt plus -Bauunternehmen für eine größere Bauaufgabe in mehreren Etappen zur Verfügung stünde. Die Realisierung von Mengeneffekten ►

**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN,  
KEINE  
PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die Baustelle

»Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke.«



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



Quelle: Vonovia

Gewinner des 14. DW-Zukunftspreises: Bereits im Dezember 2017 hat die Vonovia SE ihr erstes modular errichtetes Mehrfamilienhaus fertiggestellt (siehe auch DW 8/2017, S. 46 f.)

sowie das sog. Value Engineering über das einzelne Gebäude hinaus sind damit nicht möglich. Ein Ideenwettbewerb hätte zudem höchstwahrscheinlich keine baureifen Lösungen erbracht. Zum Anreizen von innovativen, aber dann auch baufertigen Lösungen vermochte es die Wohnungswirtschaft zudem nicht, konkrete Bauvolumina in hinreichender Größe in Aussicht zu stellen, was nicht zuletzt dem „Henne-Ei-“ und dem „Katze-im-Sack-Problem“ zuzuschreiben war.

Ende 2016 fiel daher der Entschluss, den Ideenwettbewerb nicht weiter zu verfolgen und stattdessen eine Variante zu suchen, die es Wohnungsunternehmen erlaubt, nahezu direkt Wohnungen aus dem Wettbewerbsergebnis zu bestellen.

#### Rahmenvereinbarung statt Ideenwettbewerb

Die diesbezüglichen Möglichkeiten wurden durch die Kanzlei Redeker Sellner Dahs und Rechtsanwalt Dr. Thomas Stickler in einer rechtlichen Stellungnahme für die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen untersucht. Die Stellungnahme kam zu dem Ergebnis, dass sich zu einer Erreichung dieser Ziele am ehesten der Abschluss einer Rahmenvereinbarung anbietet. Diese soll es den im GdW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen ermöglichen, in Form von Einzelaufträgen die in der Rahmenvereinbarung geregelten Planungs- und Bauleistungen abzurufen – dies zugleich in Form eines Baukastensystems mit den notwendigen Anpassungen an die konkreten Anforderungen und örtlichen Gegebenheiten.

Umgesetzt wurde dieses Konzept durch eine EU-weite Ausschreibung des GdW im Auftrag seiner Mitgliedsunternehmen, die als Verhandlungsverfahren für die Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen“ bezüglich der Planungs- und

Bauleistungen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt wurde. Um neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die Bauqualität bestmöglich einzubeziehen, wurde für die Angebotsbewertung ein Bewertungsgremium gebildet, das für die Bewertung der Qualität der eingereichten Systementwürfe zuständig war. Bewertet wurden dabei Qualität und Innovation einerseits sowie Angebotspreis, Lieferfähigkeit, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand andererseits mit jeweils 50%.

Bezuschlagt werden von vornherein nach dem Konzept der Ausschreibung über die Laufzeit von fünf Jahren mehrere Bauunternehmen oder Bietergemeinschaften aus Architekturbüros und Bauunternehmen, um einerseits den angestrebten Abrufmengen sowie der örtlichen Verteilung im gesamten Bundesgebiet Rechnung tragen zu können und zum anderen den Wohnungsunternehmen Auswahlspielräume zu belassen. Für die Einzelabrufe wird dabei durch das jeweilige Wohnungsunternehmen, sofern es zur öffentlichen Ausschreibung verpflichtet ist, ein stark vereinfachter Wettbewerb zwischen den Rahmenvertragsunternehmen durchgeführt, die für die betreffenden Leistungen sachlich und örtlich in Betracht kommen. Darüber hinausgehende Ausschreibungsverfahren sind für die Wohnungsunternehmen, unabhängig davon, ob sie öffentliche Auftraggeber sind oder nicht, entbehrlich.

Diese durch den Rahmenvertrag vorgenommene Beschränkung des Wettbewerbs vereinfacht daher nicht nur den Wohnungsunternehmen die Beauftragung. Sie gibt durch die mit dem Rahmenvertrag vorgegebenen Leistungsgegenstände und die Begrenztheit des Wettbewerbs den Rahmenvertragsunternehmen zugleich auch ein hohes Maß an Zuschlagswahrscheinlichkeit, welches sie in konventionellen Ausschreibungsverfahren i. d. R. so nicht haben.

#### Rahmenvertrag soll noch im Frühjahr unterzeichnet werden

Der Rahmenvertrag wird fünf bis zehn Angebote umfassen und basiert auf einer funktionalen Ausschreibung für ein fiktives Grundstück. Er definiert Rahmendaten und Preise für ein Mustergebäude. Es wird sowohl Angebote geben, die deutschlandweit, als auch Angebote, die für ein bestimmtes Liefergebiet gelten und darüber nur zu anderen Konditionen oder gar nicht verfügbar sind.

Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens wird mittels Einzelauftrag auf Grundlage des Rahmenvertrags durch das Wohnungsunternehmen selbst erfolgen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle realen Bausituationen im Vorfeld kalkulierbar sind. Insofern ist der Rahmenvertrag nahezu vollständig gebäudebezogen. Grundstücksfragen sind beispielweise einzelvertraglich zu regeln.

Die Auswahl der bis zu zehn Angebote wird der GdW als Vergabestelle auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums vornehmen. Es ist geplant, den Rahmenvertrag bis Mai 2018 zu unterzeichnen. Die Entwürfe, die den Zuschlag erhalten haben, werden dann im Rahmen einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung präsentiert und in einer Publikation dokumentiert.

Der GdW, aber auch alle am Verfahren Beteiligte sind sehr optimistisch, dass die Angebote vielfach nachgefragt werden. Sollte sich eine ähnliche Nachfrage wie in Schweden einstellen, ist es nicht ausgeschlossen, nach Ablauf der 5-jährigen Vertragslaufzeit erneut ein Verfahren dieser Art aufzusetzen, zumal dann aufgrund der vorhandenen Erfahrungen einiges leichter von der Hand gehen könnte. ■



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



20. JUNI 2018 // 11:00 BIS 16:00 UHR

## SYMPOSIUM GLÜCKAUF NACHBARN – IMPULSE FÜR ERFOLGREICHE INTEGRATION IM QUARTIER

Wie gelingt Integration im Quartier?

Wie kann die Teilhabe aller Menschen  
sichergestellt werden?

Wie müssen dazu Wohnen, Leben und  
Arbeiten miteinander verbunden werden?

Antworten auf diese fundamentalen Fragen sowie konkrete Lösungsansätze für integrationsfördernde Quartiersgestaltung präsentiert das Symposium Glückauf Nachbarn. Dazu laden die Initiatoren herzlich ein.

**UNESCO-WELTERBE ZOLLVEREIN**  
**// HALLE 12 //**  
**GELSENKIRCHENER STRASSE 181**  
**45309 ESSEN**

Anmeldung bis 6. Juni 2018 sowie weitere Informationen unter:  
<https://symposium-glueckauf-nachbarn.eventbrite.de>

*Eine Anerkennung als Fortbildung wird bei der AKNW beantragt.*

Die Projektinitiatoren:

## Systembaukasten für den industrialisierten sozialen Wohnungsbau

### Städte- und Wohnungsbau von morgen

„Man muss das Unmögliche versuchen, um das Mögliche zu erreichen“, schrieb schon Hermann Hesse und benannte damit quasi das Motiv dieses kooperativen Forschungs- und Realisierungsvorhabens: Da sich der konventionelle Neubau im sozialen Wohnungsbau kaum rechnet, sind Alternativen erforderlich. Partner aus Wissenschaft, Bau- und Immobilienwirtschaft haben daher Voraussetzungen und Methodik für einen Systembaukasten und damit für das serielle Bauen erarbeitet sowie erste Anwendungen marktreif entwickelt.



**Friedrich Hermann**  
Geschäftsführer  
KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Erfurt

Der konventionelle Neubau im sozialen Wohnungsbau rechnet sich immobilienbetriebswirtschaftlich nicht. Zumindest nicht unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Lebensdauer aller Bauteile von ca. 36 Jahren<sup>1</sup> sowie der Lebenszykluskosten. Diese Erkenntnis ist nicht neu. Da in

den letzten Jahren alle Versuche zur deutlichen Kostensenkung im sozialen Wohnungsbau scheiterten, bedarf es eines grundlegenden Wandels auf Seiten aller, die am Bau beteiligt sind. Damit dieser Wandel nachhaltig gelingt, führt kein Weg an wissenschaftlicher Grundlagenarbeit vorbei.

Wird so bald ein Neubau in Erfurt auf der Basis industrieller Bauweise aussehen?



Quelle: KoWo

„Theorie und Praxis Hand in Hand“ war daher auch der zentrale Baustein des von der KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt im Jahr 2012 initiierten Forschungs- und Entwicklungsprojektes „Bauen mit Weitblick – bezahlbar zusammenwohnen“ als ein kleiner Beitrag zum Umdenken (siehe auch DW 9/2016, S. 22).

### Industrialisierte Bauweisen

Die Idee besteht darin, auf Basis eines für den speziellen Bedarf im mehrgeschossigen sozialen Wohnungsbau ausgelegten Systems, unter Nutzung standardisierter und seriell umsetzbarer Bauweisen sowie durch die Verknüpfung mit dem aktuellen Stand in der Technik und der Wissenschaft „Häuser wie Autos“ bauen zu können.

Nach erfolgreichem Abschluss der Grundlagenarbeit in einem wissenschaftlichen Vorprojekt unter Leitung von Prof. Dr. Hans Wilhelm Alfen von der Bauhaus Universität in Weimar, gefördert vom Freistaat Thüringen, liegen seit Anfang 2018 auch die Ergebnisse des im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau geförderten Forschungsprojektes „Bauen mit Weitblick – Systembaukasten für den industrialisierten sozialen Wohnungsbau“ der TU München (Forschungsvolumen: ca. 700.000 €, Förderanteil: 400.000 €) vor. Das interdisziplinäre Team aus Forschern und Praxispartnern leitete Prof. Dr. Stefan Winter. Beteiligt waren auf Seiten der TU München die Lehrstühle für Holzbau und Baukonstruktion (Professur für Entwerfen und Holzbau), für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, der Lehrstuhl für Industrial Design sowie ferner das Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, die KoWo Erfurt, der Architekt, Planer und

Sozialwissenschaftler Dr. Joachim Brech und die beiden Baufirmen Max Bögl GmbH & Co. KG und Regnauer Fertigbau GmbH & Co. KG.

### Forschungsarbeit

Die Arbeit im Forschungsprojekt gliederte sich in sechs Arbeitspakete, deren überlappende und iterative Bearbeitung eine stetige Optimierung der Arbeitsergebnisse zum Ziel hatte (siehe Grafik auf S. 28).

Ausgehend von einem im Wesentlichen durch die Wohnungswirtschaft definierten Anforderungskatalog wurden Funktions- und Produktstrukturen für einen Systembaukasten (Baugruppen) entwickelt. Als Systembaukasten wurde ein Baukastensystem aus einer Anzahl von Bausteinen (Baugruppen) definiert,

mittels Building Information Modeling (BIM) im Detail geplant und entwickelt.

Das Forschungsprojekt konzentrierte sich auf Beton-Raummodul-Bauweise und eine hybride Tafelbauweise aus Holztafeln für Wände und Dach sowie Decken aus Spannbeton-Hohldielen. Durch die Baugruppen und deren Ergänzung, z. B. durch Balkone oder Laubengänge, wurde aufgezeigt, dass eine hohe architektonische Gestaltungsfreiheit möglich ist. Mit Konfigurator-Prototypen konnten bereits erste Gebäudetypen auf Grundlage der Baugruppen konfiguriert werden. Weitere wichtige Projektergebnisse waren die Entwicklung eines modularen Systembads (industrielle Produktweiterentwicklung noch offen) sowie ein im Rahmen des Projekts ent-



Quelle: TU München, Forschungsprojekt Bauen mit Weitblick

## ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC

Ein industriell in Holzbauweise gefertigter Geschosswohnungsbau

wickelter Technikschaft. Ein Fokus lag auch auf der Optimierung der Planungs-, Fertigungs- und Montageprozesse im Rahmen der „industriellen Produktion“.

**Potenzialanalysen**

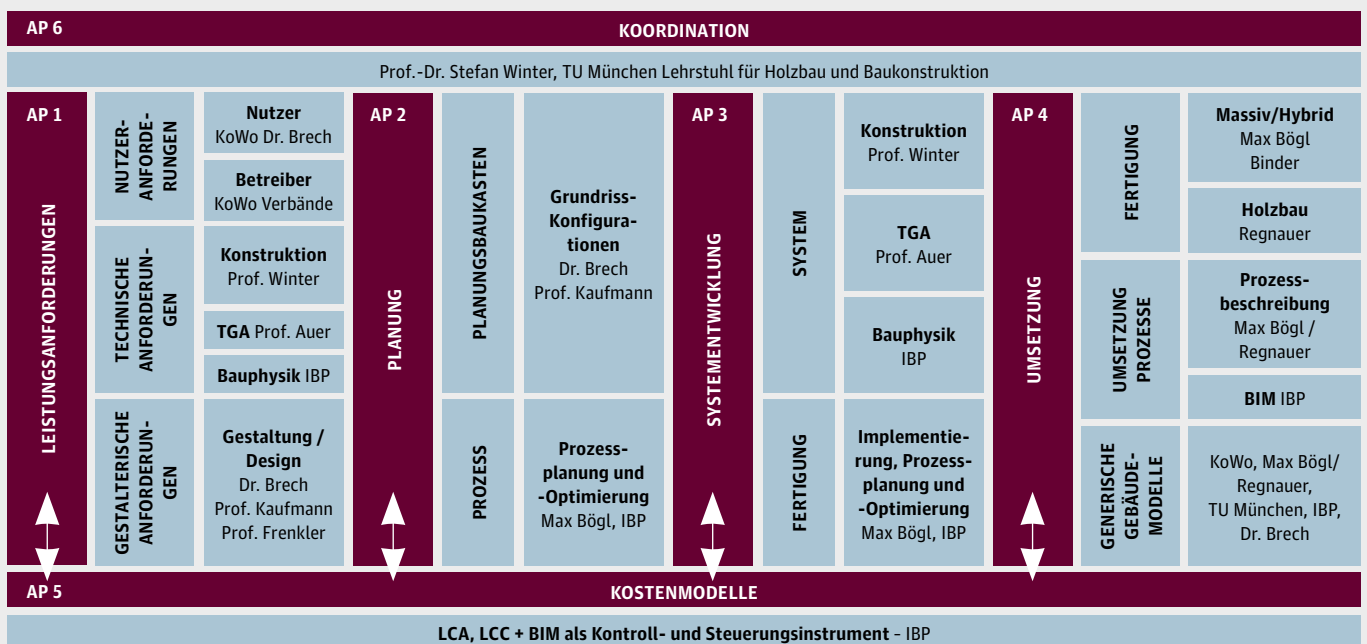
Zur Identifikation noch vorhandener Kosten-, Qualitäts- und Zeitpotenziale wurden die modernsten digitalen Werkzeuge auf Grundlage des BIM sowie der Prozessanalyse und -optimierung verwendet. Darüber hinaus wurden Lebenszykluskostenanalysen unter Einbeziehung ökologischer Faktoren durchgeführt.

Insgesamt konnten im Forschungsprojekt erhebliche Kosteneinsparpotenziale aufgezeigt werden. Der Projektpartner KoWo ist nach dem Forschungsprojekt in seiner Auffassung bestärkt, dass mittel- und langfristig Baukosten (Kostengruppe 300, 400, 700) in Höhe von 1.200 € brutto/m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich sind. Derzeit herrscht allerdings ein absoluter Bauboom, in dem der Preis nur eine untergeordnete Rolle spielt. Noch fehlt der Wettbewerb auch im seriellen Bauen - und Deutschland steht erst am Beginn des großvolumigen echten



Quelle: Regnauer Fertigbau

**SYSTEMBAUKASTEN FÜR DEN INDUSTRIALISIERTEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU**



Quelle: KoWo



Die Fertigungsstraße der Firma Regnauer im bayerischen Seebruck

Systematik der Grundrisstypen von „rollstuhlgerecht“ über „suffizient“ (mehr Bewohner auf gleicher Fläche) bis hin zu einem „Plus“-Grundriss adaptiert. Letzterer ist im Wesentlichen als eine leere Fläche zu verstehen, die – mit Blick auf den gesellschaftlichen Wandel – in vielfältiger Weise ausgefüllt werden kann. Die horizontale und die vertikale Gebäudeerschließung sind ebenfalls katalogartig aufgebaut: Treppen, Lifte, Laubengänge usw.

Mit Hilfe dieser Kataloge kann man nunmehr städtebauliche Konfigurationen generieren – von der einfachsten Bebauung bis hin zu komplexen Strukturen. Der Katalog der Architekturelemente umfasst einen Fensterkatalog sowie die Balkone, Fassaden etc. Ist das Gebäude katalogartig konfiguriert, wird es derzeit bereits zu 85% in einem eigens dafür neu errichteten Werk mit nur dort ▶

industriellen Bauens. Die Erfahrung aller industrieller Revolutionen zeigt jedoch eindeutig und unzweifelhaft, dass die Preise im Zeitablauf durch weitere Effizienz deutlich sinken und die Qualität und Flexibilität sich erheblich verbessern.

**Parallele Entwicklungen der Projektpartner**

Im Vorhaben bestand eine ständige Rückkopplung zwischen den methodischen und theoretischen Untersuchungen einerseits und den gleichzeitig stattfindenden, firmeninternen Entwicklungen andererseits. Dies ermöglichte eine zeitnahe Verifizierung der Entwicklungen – z. B. durch die Bereitstellung von real unterlegten Kalkulationen und durch die Überprüfung, ob die theoretischen Ansätze in Systeme umsetzbar sind.

*Projektpartner: Max Bögl GmbH & Co. KG*

Die Firma Max Bögl brachte ihre Erfahrungen aus der Herstellung eines Raumzellensystems in das Projekt ein. Das sog. Maxmodul entspricht einer Raumzellenbauweise aus Stahlbeton. Die Maxmodul-Raumzelle kann horizontal einen Raum aus bis zu vier Modulen bilden, womit eine sehr große, für den Grundriss frei disponible Fläche zur Verfügung steht. In der Vertikalen kann das Raummodul bis zu acht Geschossen gestapelt werden.

Das Raumzellenmodul beruht auf dem Prinzip „Planen nach Katalog“, d. h., das Gebäude wurde in seine funktionalen Teile gegliedert, für die jeweils ein Planungskompodium entwickelt wurde: die Grundrisse, die Geschosse, Gebäudeerschließung, städtebauliche Konfigurationen und Architekturelemente. Die entwickelten Standardgrundrisse können in unterschiedliche Gebäudetypen eingefügt werden. Aus dem Vorhaben wurde die

Quelle: TU München, Forschungsprojekt Bauen mit Weitblick

**BAGRUPPENSYSTEMATIK: ZUSAMMENFÜGEN ZU RÄUMLICHEN BAGRUPPEN**

- Sortenreine Baugruppen Gebäude (BG-G-So)**
- Sortenreine gemischte Baugruppen Gebäude (BG-G-Sog)**
- Nicht-Sortenreine Baugruppen (BG-G-NSo)**

Baugruppe-Gebäude (BG-G) ist eine Zusammenstellung von gleichen oder unterschiedlichen typisierten Wohnungen über die Geschosse in Form einer 3D-BIM-Planungseinheit

Quelle: TU München, Forschungsprojekt Bauen mit Weitblick

**BAGRUPPENSYSTEMATIK: KONFIGURATION VON GEBÄUDETYPOLOGIEN**

- Punkthaus**
- Spänner**
- Laubengang**
- Mittelflur**

möglicher hoher Qualität an einem Fließband mit 15 Stationen gefertigt. Sowohl in der Planung als auch in der Produktion werden moderne digitale Werkzeuge (Industrie 4.0) verwendet.

**Projektpartner: Regnauer Fertigbau GmbH & Co. KG**  
 Die Firma Regnauer Fertigbau ist ein bundesweit führender Anbieter von vorproduzierten Holzfertighäusern. Das Unternehmen hat ein zukunftssicheres BIM-Planungssystem mit typisierten Grundrissen für den industriell gefertigten Geschosswohnungsbau in Holz aufgebaut. Die von Regnauer praktizierte Vorfertigung über Flächenelemente im Bereich der Hüllflächen bietet den Vorteil der Anpassungsfähigkeit an individuelle Grundrissituationen. Damit kann ein Grundstück flexibel bebaut und der Systembau individualisiert werden. Das BIM-System des Holzbauunternehmens berücksichtigt bereits bei der Planung Bauteile,

Einkaufsartikel und Maschinendaten und steuert auf dieser Basis die Fertigungsanlagen bzw. löst den Materialeinkauf aus. Dadurch fallen in den Realisierungsphasen weniger Planungsleis-

tungen an. Dies führt für den Kunden zu Kosteneinsparungen. Nach exakter Vorfertigung liefert Regnauer Dach- und Wandelemente inklusive Fassade auf die Baustelle und greift bei der Sanitärinstallation auf vorgefertigte Raummodule (WC-Zellen) zurück. Daraus resultiert eine hohe Baustellengeschwindigkeit bei optimaler Qualität und mehr Sicherheit.

**Fazit und Ausblick**

Regnauer konnte im Forschungsprojekt nachweisen, dass mit einem durchgängigen integralen System auf Basis einer Holztafelproduktion und den untersuchten Grundrissvarianten kostengünstiger Wohnbau mit attraktiver Architektur möglich ist.

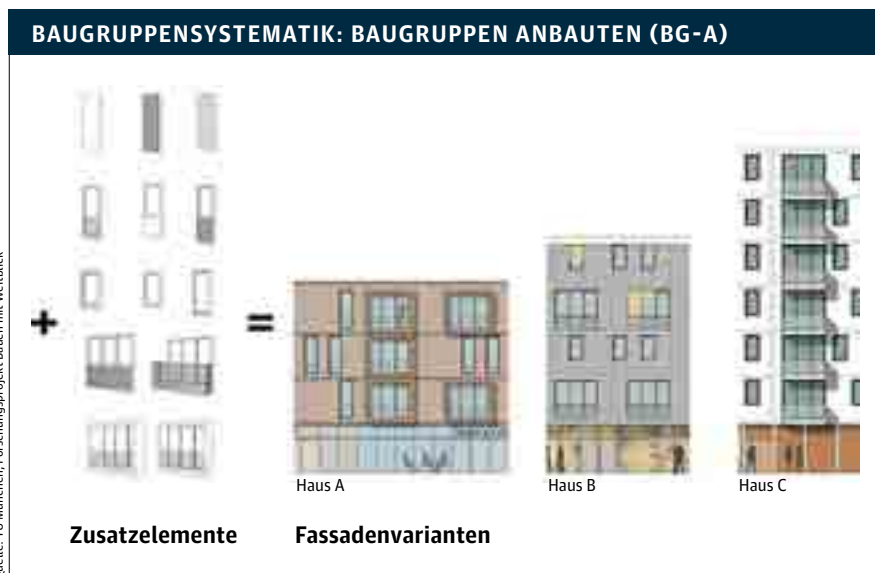
Die Voraussetzungen und Methodik für einen Systembaukasten und damit für serielles Bauen liegen vor. Erste Anwendungen sind marktreif und bereits umgesetzt. „Ein nächster Schritt könnten bauweisenspezifische Systembaukästen sein, die nicht nur von einem Hersteller angeboten werden, sondern auf weit verbreitete und vorhandene Produktionsmittel zurückgreifen (Open-Source-Systembaukästen)“, sagte der Projektleiter des Forschungsprojekts, Prof. Dr. Winter, auf dem Abschlusskolloquium Ende Februar in München. Über eine Fertigungsbörse könnten dann die Bauteile und weiteren erforderlichen Leistungen eines Systembaukastens zwischen Nachfragern und Anbietern gehandelt werden – eine echte Industrialisierung wäre laut Winter erreicht.

Auch in Erfurt wird in naher Zukunft ein Real-labor entstehen, das im Rahmen der IBA Thüringen unterschiedliche Lösungen präsentieren wird (siehe DW 11/2017, S. 8).



Ein auf Basis des sog. Maxmodul der Firma Max Bögl entwickelter Neubauentwurf (Syntax-Architekten, Kloster-Neuburg, mit Joachim Brech). Werden so die im Rahmen der IBA Thüringen in Erfurt von der KoWo geplanten Neubauten aussehen?

Quelle: KoWo



Quelle: TU München, Forschungsprojekt Bauen mit Weitblick



Quelle: Regnauer Fertigbau, Foto: Kurt-Heinz Heitzler, Regensburg

Dieser Neubau wurde in industrieller Holzbauweise errichtet

<sup>1</sup> Optimierter Wohnungsbau; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. 8/2014



Ganz neu.  
Ganz Siedle.



## Siedle Basic

Preisgünstig, einfach zu bedienen,  
hervorragend zu verarbeiten:  
Siedle Basic ist der neue Einstieg  
in die Siedle-Welt.

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

## SABOs Kombohus

# Mit Rahmenverträgen Baukosten reduzieren

In Schweden verwalten kommunale Wohnungsunternehmen fast 20% des gesamten Wohnungsbestandes und rund die Hälfte des Mietwohnungsmarktes. Doch gerade in den Metropolregionen fehlen bezahlbare Wohnungen, während die Baukosten steigen und so Neubauvorhaben erschweren. Zusammen mit SABO, dem schwedischen Verband kommunaler Wohnungsunternehmen, haben die Mitglieder Rahmenverträge für standardisierte Wohnhäuser entwickelt, mit denen Baukosten um 25% reduziert werden sollen.



**Jonas Högset**  
Direktor Immobilien und  
Wohnraum  
SABO Sveriges Allmännyttiga  
Bostadsföretag  
Stockholm

Rund 10 Mio. Einwohner verteilen sich in Schweden auf etwa 4,6 Mio. Haushalte, davon leben ungefähr 1,4 Mio. zur Miete. Rund 50% aller Mieter wohnen bei einem der über 300 kommunalen Wohnungsunternehmen, die im schwedischen Verband kommunaler Wohnungsunternehmen SABO organisiert

sind. Mit etwa 12.000 Mitarbeitern verwalten die Unternehmen über 800.000 Wohnungen und verzeichnen zusammen einen Jahresumsatz von rund 52 Mrd. SEK (rund 5,1 Mrd. €, *Anm. d. Red.*). Gemäß der schwedischen Gesetzgebung sind die kommunalen Wohnungsunternehmen dafür verantwortlich, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Sie sind deshalb in ganz Schweden vertreten und spielen sowohl lokal als auch landesweit eine entscheidende Rolle auf dem schwedischen Wohnungsmarkt. Im Gegensatz zu anderen europäischen Wohnraumverwaltungen sind Wohnobjekte in städtischer Hand in Schwe-

den nicht bestimmten Einkommensgruppen vorbehalten, sondern stehen gleichberechtigt allen offen. Jeder siebte Schwede lebt in öffentlichem Wohnraum.

### Das Problem steigender Baukosten und sinkender Neubauzahlen

Die SABO-Mitgliedsunternehmen erkannten gegen Ende der 2000er Jahre das Problem der steigenden Baukosten. Anstatt einzeln ihre Ressourcen darauf zu verwenden, nach Lösungen zu suchen, beschlossen sie, dass SABO als Dachorganisation für alle Mitglieder gute, günstige



Mit dem Format Kombohus hat der schwedische Verband SABO eine Blaupause für standardisierten Wohnraum geschaffen

Das Kombohus Mini soll die Nachfrage nach kleinen, platzsparenden Wohnungen erfüllen



Quelle der Abbildungen: SABO

Alternativen entwickeln sollte, die den Neubau von bezahlbarem Wohnraum vereinfachen und ankurbeln sollten. Ergebnis dieser Zusammenarbeit ist das SABO Kombohus, ein Konzept für standardisierte, schlüsselfertige Wohnhäuser, das auf Rahmenvereinbarungen mit bauausführenden Vertragspartnern fußt.

Dass kommunale Wohnungsunternehmen dem öffentlichen Auftragswesen unterstehen, musste der Verband dabei in seine Überlegungen miteinbeziehen: So ist vorgesehen, dass öffentliche Gelder bestmöglich durch Ausschreibung und Nutzung des Wettbewerbs auf dem Markt vergeben werden. Außerdem sollen die Richtlinien und Gesetzesvorschriften bei jeder Ausschreibung für einen gleichberechtigten Wettbewerb unter den Anbietern sorgen. Das Kombohus-Projekt wurde also entsprechend ausgeschrieben und die Firmen, die den Zuschlag erhielten, gingen eine Rahmenvereinbarung mit SABO ein, die der Verband für seine Mitglieder ausgehandelt hatte. Vor dem Hintergrund dieser Vereinbarung können SABO-Mitglieder seitdem ihre Kombohus-Projekte bei den SABO-Vertragspartnern in Auftrag geben.

### Standardisierter Wohnraum zum Festpreis

SABO hat insgesamt drei Ausschreibungen für schlüsselfertige Wohnhäuser durchgeführt: für das sog. Kombohus Bas, das Kombohus Plus und das Kombohus Mini. Diese können nun in ganz Schweden unabhängig vom Standort zu einem Festpreis gebaut werden.<sup>1</sup> Die Festpreise wurden bereits während der Ausschreibung festgesetzt und entsprechen Baukosten, die zu 25% unter dem landesweiten Durchschnitt liegen.

Zudem verlangt SABO in den Rahmenvereinbarungen für das Kombohus ambitionierte Energieverbrauchswerte von 65 kWh/m<sup>2</sup>. Diese strenge Vorgabe wird von den ausführenden Bauunternehmen nachweislich eingehalten, während sie



Die Variante Kombohus Bas kann bis zu 16 Wohnungen beinhalten. Die Mehrfamilienhäuser können zwei ...

... bis vier Stockwerke zählen und zu einem Festpreis von 12.000 SEK/m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden



trotzdem Bauten zu geringeren Kosten fertigstellen.

Das Kombohus erfreut sich in ganz Schweden großer Beliebtheit und hat darüber hinaus bei einigen Mitgliedsunternehmen zum ersten Mal seit langer Zeit zu neuen Bauprojekten geführt. Im Rahmen der drei Ausschreibungsprojekte werden gemäß Vorhersagen insgesamt 11.000 neue Wohnungen in einem 7-Jahres-Zeitraum fertiggestellt.

### Das Kombohus gibt es in drei Varianten

Mit dem Kombohus Bas sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, die in vorhandene Wohngebiete integriert werden können. Sie können zwischen zwei und vier Stockwerke hoch sein, einen Aufzug haben und acht bis 16 Wohnungen beinhalten. Diese Bauten können in ganz Schweden zum Festpreis von 12.000 SEK/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 1.180 €, *Anm. d. Red.*) errichtet werden. SABO erwartet, dass durch das Kombohus Bas etwa 3.000 neue Wohnungen in Schweden entstehen werden.

Das Kombohus Plus ist ein kleiner Wohnturm mit fünf bis acht Stockwerken, dessen Räume im Erdgeschoss von Einzelhändlern belegt werden können. Damit soll auf die Wünsche von Mitgliedsunternehmen eingegangen werden, die nahe am

Stadtkern bauen möchten. Das Gebäude setzt sich aus Wohnungen unterschiedlicher Größen zusammen, von 1-Zimmer-Wohnungen mit Küche bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen mit Küche. Rahmenverträge wurden mit drei unterschiedlichen ▶

### SABO - KURZ ERKLÄRT

SABO („Sveriges Allmännyttiga Bostadsförening“) ist der parteiunabhängige schwedische Verband kommunaler Wohnungsunternehmen und die Dachorganisation der gemeinnützigen kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsvereine in Schweden. Die rund 300 Mitglieder sind städtische Unternehmen unterschiedlicher Größen aus dem ganzen Land. Bei den meisten handelt es sich um Gesellschaften mit beschränkter Haftung in städtischer Hand.

SABO unterstützt seine Mitglieder u. a. mit Serviceleistungen und bietet Beratung, Kompetenzvermittlung und Informationsaustausch. Der Schwerpunkt des Betätigungsfeldes liegt auf der Wohnungspolitik.



Anbietern geschaffen, die diese Bauten zu einem Festpreis von 13.000 SEK/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 1.275 €, *Anm. d. Red.*) fertigstellen. Rund 5.000 neue Wohnungen sollen so entstehen.

Die Nachfrage nach kleinen, platzsparenden Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen wie Studenten oder Ruheständler erfüllt das Kombohus Mini. Es hat zwei bis sechs Stockwerke mit 1-Zimmer-Wohnungen (35 m<sup>2</sup>) und 2-Zimmer-Wohnungen (45 m<sup>2</sup>). Rahmenverträge mit drei unterschiedlichen Auftragnehmern ermöglichen es, Neubauten zum Festpreis von 14.000 SEK/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 1.370 €, *Anm. d. Red.*) zu errichten. Es wird erwartet, dass ca. 3.000 neue Wohnungen in Schweden entstehen werden. ■

<sup>1</sup> Exkl. MwSt. sowie exkl. Arbeitskosten auf dem Grundstück und für das Fundament.



Bei der Variante Kombohus Plus handelt es sich um einen Wohnturm mit bis zu acht Stockwerken



## Interview mit Jonas Högset

### „Das Kombohus soll über den schwedischen Markt hinausgehen!“

Warum sich das Konzept hinter dem Kombohus auch für den globalen Markt eignet und wie es die Produktivität der gesamten Branche positiv beeinflussen kann, erklärt Jonas Högset, der Direktor für Immobilien und Wohnraum bei SABO.

#### Was ist das Beste am Kombohus?

Als uns unsere Mitglieder beauftragten, uns mit den steigenden Preisen und dem zeitaufwändigen, komplexen Ablauf beim Bau neuer Wohnobjekte zu befassen, haben wir uns drei Ziele gesetzt:

1. Einfluss auf das allgemeine Preisniveau beim Neubau zu nehmen,
2. mehr Bauunternehmen zur Nutzung industrieller Prozesse zu bewegen und
3. den Firmen, die seit 15 oder 20 Jahren keine Neubauten in Angriff genommen haben, den Baubeginn zu erleichtern.

Wenn wir uns diese drei Ziele ansehen, haben wir durchaus etwas bewirkt. Mit dem Kombohus haben wir es vielen Firmen nicht nur ermöglicht, zu erschwinglichen Kosten wieder bauen zu können. Wir haben auch für all diejenigen einen Markt erschlossen, die sich der Bedeutung einer effektiveren Ressourcennutzung stärker bewusst sind,

als das beim Bau gewöhnlich üblich ist. Das ist ein wichtiger Schritt zur Industrialisierung der Branche.

#### An welchen Aspekten des Kombohus sind Fachkollegen aus anderen Ländern am stärksten interessiert?

Ganz allgemein haben sie Interesse am Konzept. Wie haben wir es ermöglicht, dass wir standardisierte Häuser bauen konnten, die in ganz Schweden gut angenommen werden? Aktuell haben wir mehr als ein Drittel aller städtischen Gemeinden in Schweden mit unserem Konzept erreicht, was beachtlich ist. Der wichtigste Punkt ist jedoch, dass diese Häuser da gebaut werden, wo sie das bestehende Wohnungsangebot gut ergänzen.

#### Eignet sich das Konzept von Kombohus für den globalen Markt?

Die Idee soll über den schwedischen Markt hinausgehen. SABO macht keine Angaben, wie die Häuser gefertigt werden sollten. Sie könnten z. B. aus einem Gussmodell gefertigt werden, sie könnten aus Bauteilen bestehen oder nach räumlich passenden Baumethoden vor Ort gefertigt werden, wichtig ist hingegen, dass dies in einem industriellen Prozess erfolgt. Dadurch entstehen für das Konzept großartige Möglichkeiten, die sich mit jedem Bau weiterentwickeln, aber immer noch auf industrialisierte, ressourcen- und kosteneffektive Weise produziert werden. Wenn andere Länder diesen Gedanken übernehmen, werden unsere gemeinsamen Bemühungen die Produktivität der Branche positiv verändern.

#### Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Annika Klaußmann.



**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.**



## Mikrowohnungen

# Grundrisse reduzieren, weil Mieter ein kleines Budget haben

Die Wohnfläche in der Bundesrepublik wird wieder kleiner. In den Ballungsgebieten ist Wohnraum schlicht zu teuer geworden, zudem ändern sich die Ansprüche. Die Antwort sind klug konzipierte Kleinwohnungen mit intelligenten Grundrissen. Das „Tiny 100“ der Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) ist dabei nur als Experiment zu verstehen. Viel entscheidender ist ein partnerschaftliches Planungs- und Umsetzungsmodell, mit dem die HWS kleine, preiswerte Einheiten realisieren kann.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

„Raum ist in der kleinsten Hütte“, ist eine vielzitierte Erkenntnis von Friedrich Schiller ...

Die Hütte, um die es hier geht, ist allerdings sehr klein, der Name „Tiny“ (winzig) Programm: Das Haus des Architekten Van Bo Le-Mentzel misst gerade mal 6,4 m<sup>2</sup>. Trotzdem passen Bett, Küche, Dusche und Sofa rein. Verschachtelt, gestapelt, aber dank einer Deckenhöhe von 3,60 m möglich. Putzig und gemütlich ist dieses Zuhause. Sitzt man am Schreibtisch, baumeln die Füße in die Küchenzeile. Le-Mentzel ist Begründer der Tiny-House-University, einem Denk-Kollektiv, das in Berlin-Kreuzberg Ideen für viel Wohnraum auf wenig Fläche entwickelt und dabei auslotet, auf welchem Raum man gerade noch leben kann.

Die Wohnungswirtschaft nimmt Le-Mentzels Ideen ernst. Den Prototyp aus Holz mit Herstellungskosten von knapp 40.000 € hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH Berlin gesponsert (siehe DW 5/2017, S. 34 ff.). Es soll für 100 € Miete im Monat, deshalb „Tiny 100“, alles bieten, was ein Mensch zum Leben braucht.

Eine weitere Idee des Architekten war, mehrere Einheiten zu 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen zusammenzukoppeln und in der Mitte einen Gemeinschaftsbereich zum Kochen, Essen, Arbeiten und Spielen zu schaffen. Möglich wäre auch, mehrere Einheiten übereinanderzustapeln, sodass ein größerer Komplex entsteht.



Quelle: CC BY-SA Tinyhouse University



Gestapelt und verschachtelt, aber dank einer Deckenhöhe von 3,60 m alles drin, was man braucht: Das Tiny House von innen



Quelle: HWS

Prototyp des Tiny House aus Holz mit 5,4 m<sup>2</sup> Fläche, entworfen vom Architekten Van Bo Le-Mentzel, Begründer des Denk-Kollektivs „Tiny House University“



Neubau der HWS in der Potsdamer Chaussee 30 in Berlin Steglitz-Zehlendorf. Die barrierearmen Wohnungen kommen mit knapp 40 m<sup>2</sup> aus. Die kleinste 1-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von rund 29 m<sup>2</sup>

Quelle: HWS

### Nachfrage nach kleinen und preiswerten Wohnungen steigt

„Wir betrachten das Tiny House als Experiment. Wir wollen eine gesellschaftliche Diskussion zu den Fragen anstoßen, wie viel Wohnen wir uns leisten können oder wollen und ob wir bereit sind, uns neuen Erfordernissen anzupassen“, begründet Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS, warum er dieses Projekt angeschoben hat. Die HWS ist ein Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche, dessen Kunden hauptsächlich Mieter mit kleinem und mittlerem Einkommen sind.

Das 100-€-Haus wäre, so von der Lieth, für jeden eine Option, dem die Fläche ausreicht. Menschen,

die nur kurz in der Stadt arbeiten, für Studierende, als Ferienwohnung, für Saisonarbeiter. Allerdings glaubt selbst von der Lieth nicht, dass das derzeit in Deutschland genehmigungsfähig wäre, „denn die Musterbauordnung und die Wohnflächenverordnung kennen so etwas Kleines gar nicht“. Deshalb wurde der Prototyp der Tiny-House-University übergeben, er steht zur Besichtigung auf dem Bauhaus Campus im Berliner Stadtteil Tiergarten. Nicht nur zum Ansehen, sondern zum Wohnen auf Dauer ist das HWS-Projekt „PC 30“ gedacht, das das Unternehmen im Süden Berlins, an der Potsdamer Chaussee 30 errichtet hat. In das energieeffiziente Gebäude mit 48 Wohnungen und einer

Gesamtwohnfläche von knapp 2.400 m<sup>2</sup> hat die HWS 5,7 Mio. € investiert.

Die barrierearmen Wohnungen sind nicht, wie sonst im Neubau üblich, zwischen 55 und 65 m<sup>2</sup> groß, sondern kommen mit knapp 40 m<sup>2</sup> aus. Die kleinste 1-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von rund 29 m<sup>2</sup>, die größte Wohnung hat drei Zimmer und misst rund 59 m<sup>2</sup>. Es gibt eine kleine Diele, zumeist auch Balkon oder Terrasse und einen Kellerraum.

Das Angebot hat den Nerv der Zeit getroffen: Schon vor Bezugfertigkeit im Dezember 2016 waren 47 von 48 Wohnungen zu Kaltmieten von rund 11 €/m<sup>2</sup> vermietet, wozu nach Meinung ►

## Gehen Sie auch beim Dach auf Nummer sicher.

Die Anforderungen an ein sicheres Dach werden oft unterschätzt: sowohl was die Qualität des Dachsystems angeht als auch was die sichere Planung und Ausführung betrifft. Ihr Bauder-Fachberater weiß, auf was es beim Dach wirklich ankommt. Nehmen Sie einfach direkt Kontakt mit ihm auf:

[www.bauder.de/fachbersuch](http://www.bauder.de/fachbersuch)



**BAUDER**  
macht Dächer sicher.



Quelle: HWS

Richtfest in der Potsdamer Chaussee 30



Quelle: HWS

V.l.: Zimmermannsmeister Fred Jänicke, ehemaliger Bezirksbürgermeister Norbert Kopp, HWS-Geschäftsführer Jörn von der Lieth und die stellvertretende HWS-Geschäftsführerin Dorit Brauns auf dem Richtfest

der HWS auch die attraktive und sehr übersichtliche Projekthomepage beigetragen hat. „Wir brauchen Wohnungen, die auch ohne Förderung oder Quersubventionierung für viele bezahlbar bleiben“, begründet Jörn von der Lieth, warum er PC 30 angeschoben hat.

In den zentralen Lagen der Städte sei die Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen gestiegen. „Das Wohnen verändert sich und zwar durch neue Bedürfnisse und eine Vielzahl neuer Lebensformen. Eine alleinerziehende Mutter braucht z. B. keine 2- sondern eine 3-Zimmer-Wohnung. Diese muss dann aber kleiner sein als eine große 2-Zimmer-Wohnung, damit sie die Miete bezahlen kann“, sagt die stellvertretende Geschäftsführerin der HWS Dorit Brauns. Aus diesem Grund müsse man Neubauten realisieren, die für breite Schichten der Bevölkerung, z. B. Alleinstehende, Senioren, Studenten, kleine Familien und die zunehmende Zahl der Business-Nomaden, bezahlbar seien.

### Partnerschaftliches Planungs- und Realisierungsmodell

Um die Baukosten niedrig zu halten, hat sich das Wohnungsunternehmen für das Bauteam-Modell entschieden. „Ein Bauteam-Modell zeichnet sich durch Zusammenarbeit statt Rangfolge aus, da sich Architekt, Fachplaner und Handwerker bereits während der Planungsphase gemeinsam zusammensetzen. Ziel ist, unter Realisierung der vorgegebenen Kosten und Termine die Ausführungsqualität zu erhöhen“, erklärt Brauns. Die HWS hat schon verschiedene innovative Wohnungen mit klugen Grundrissen und kleinen Flächen entwickelt (siehe DW 5/2015, S. 40 ff.). Darunter, das Projekt in der Bachstraße in Berlin-Tiergarten, das sich derzeit in der Realisierung befindet. Hier entstehen z. B. 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen mit 34 m<sup>2</sup> für Senioren und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 77 m<sup>2</sup> für Ehepaare mit drei Kindern - und das alles barrierearm und rollstuhlgerecht.

Die Begrenzung der Mieten durch eine Verknappung der Fläche - diesen Ansatz verfolgen bereits seit einigen Jahren Projektentwickler, die in Großstädten sog. Mikroapartements, häufig auch Smartments genannt, errichten. Schätzungsweise 25.000 dieser Mikrowohnungen, meist voll möbliert und 20 bis 25 m<sup>2</sup> groß, gibt es mittlerweile in Deutschland. Und es sollen noch viel mehr werden, wenn es nach den Bauträgern geht. Denn die Bonsai-Wohnungen, die meist temporär an Pendler, Studierende und Auszubildende vermietet werden, kommen bei Investoren wie Mietern gut an. Sie schließen eine Lücke auf dem Wohnungsmarkt.

Auch sonst rückt Deutschland seit einiger Zeit wieder zusammen, dieses ganz besonders in den Großstädten mit ihren heiß gelaufenen Immobilienmärkten. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche, die 2013 mit 45 m<sup>2</sup> ihren Höchststand erreicht hat, wird wieder geringer.

### Neue Wohnwünsche durch veränderte Lebensumstände

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen kommt nicht mehr nur von Studierenden und Auszubildenden, sondern auch von älteren Menschen und anderen Haushalten mit geringem Wohnkostenbudget. „Die Wohnwünsche haben sich in den letzten Jahren zum Teil stark verändert“, sagt Lara Brüggemann, Sprecherin der Hilfswerk-Siedlung. „In den Großstädten leben immer mehr 1- und 2-Personen-Haushalte, ältere Ehepaare möchten eine Wohnung, die so dimensioniert ist, dass nach dem Tod des Ehepartners kein Umzug notwendig ist. Viele Menschen haben mehrere Lebensmittelpunkte wie Wohnorte der Kinder oder Ferienhaus und wünschen sich einen kleineren ‚Stützpunkt‘. Außerdem hat die Digitalisierung aufgeräumt. Flachbildschirme und Musik nehmen weniger Platz weg, Bücher werden auf dem Tablet gelesen.“

Radikale Raumreduktion als Antwort auf Wohnungsmangel und hohe Mieten? Wohnpsychologen haben nachgewiesen, dass Kleinstwohnungen der psychischen Gesundheit auf Dauer nicht zuträglich sind. Enge macht aggressiv, Menschen brauchen Platz für Entfaltung und Individualität. Auch Jörn von der Lieth bezweifelt, dass eine 1-Zimmer-Wohnung wirklich dauerhaft den Ansprüchen der Menschen genügt. „Als ich vor 15 Jahren in meinem Unternehmen anfang, hatten wir bei 1-Zimmer-Wohnungen einen besonders hohen Leerstand“, erinnert er sich. Bei seinen Neubauprojekten arbeitet er deshalb immer mit mindestens zwei getrennten Zimmern. Zudem denkt der HWS-Geschäftsführer weiter: Für ein anderes Projekt tüftelt er an einem





Badezimmer in der Potsdamer Chaussee 30. Klein, aber alles drin, statt Badewanne eine bodengleiche Dusche

Quelle: HWS

Grundriss einer 3-Zimmer-Wohnung auf gerade mal 43 m<sup>2</sup>. Weil die beiden Schlafzimmer deutlich kleiner sind als 10 m<sup>2</sup>, handelt es sich streng genommen um eine Wohnung mit einem ganzen und zwei halben Zimmern. Für den Entwickler eignet sich dieses Modell für Alleinerziehende mit geringem Einkommen: Dann habe das Elternteil ein Zimmer für sich und müsse nicht auf dem Klappbett im Wohnzimmer übernachten.

#### Sind kleine Wohnungen im Bau günstiger?

„Nein“, sagt von der Lieth. „Kleine Wohnungen sind bei den Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche teurer als größere Wohnungen, weil große Wohnungen

aufgrund von degressiven Kosten, wie Bad und Küche, einen geringeren Kostenansatz je m<sup>2</sup> haben. Darüber hinaus habe es sich als sinnvoll erwiesen, eine Deckenhöhe von 265 cm statt 250 cm zu planen, um das Raumgefühl zu verbessern.“

#### Ausblick - Rückblick

Die Fachwelt sieht die Zukunft des Wohnens insgesamt in kompakten, aber für den dauerhaften Gebrauch gedachten Wohnungen. Neu ist das nicht. Schon 1926 wurde die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen gegründet. Die nach ihren Prinzipien errichtete Reichsforschungssiedlung in Berlin-Haselhorst gibt es noch heute. Sie ist Bestandteil der kommunalen von der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und bietet 2-Zimmer-Wohnungen, die mit teilweise gerade mal 42 m<sup>2</sup> ähnlich kompakt sind wie die neuen Wohnungen der HWS.



Weitere Informationen:  
[www.hws-berlin.de](http://www.hws-berlin.de)



Quelle: HWS

Wohn-Esszimmer in der Potsdamer Chaussee 30. Viel Licht und eine Deckenhöhe von 265 cm verschaffen ein großzügigeres Raumgefühl. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen kommt nicht mehr nur von Studierenden und Auszubildenden, sondern auch von älteren Menschen

# avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH



speziell  
für die  
Wohnungs-  
wirtschaft

## Ihre Software für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement

**Frank Brösicke, Vorsitzender des Vorstandes der AWG Wohnungsbau-genossenschaft »Rennsteig« eG:**

»Mit *avestrategy* bilden wir unsere langfristige Unternehmensentwicklung inklusive der Wirtschaftsplanung für das jeweilige Folgejahr und aller erforderlichen Teilplanungen (Darlehen, Abschreibungen, Investitionen, Mietplanung ... ) ab. Dabei unterstützen uns insbesondere die in *avestrategy* integrierte immobilienwirtschaftliche Planungslogik und die systemseitig vorbereiteten Analysefunktionen. So können wir komfortabel verschiedenste Entwicklungsszenarien für unsere Genossenschaft überprüfen – aufsetzend auf der integrierten Objektplanung. Mit unserem monatlichen Berichtswesen und dem kontinuierlichen Abgleich von Forecast und Wirtschaftsplan überwachen wir den unterjährigen Geschäftsverlauf und können bei Abweichungen frühzeitig gegensteuern.«

Wir sind für Sie da:  
[www.avestrategy.com](http://www.avestrategy.com)



## Psychologie am Bau

# Die „Wahrheit“ über Kooperation und Teamspirit

Teamarbeit erlebt in der global geprägten Wirtschaft mal wieder eine Renaissance. Auch in der Bau-branchen ist allerorten von agilem Projektmanagement, Scrum oder BIM zu hören, womit sich viele Hoffnungen auf die Begrenzung von Kosten, Zeit und Missverständnissen verbinden. Ein Blick in die Praxis klärt, ob und wie realistisch solche Vorstellungen sind.



**Heiko Sill**  
leitender Organisationspsychologe  
im Netzwerk „Intelligenz System  
Transfer“  
Potsdam

Die Praxis zeigt es immer wieder: Wenn Menschen zusammenarbeiten, blühen auch Streit und Abstimmungsprobleme. Zielorientierte Kooperation scheitert meist nicht am guten Willen der Beteiligten, sondern an den Gesetzmäßigkeiten des menschlichen Miteinanders. Aus diesem Grunde lohnt der Blick auf zehn Hürden, die Menschen in Teams erst einmal überwinden müssen.

### Die Hürden

#### 1. Ringelmann-Effekt

In den 1890er Jahren beobachtete Maximilian Ringelmann ein Phänomen, dessen Gründe ihn als Landwirtschaftsökonom nicht besonders interessierten: Menschen stellen sich beim Lastziehen ungeschickter an als Pferde und Ochsen. Je mehr Menschen zur Gruppe der Lastziehenden hinzustoßen, desto geringer wird der Kräfteinsatz jedes Einzelnen. Was in unseren teamduseligen Zeiten befremdlich klingt, ist längst Gewissheit: Die Gruppe ist zunächst einmal das, wohinter sich der Einzelne versteckt, und zwar intuitiv und unterbewusst.

Gegen den Ringelmann-Effekt helfen nach heutiger Kenntnis nur zwei Dinge: Neben der Attraktivitätssteigerung für das zu erreichende Ziel gilt es, den Beitrag des Einzelnen am Teamergebnis ihm selbst (und anderen) transparent zu machen. Dies ist nicht immer einfach, dafür aber stets aufwendig. Doch der Mehraufwand lohnt sich, egal ob im Projekt- oder Abteilungsteam.

#### 2. Unübersichtliche Teamgrößen

Individuen bewegen sich in Gruppen, deren bevorzugte Größe artspezifisch ist. Für uns Homo sapiens hat sich in den letzten Jahrtausenden eine Gruppengröße bestätigt, über die hinaus Separierungstendenzen Einzelner und somit die Bildung von Subgruppen wahrscheinlich werden:  $7 \pm 2$  Mitglieder.

Kleinere Gruppen begünstigen Abhängigkeitsverhältnisse; die in Unternehmen weitaus häufiger anzutreffende Großgruppe begünstigt Grüppchenbildung und informelle Leiter. Abstimmungsprobleme, Gegeneinander, Fluktuation, Krankmeldungen und Qualitätseinbußen werden dann gesetzmäßig. Je mehr es einem Unternehmen aber auf Rendite ankommt, umso konsequenter setzt es Gruppengrößen mit  $7 \pm 2$  Mitgliedern in jeder Strukturebene um.

#### 3. Kalkulierte Mindestleistung

Lebewesen auf unserem Planeten bevorzugen Einfachheit und Bequemlichkeit. Auch wir Menschen sind nicht durch enorme Verausgabebereitschaft zur Krone der Schöpfung emporgestiegen. Auch wir treiben nur den nötigsten Aufwand für ein definiertes Ziel. Auch bei uns sind Faule evolutionär im Vorteil. Warum sollten wir diesen Vorteil aufgeben, nur weil wir Mitarbeiter eines Bauunternehmens sind?

Im Gegenteil, viele Anreizstrukturen fördern unsere Tendenz zur kalkulierten Mindestleistung auch noch. Der sozialistische Wettbewerb ist auch in der sozialen Marktwirtschaft allgegenwärtig: Wer macht für das gleiche Geld am wenigsten? Kooperative Verhaltensweisen bedeuten oft den unbequemen Weg: Abstimmung mit dem Nachbarsteam, Austausch mit dem nächsten Fachplaner? Alles mit



Der Ringelmann-Effekt besagt, dass Menschen in einer Gruppe eine geringere kollektive Leistung erbringen als die erwartete Summe ihrer einzelnen Leistungen



Quelle: mpix-foto/Adobe Stock

Nichts hören, nichts sehen, nichts sagen: Wer inaktiv ist, arbeitet risikoärmer. Der Omission Bias floriert, wenn Unternehmen verantwortungsvolles Handeln nicht schützen

Aufwand verbunden. Solange der unerwünschte Weg für den Moment der bequemste ist, wird er gegangen - der Schlüssel ist dann, ihn unbequemer zu machen.

#### 4. Omission Bias

Unter diesem „Unterlassungs-Effekt“ versteht man einen menschlichen Urteilsfehler, der uns für die Probleme nach aktivem Handeln stärker in die Verantwortung nimmt als für die Probleme nach einem Nichthandeln bzw. Unterlassen. Für arbeitende Menschen in Teams hat der Omission Bias folgenschwere Auswirkungen: Wenn die Organisation nicht gegensteuert, lernt jeder Mitarbeiter (und jede Führungskraft), dass es besser ist, nicht zu handeln, als die Initiative zu ergreifen. Denn wenn es schiefgeht, werde ich negativer bewertet, als wenn ich nur nichts tue, um das Problem zu verhindern. Wer sich zweimal mit aktivem Entscheiden und Zupacken eine

blutige Nase holt, bleibt beim dritten Mal besser mit dem Rücken zur Wand und als Person in der passiven Anonymität der Gruppe. Die gute Organisation belohnt und beschützt ihre Aktivposten, insbesondere dann, wenn eine Initiative mal kein Erfolg war.

#### 5. Kommunikative Missverständnisse

„Communicatio“ war jahrhundertlang der Begriff für Stadtmauer (das gemeinsam Geschanzte); was dahinter lebte, bildete die Kommune. Mit dem Konzept „Sender und Empfänger“ hatte das dann zu tun, wenn Wachtposten sich in den Verbindungsgängen über ihre Beobachtungen austauschten. Und zwischen Sender und Empfänger gab es damals wie heute die heftigsten Missverständnisse.

Als wichtige Quelle dieser Missverständnisse hat sich die in Zentraleuropa sehr populäre Überbetonung der Sachebene der Kommunikation erwiesen, die in eklatantem Widerspruch zum Einfluss der Beziehungsebene steht. Rollenverletzungen, Respekterwartungen, Tonalität der Aussagen, Wertschätzung, Neid und Missgunst, Antipathien und Sympathien sind für das Kooperieren weitaus wirkmächtiger als die rationale Einsicht in Zahlen, Daten und Fakten.

#### 6. Befindlichkeiten

Die Fähigkeit, auf der Sach- oder der Beziehungsebene senden und empfangen zu können, ist zwischen uns Menschen sehr ungleich verteilt. Wer nun glaubt, dass diejenigen im Vorteil seien, die bevorzugt auf der Beziehungsebene kommunizieren, liegt leider falsch. Denn diese Personen reagieren auf Konflikte und Befindlichkeiten nicht nur oft überempfindlich; die empfindsamen Kollegen teilen meist auch am heftigsten aus. ▶



Quelle: niyaz / Adobe Stock

Ähnlich wie mit dem sicht- und dem unsichtbaren Teil des Eisbergs verhält es sich mit der Kommunikation: 10-20% spielen sich auf der Sach- und 80-90% auf der Beziehungsebene ab



# Zeit zu uns zu wechseln.

\* RES-Report 2017 © Bell Management Consultants



iX-Haus ist die Nr. 1 Software für Immobilienmanagement - von zufriedenen Anwendern empfohlen.

Setzen auch Sie in Zukunft auf den Spitzenreiter der Branche. Wir haben mehr als 35 Jahre Erfahrung in Umstellungsprojekten inkl. der Übernahme komplexer Datenbestände.

Sie erreichen uns über die Rufnummer **0049 2102 5546 0** oder per E-Mail: [info@crem-solutions.de](mailto:info@crem-solutions.de)

CREM SOLUTIONS  
A NEMETSCHKE COMPANY

Hier kommt es auf eine optimale Teamzusammensetzung an. Unempfindliche und empfindsame Mitglieder können ein Team weit voranbringen, wenn sie um ihre unterschiedlichen Reaktionsschwellen wissen. Durch eignungsdiagnostische Verfahren lässt sich die individuelle Betonung der Sach- und Beziehungsebene bereits vor Projektgruppenbildung zuverlässig ermitteln.

7. *Verständigkeit und Verständlichkeit*

Ebenso gut messbar ist der individuelle Grad derjenigen Intelligenz, der die Verständigkeit der Person und die Verständlichkeit der Kommunikation in Wort und Schrift abbildet. Oft ist es schlicht der unpräzise Gebrauch von Zahlen und Begriffen, der Missverständnisse auslöst und die Projektbeteiligten zur Weißglut treibt. Hier hilft keine heterogene Teamzusammensetzung mehr: Auch in Zeiten des Fachkräftemangels behindern mangelnde kognitive Fähigkeiten der Beteiligten den Baufortschritt, treiben die Kosten und fördern den Pfusch. Sie sind aber auch leicht zu identifizieren und von Schlüsselfunktionen konsequent fernzuhalten.

8. *Bearbeitungsempässe*

Zwar hat sich die Baubranche längst vom Einkäufer zum Verkäufermarkt gedreht. Doch ein Fachkräftemangel ohne verteuerte Fachkräfte ist kein Mangel. Obschon die Kosten für externe Verarbeiter spürbar steigen, werden die internen Experten entlohnt und befristet, als ob es keinen Mangel gäbe. Gleichzeitig steigt deren Arbeitsanfall deutlich. Alles, was erleichtert, wird dankbar angenommen, auch wenn damit mittel- und langfristige Bauherreninteressen über den Ablauf der Gewährleistungsfrist hinaus abgetreten werden. Anstatt die internen Prozesse zu optimieren, werden zuerst die scheinbar unproduktiven, aber kooperationsrelevanten Tätigkeiten wie Koordination, Kommunikation und Schnittstellenmanagement outgesourcet. Das öffnet die Tür zu den Problemen von übermorgen.



Quelle: Thomas Reimer / Adobe Stock

Die aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau erfordern neue Prozesse, Allianzen und kooperative Lösungswege. Hierzu bedarf es eines entsprechenden organisatorischen Klimas

9. *Führung*

Die Incentives der Mitarbeiter sind nicht etwa Bowlingabende oder das Barbecue beim Abteilungsleiter, sondern vielmehr klar geregelte Ziele, Aufgaben und Verantwortlichkeiten, geprüfte Zwischenergebnisse, ein Feedback zu Ergebnissen und Verhalten, kontinuierlich verbesserte Abläufe und Schnittstellen, engmaschige Jours fixes und vieles mehr. Hier geht es nicht um möglichst gute Führung, sondern um die Elementarteilchen von Führung. Denn ungeführte Gruppen verhalten sich entsprechend: Sie leben Befindlichkeiten aus, heizen Gerüchteküchen an, lassen Vereinbarungen abperlen oder definieren sich in Abgrenzung zu anderen Organisationseinheiten.

Über alles wird beim Bau gesprochen, über die Minimalanforderungen an Führung aber am allerwenigsten.

10. *Rigidität*

Nicht nur Mutation und Innovation, auch das Festhalten am Althergebrachten belohnt die Evolution mit Selektionsprämien. Für betriebliche Vorhaben

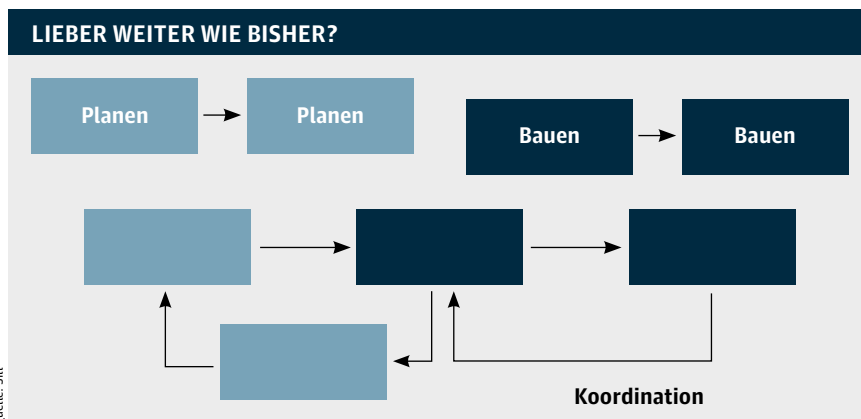
heißt das, neue Wege für Kommunikation und Kooperation oft gegen den Widerstand der Beteiligten erschließen zu müssen. Wer sich mit der im Bautypischen, sequenziellen Abfolge von Planung und Ausführung, Abnahme und Immobilienverwaltung gut auskennt, wird auf die vagen Versprechungen eines integrativen Ansatzes mit baubegleitendem Planen und interdisziplinärem Arbeiten skeptisch reagieren. Die Kritik am Waggonprinzip oder an der Zerlegung und Segmentierung von Prozessen darf nicht verwechselt werden mit einer Affinität für neue Kooperationsformen. Kritik an den Verhältnissen und die Bereitschaft zu ihrer Veränderung sind leider komplett voneinander unabhängige Dimensionen.

Deswegen gilt es, einerseits die Nachteile der bisherigen Praxis auch emotional zu verpacken und andererseits das Sicherheitsbedürfnis der Zauderer mit der Kommunikation von Bewahrungs- und Vermeidungszielen zu bedienen.

**Ein Lösungsansatz**

Angesichts dieser Vielfalt kooperationsfeindlicher Einrichtungen unserer Natur mag es überraschen, wie häufig ein gemeinsames Miteinander immer wieder gelingt. Und als soziale Wesen können wir Menschen in der Tat mehr erreichen als jeder Einzelne - in künftigen Anforderungen müssen wir dies auch mehr denn je. Dies wird jedoch kein Automatismus sein, der bereits beim bloßen Verkünden anspricht, sondern ein schrittweises Gestalten der Bedingungen erfordern, die Kooperation ermöglichen.

Jede der o. g. zehn Hürden hat ihren eigenen Lösungsansatz. Der gemeinsame Bogen besteht - gerade in Zeiten des Fachkräftemangels - in der Sicherstellung kooperationsförderlicher Strukturen, der Auswahl und Bindung potenzialstarker Projektleiter und der Professionalisierung des Führungsverhaltens.



Die leeren Kästen können gefüllt werden: Kooperationen, baubegleitendes Planen, interdisziplinäres Arbeiten, Architektenmodelle etc., weisen einen Ausweg aus dem Waggonprinzip



# DIE EFFIZIENTE ERP-SOFTWARE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

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



## Das Kemptener Modell – Sozialer Wohnungsbau 2.0

# Innovatives Wohnungsbauprogramm im Allgäu

Auch in den Mittelstädten Deutschlands herrscht mitunter erheblicher Wohnungsbaubedarf. Wie dieser flächensensibel und innerhalb der bestehenden Stadtgrenzen realisiert werden kann, zeigt Kempten. Das kommunale Wohnungsunternehmen startete eine Wohnungsbau-Offensive und erstellt in den nächsten Jahren 600 Wohnungen. Über das „Kemptener Modell“ werden hier die Fördermittel so eingesetzt, dass mittels der „mittelbaren Förderung“ auch Wohnungen im Bestand neu sozial gebunden werden.



**Herbert Singer**  
Geschäftsführer  
Sozialbau Kempten Wohnungs-  
und Städtebau GmbH  
Kempten (Allgäu)

Im Südwesten Bayerns, mitten im Allgäu, liegt die Stadt Kempten. Mit ihren 70.000 Einwohnern ist sie die Metropole des Allgäus und zeigt sich als florierende Stadt mit ausgewogener Wirtschaftsstruktur. Mit 6.000 Studierenden an der Hochschule gilt Kempten als Bildungszentrum in der Region. Und auch historisch ist Kempten von großer Bedeutung: Die ehemalige Kelten- und Römerstadt kann auf eine 2.000-jährige Vergangenheit zurückblicken.

Gegenwart und Zukunft gestaltet die Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH (Sozialbau) mit ihrer Wohnbau-Offensive 2020. Zur schnellen Entlastung des angespannten Allgäuer Wohnungsmarktes werden rund 600 Neubauwohnungen für rund 1.500 Bürger der Stadt errichtet. 350 Eigentumswohnungen und 250 neue Mietwohnungen entstehen dank einer großen Kraftanstrengung, schließlich belaufen sich die Bauinvestitionen auf über 150 Mio. €.

### Öffentliche Förderung und mittelbare Belegung

Nicht vom Staat subventionierte Neubauwohnungen sind teuer und können nur von sehr gut verdienenden Mietern bezahlt werden. Wo aber

bleibt dabei der Mittelstand, der als die tragende Säule der Gesellschaft gilt? Für den staatlich geförderten Neubau verdient er zu viel, für die am freien Markt angebotenen Neubauwohnungen meist zu wenig. Hinzu kommt: Bei der klassischen Wohnbauförderung können die neu gebauten Wohnungen nur an Personen mit niedrigem Einkommen vermietet werden.

Mit dem „Kemptener Modell“ geht die Sozialbau einen neuen Weg: Sie beginnt bereits beim Start von Neubauvorhaben entsprechend Bestandswohnungen in Form der „mittelbaren Belegung“ an Wohnberechtigte mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten – für günstige Mieten von ca. 5 €/m<sup>2</sup>. So können sich Geringverdiener vergünstigten Wohnraum leisten und die Neubau-



Das Projekt „MehrGenerationenWohnen“ stellt quasi die neue Stadtteilmitte im Quartier Thingers dar. Der Neubau mit 36 barrierefreien Wohnungen verfügt auch über einen Gemeinschaftsraum, der ideal ist, um z. B. Mittagstisch für Jung und Alt, gemeinschaftliche Treffen, Bastelnachmittage oder Vortragsreihen anzubieten



Begrünte und halb-öffentliche Flächen dienen in der „Sheddach-Halle“ der Kommunikation der Nachbarn

Cooler, junges Wohnen in der „Sheddach-Halle“. Der charmante Industriecharakter bleibt erhalten

Wohnungen leistungsgerecht an die bürgerliche Mitte vermietet werden. Damit sorgt die Sozialbau auch für eine sofortige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Die Mietpreise für den Neubau werden bei durchschnittlichen 8 €/m<sup>2</sup> angesetzt – ein Mietpreis, den sich auch die Mittelschicht noch leisten kann.

Der Mehrwert des „Kemptener Modells“ besteht darin, dass nicht nur die Neubauwohnungen um ca. 2 €/m<sup>2</sup> verbilligt, sondern rund 250 bisher nicht gebundene Mietwohnungen der Sozialbau neu als geförderte Wohnungen Haushalten mit Wohnberechtigung zur Verfügung stehen und – dezentral über den gesamten Bestand der rund 3.500 Sozialbau-Wohnungen verteilt – sozialräumlich entzerrt belegt werden. So profitieren alle Bevölkerungsschichten gleichermaßen. Wohnungssuchende können bedarfs- und einkommensgerecht versorgt werden, leistungsschwächere Haushalte werden dezentral versorgt – und das Gerechtigkeitsgefühl wird gestärkt.

### Die Wohnungsbauprojekte nach dem „Kemptener Modell“

#### 36 Wohnungen als „Neue Mitte Thingers“

Das Neubauprojekt „MehrGenerationenWohnen“ ist aktuell das erste von vier Projekten im „Kemptener Modell“, welches die Sozialbau – nach 15 Monaten Bauzeit – fertiggestellt hat. Die 36 barrierefreien, bezahlbaren Neubaumietwohnungen für die „bürgerliche Mitte“ werden vergünstigt zu einem Mietpreis zwischen 7,15 bis 8 €/m<sup>2</sup> vermietet. Zugleich wurden Bestandswohnungen zu einem sehr günstigen Mietpreis (4,60 bis 5,60 €/m<sup>2</sup>) als „mittelbare Belegung“ vermietet. Das Neubaueangebot reicht vom rollstuhlgerechten 1-Zimmer-Appartement bis zur familienfreundlichen 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon oder Garten. Das Neubauprojekt im



Herzen des Stadtteils bildet mit dem Bürgerplatz die neue Stadtteil-Mitte Thingers und bietet im Erdgeschoss einen Gemeinschaftsraum mit Küche, um den sich eine gewählte Bewohnervertretung kümmert. 110 Tiefgaragen- und 40 oberirdische Stellplätze für das gesamte Quartier entstanden im Umfeld der Neuen Mitte. Rund 9 Mio. € investierte die Sozialbau.

Der Stadtteil Thingers mit seinen rund 3.500 Einwohnern bietet mittlerweile wieder Lebensqualität. Thingers gilt als bayerisches Vorzeigeprojekt des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ und wurde wieder zu einem gefragten, ruhigen Wohnquartier mit guten Grün- und Aufenthaltsflächen. Die Sozialbau bewirtschaftet hier zusammenhängend rund 1.000 Mietwohnungen, wovon 800 in den letzten 15 Jahren generalmodernisiert wurden. Rund 30 Mio. € investierte die Sozialbau in die „Runderneuerung“. Die Mieten liegen durchschnittlich bei bezahlbaren 5,40 €/m<sup>2</sup>.

#### „Wohnen am Weiher“

Ebenfalls im Stadtteil Thingers bedient die Sozialbau die große Nachfrage nach bezahlbarem

Wohnen für Jung und Alt mit dem Bau eines neuen Punkthauses. Das „Wohnen am Weiher“ genannte Projekt ist ein Ergänzungsbau. Am Naturschutzgebiet gelegen, entstehen als zweites Projekt im „Kemptener Modell“ 21 barrierearme 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 60 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die exponierte Lage am Weiher mit schöner Aussicht spricht für sich. Die Bauweise ist hochwertig und erfüllt die Anforderungen der EnEV, bei der Architektur wurde Wert auf eine moderne und zeitgemäße Sprache gelegt.

#### Loftwohnungen in der „Sheddach-Halle“

Das dritte Projekt im „Kemptener Modell“ ist ein ganz spezielles. In den 120 Jahre alten denkmalgeschützten „Sheddach-Hallen“ – eine ehemalige Weberei an der Iller – realisiert die Sozialbau cooler, junges Wohnen in einem für das Allgäu einmaligen Ambiente: Die 46 Loft-Wohnungen mit 50 bis 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen in drei Wohnungstypen. Doch der charmante Industriecharakter bleibt erhalten. Für die Planer und Bauleiter gilt es deshalb, auf die Sondersituation des Industriedenkmal zu reagieren. Die ►



Südsicht des Konversionsprojekts  
„Calgeer-Park“

Stahlkonstruktion der Sheddach-Halle und des Daches bleiben ebenso bestehen wie die denkmalgeschützte Backsteinfassade, die neue 4 m hohe Metallfenster erhält und an den Charme des Klassizismus erinnert.

Aufenthaltsqualität schaffen ein großzügig gestalteter Innenhof und ein Quartiersspielplatz. Im Untergeschoss, wo vor über 100 Jahren die Webstühle standen, entsteht eine Tiefgarage für 80 Pkw, sodass heutige Parkplatzengepässe im Quartier mit gelöst werden. Bis Sommer 2019 wird das urbane und trendige Wohnquartier mit seinen Loft-Mietwohnungen für den bürgerlichen Mittelstand fertig sein.

#### Neues Wohnen im stadtnahen Calgeer-Park

Ein bisheriges Bundeswehr-Lazarett baut die Sozialbau in 53 Familienwohnungen und 45 Studentenappartements um. Für alle Generationen wird in dem Konversionsprojekt ein breit gefächertes Wohnungsangebot realisiert - von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur 5-Zimmer-Familienwohnung. Beim vierten Projekt im „Kemptener Modell“ wird viel Wert auf die Wohnqualität und die Gestaltung der Innenräume gelegt. So sind helle Grundrisse, Balkone oder Terrassen sowie eine natürliche Belichtung und Belüftung der Bäder selbstverständlich. Die Balkone sollen dabei wie Wohlfühlloasen in den angrenzenden Park ragen. Das studentische Wohnen mit 1- oder 2-Zimmer-Appartements wird komplett getrennt von den Familienwohnungen erschlossen.

#### Weitere Bausteine der Bau-Offensive

##### Wohnen in der „Stiftsstadt“

Auf dem innerstädtischen Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses erstellt die Stiftsstadt-Wohnen GbR - ein Gemeinschaftsunternehmen aus Sozialbau und der Sozial-Wirtschafts-Werk des Landkreises Oberallgäu Wohnungsbau GmbH, einem hauptsächlich von Kommunen, Landkreisen und Banken des Oberallgäus gehaltenen Immobilienunternehmen - auf einem rund

12.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine attraktive Wohnbebauung.

In fünf 4- bis 6-geschossigen Gebäuden entstehen 75 Eigentumswohnungen und 45 Mietwohnungen. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen von 55 bis 144 m<sup>2</sup>. Balkone und Terrassen auf der Südseite bieten großzügige Freisitze. Geparkt wird in zwei Tiefgaragen mit 133 Stellplätzen und auf 18 oberirdischen Besucherstellplätzen. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage aus schwellenfrei erreichbar. Die Energieversorgung erfolgt durch die Anbindung an das regenerativ gespeiste Fernwärmenetz. Die Gebäude entsprechen dem für den KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Besonders reizvoll sind zehn Maisonettewohnungen in sog. Stadthäusern. Sie bieten größeren Familien urbane Wohnqualität auf zwei Etagen.

Die ersten Bewohner sind bereits eingezogen. Die Gesamtfertigstellung soll im Sommer 2019 erfolgen.

#### 98 neue Wohnungen im Kemptener Westen

Weitere 98 Eigentumswohnungen mit 110 Tiefgaragen-Stellplätzen baut die Sozialbau derzeit im Wohnpark „Jakobwiese-Südwest“. Der gut an die Innenstadt angebundene Stadtteil, der mit einer umfangreichen Freizeitinfrastruktur ausgestattet ist, weist eine hohe Nachfrage auf. Die 98 hochwertigen Wohnungen waren in kurzer Zeit verkauft - zu 90% an Käufer aus Kempten. Für die Sozialbau spricht dies für die Qualität und Solidität des Projektes sowie das Vertrauen in das Unternehmen.

Bis Herbst 2018 wird die gesamte Bebauung durch das kommunale Wohnungsunternehmen fertiggestellt und ein attraktiver Stadtteil für rund 750 Bürger entstanden sein. Die insgesamt rund 300 Wohneinheiten (257 Wohnungen und 43 Häuser) der Sozialbau im Baugebiet „Jakobwiese“ werden über ein Nahwärmenetz mit regenerativer Energie versorgt. Es ist an das Blockheizkraftwerk (BHKW) des Erlebnisbades Cambomare angeschlossen.

#### Neuer Wohnpark „Funkenwiese“

Um die ungebrochen hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum im Allgäu zu bedienen, realisiert die Sozialbau ab Sommer 2018 auf der sog. „Funkenwiese“ im Kemptener Stiftallmey das nächste große Quartiersprojekt. Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs des Münchener Architekturbüros „Palais Mai“ errichtet die Sozialbau dort 175 Neubauwohnungen. Dem Architekturbüro ist im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung die Einbettung des Bauprojekts in die vorhandene, aber unterschiedliche städtebauliche Struktur der 1970/1980er Jahre eindrucksvoll gelungen. Durch eine „Weinblatt-Form“ genannte Figur und intelligent gesetzte Knicke der Baukörper wird eine gute Organisation der Wohnungen ermöglicht, die trendigen Grundrisse aber trotzdem ökonomisch gestaltet.

Der Wohnpark umfasst sieben Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie drei Tiefgaragen. Die Freiräume werden in Zonen aufgeteilt, wobei ein vorhandenes Biotop in das Wohnquartier integriert wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist in nur einem Jahr gelungen.

#### Ressourcenschonende Quartiers- und Stadtentwicklung

Das Besondere an diesen Bauaktivitäten ist, dass alle 600 Wohnungen innerstädtisch errichtet werden und ohne einen einzigen Meter Haupterschließungsstraße flächen- und ressourcen-



175 neue Wohnungen auf der „Funkenwiese“ in Kempten





„Stiftsstadt-Wohnen“  
im Herzen von Kempten



Die „Jakobwiese-Südwest“ ist ein Gebäudeensemble mit 98 Eigentumswohnungen

schonend gebaut werden können. Sie ergänzen die bestehenden Stadtquartiere und werten sie auf. Ein ehemaliger Industriestandort und eine militärische Konversionsfläche werden mit attraktiven Wohnnutzungen revitalisiert.

Wichtig ist der Sozialbau, dass die neuen Wohnquartiere barrierearm errichtet und attraktiv gestaltet werden. Die innere Stadt Kemptens soll wieder zu einem begehrten Wohnstandort für Alt und Jung werden. Eine aktive Stadtentwicklungspolitik und ein vorausschauend handelndes kommunales Wohnungsunternehmen können im Sinne der gesamten Stadtgesellschaft nur von Vorteil sein. ■

#### SOZIALBAU KEMPTEN

6.651 Wohnungen in der Bewirtschaftung  
6.291 Pkw-Stellplätze  
539.015 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche  
200,9 Mio. € Bilanzvolumen in 2017  
50,6 Mio. € Jahresumsatz in 2017



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

## Wir fördern

## das Gute in NRW.

Wolfgang Overath zu seiner  
Geschichte als Investor.  
**Jetzt Video anschauen!**  
[www.nrwbank.de/overath](http://www.nrwbank.de/overath)



### Wolfgang Overath, verantwortungsvoller Investor, nutzt die Wohnraumförderung der NRW.BANK.

Machen Sie es wie Fußballweltmeister Wolfgang Overath und investieren Sie in sozialen Wohnraum. Attraktiv für Investoren dank langer Laufzeiten und hoher Tilgungsnachlässe. Und ein gutes Engagement für die Menschen in unserer Region. So bauen und wohnen wir in Nordrhein-Westfalen: modern, flexibel und rentabel.

Erfahren Sie mehr unter:

[www.nrwbank.de/wohnen](http://www.nrwbank.de/wohnen)

## Langzeitenergiespeicher

# hanova errichtet Neubau mit Eisspeicher

Am Hannoveraner Leineufer am westlichen Marstallplatz hat die hanova, ein Zusammenschluss aus der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH und der Union-Bodem GmbH, einen 5-geschossigen Wohn- und Geschäftsneubau mit 25 Wohnungen und einem sog. Eisspeicher errichtet. Der Langzeitenergiespeicher wird über zwei Wärmepumpen von Abwärme und Solarmodulen auf dem Dach gespeist und beheizt so das Gebäude im Winter. Es ist der erste Eisspeicher, der in Hannover zur Energieversorgung genutzt wird. Nach Angaben der hanova übertrifft der Neubau die energetischen Anforderungen der seit 2014 gültigen Energieeinsparverordnung.

Das Gebäude verfügt außerdem über Tiefgaragenstellplätze und jeder Wohnung ist zudem ein eigener Mieterkeller als zusätzlicher Stauraum

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



Quelle: Langreder-Hanova

Der hanova-Neubau am Hannoveraner Marstallplatz

zugeordnet. Die Tiefgarage hat insgesamt 30 Stellplätze und ist von den Wohnebenen mit dem Aufzug erreichbar.

## Entwicklungspartnerschaft geschlossen

# IoT-Infrastruktur für Mietwohnhäuser



Quelle: Golden Sitorica/Adobe Stock

Die Partner degewo netzWerk GmbH und Metr treiben den Aufbau einer IoT-Infrastruktur für Mietwohnhäuser voran

im Bereich des Smart Buildings und Smart Homes ermöglicht. Ziel ist die schrittweise und skalierbare Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Die Zusammenarbeit beinhaltet zum einen die gemeinsame Entwicklung einer Internet-of-Things-Infrastruktur (IoT) für Mietwohnhäuser, die es Wohnungsunternehmen ermöglicht, hersteller- und spartenübergreifend zu arbeiten. Damit wollen die Partner das Problem der fehlenden IoT-Infrastruktur in den Gebäuden lösen. Zum anderen werden drei Applikationen aus dem Bereich Smart Building entwickelt, mit Submetering (Fernauslese der Verbräuche von Wärme und Wasser) als erster Anwendung.

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

## Ambient Assisted Living

# „Zukunftswohnungen“ werden getestet

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG und die Nibelungen-Wohnbau-GmbH testen sog. AAL- oder Zukunftswohnungen, die mit assistierenden Technologien ausgestattet wurden. Mit der Technik sollen Mieter möglichst lange eigenständig, gut versorgt, komfortabel und sicher in den eigenen vier Wänden leben können.

Nachdem im vergangenen Jahr bereits forschungszentrierte Projektwohnungen der Nibelungen-Wohnbau in Braunschweig vorgestellt wurden, folgt nun in Goslar und Seesen die praxisorientierte Anwendung: In den umgerüsteten Wohnungen der ›Wiederaufbau‹ leben ältere Mieter, die die Alltagstauglichkeit der Technologien testen. Die praktischen Erkenntnisse sollen dazu beitragen, die Technologien weiter zu verbessern. Ziel ist es, langfristig ein bedarfsgerechtes, energieeffizientes und ökonomisches Standardangebot an AAL-Technik zu entwickeln und breit anzubieten.

Sensoren und Meldesysteme erkennen ungewöhnliches Verhalten und können einen Notruf absetzen



Quelle: www.die-zukunftswohnung.de/360-Grad-Panorama

Weitere Informationen:  
[www.die-zukunftswohnung.de](http://www.die-zukunftswohnung.de)

## Terminhinweis

# Mieterstromtag 2018

Digitalisierung und Energiewende bieten der Wohnungswirtschaft neue Geschäftschancen. Bei den Themen Mieterstrom und Quartiersversorgung geht es um mehr als die Belieferung der Bewohner mit sauberer Energie. Im Zuge der zum Einstieg erforderlichen Modernisierung der Haustechnik eröffnen sich gänzlich neue Optionen, etwa für das Energiemanagement, die Erfassung von Verbrauchsdaten oder den Einstieg in die Elektromobilität. Wie Mieterstrom in der Praxis funktioniert, welche Lösungen sich anbieten und wie Herausforderungen gemeistert werden - das sind die Themen des Mieterstromtags 2018.

Die ganztägige Konferenz findet am **14. Mai 2018** in Stuttgart statt. Mitglieder des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW zahlen einen vergünstigten Tagungsbeitrag. Für GdW-Mitglieder ist ein Paket erhältlich, das die Teilnahme am Mieterstromtag 2018 und den Kauf des neuen, 56-seitigen Leitfadens „Mieterstrom in der Praxis“ des Bundesverbands Solarwirtschaft e. V. (BSW) umfasst (siehe auch Literaturtipp unten).

Vielfältiges Informationsmaterial zum Thema Mieterstrom bietet darüber hinaus das Portal [www.sonne-teilen.de](http://www.sonne-teilen.de). An der Plattform einer gemeinsamen Kampagne ist auch der GdW beteiligt.



Weitere Informationen:  
[www.sonne-teilen.de](http://www.sonne-teilen.de)

### LITERATURTIPP

## Mieterstrom in der Praxis



Quelle: BSW

Cover des Leitfadens „Mieterstrom in der Praxis“

Der Bundesverband Solarwirtschaft e. V. (BSW) hat den neuen Leitfaden „Mieterstrom in der Praxis“ vorgestellt. Damit sollen Akteure der Wohnungswirtschaft und Hauseigentümer nützliche rechtliche Hilfestellung erhalten, um vorhandene rechtliche Hürden zu überwinden. Weil die staatliche Förderung die Wirtschaftlichkeit für solaren Mieterstrom erhöht hat, steigen immer mehr Vermieter und Versorger in diesen Zukunftsmarkt ein. Der neue Leitfaden soll eine Hilfestellung für Hauseigentümer und andere Anlagenbetreiber sein, die Strom an Endver-

braucher liefern und dafür den Mieterstromzuschlag in Anspruch nehmen wollen. Neben verständlich aufbereiteten Fakten ist auch ein editierbarer Mustervertrag zur Lieferung von Solarstrom an Mieter/Endverbraucher Teil des Informationspakets.

Die Veröffentlichung können Nicht-BSW-Mitglieder für einen Preis von 230 € beim Verband erwerben.

„Mieterstrom in der Praxis“, 230 € für Nicht-BSW-Mitglieder  
Bestellung über [www.bsw-solar-shop.de](http://www.bsw-solar-shop.de)  
weitere Informationen: [www.solarwirtschaft.de](http://www.solarwirtschaft.de)

NICHT VERPASSEN

Aareon Kongress 2018  
06.06. – 08.06.2018

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



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon

## Heizmanagement im Smart Home

# Eine digitalisierte Heizung kann rund 10% Heizkosten sparen

Die Höhe der Energiekosten wird für die Wohnungswirtschaft immer bedeutender. Zwar kommen dafür nach wie vor die Mieter auf, allerdings ist das energetisch optimierte Bauen nicht nur eine politische Vorgabe, sondern auch ein Vermarktungsargument. Stehen Neubau- oder Sanierungsprojekte an, sollte eine Digitalisierung des Heizsystems miteingeplant werden, denn zu den Vorteilen gehört nicht nur die Kosteneinsparung.



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
Leipzig

Eine digital eingebundene Heizung spart Zeit und Geld. Allein die finanziellen Einsparpotenziale sind beträchtlich und liegen nach Expertenmeinungen bei bis zu 10%. Die staatliche Energieagentur dena schätzt die Potenziale je nach ergriffener Maßnahme bzw. den eingesetzten technischen Komponenten unterschiedlich ein (siehe nebenstehende Tabelle).

Doch wie kann man in der Wohnungswirtschaft Heizungssysteme digital einbinden, sodass Aufwand und Nutzen in der Balance bleiben? Eine einfache Möglichkeit bietet der Leipziger Softwareanbieter Eigenheim Manager. Mieter müssten dafür die Zählerstände, die nur in ihrer Wohnung verfügbar sind, mit Hilfe der kostenfrei verfügbaren App pixelio abfotografieren. Im Hintergrund werden diese Daten digital verarbeitet und an den Verwalter gemeldet.

### Digitale Thermostate – einfach zu installieren

Ebenfalls mit wenig Aufwand lassen sich digitale Thermostate an allen Heizkörpern installieren. Mieter können hier per Touchscreen oder Bedienfeld Wunschtemperaturen und Zeiten eingeben, aber auch Abwesenheiten einstellen, etwa aufgrund von Urlaub oder während der Arbeitszeit.

Dieser Wechsel lässt sich auch ohne handwerkliche Kenntnisse bewerkstelligen, entweder durch

den Hausmeister oder bei entsprechender Anleitung die Mieter selbst. Dabei wird das mechanische Ventil einfach abgezogen und das digitale etwa mittels Klickverschluss aufgesetzt. Ob alles richtig gemacht wurde, zeigt dann das Thermo-

stat selbst an. Bei beiden Systemen können die Daten auch für Empfehlungen an die Bewohner genutzt werden. Denn die Verbrauchsdaten lassen sich mit durchschnittlichen Verbräuchen je Wohnungstyp und Bewohneranzahl gut verglei-

### EINSPARPOTENZIAL IN PROZENT

Maßnahme	Neubau	Altbau
Heizkurveneinstellung (selbstadaptierend)	1,5 bis 8	
Präsenzkontrolle	2,5	4
Wetterprognose	1	3
Vereinfachung hydraulischer Abgleich	2	3
Visualisierung der Verbrauchsdaten	2 bis 10	



Digitalisiertes Heizsystem in der Wohnungswirtschaft

Quelle: Pro Shape / von Plötz

chen. Bei Mehrverbräuchen kann man direkte Hinweise geben, wie diese zu ändern sind, oder etwa durch Abregulierung der Vorlauftemperaturen oder dem Herunterregeln bei Abwesenheiten selbst tätig werden – natürlich nur nach Einverständnis der Mieter.

Einige Hersteller gehen von Einsparungen von bis zu 25% allein durch den Thermostatwechsel aus. Denn auch diese ermöglichen eine Visualisierung der Verbrauchsdaten und deren Steuerung per App.

#### Fenster mit einbeziehen

Nimmt man die smarte Einbindung einer Heizung in ein komplett digitalisiertes Gebäude hinzu, ergeben sich noch weitere Möglichkeiten. Aktoren etwa an Fenstern und Verschattungen können genau dann reagieren, wenn z. B. gelüftet wird, und so ein Signal an die Heizung geben, damit diese sich für den entsprechenden Zeitraum herunterregelt.

Ist hingegen die Sonneneinstrahlung an einem kalten Wintertag gut, so kann die Verschattung hochgefahren werden. Denn je m<sup>2</sup> Fensterfläche strahlen gut 1.000 W Energie in einen Raum

Visualisierung einer digitalen und smart eingebundenen Heizung



Quelle: Bildertus

hinein. Das kann bei kleineren Räumen mit hinreichend Fensterfläche schon für die Beheizung ausreichen. Zumindest erhöht es die Zimmertemperatur, sodass sich die Heizung entsprechend herunterregulieren kann.

Gesteuert werden alle Aktoren über einen Controller, der innerhalb des Gebäudes installiert wird. Der Vorteil dieser Zentrale, die sich einfach funkbasiert installieren lässt: Sie kann später weitere, intelligent ausgestattete Geräte mitsteuern. ▶

**HAUFE.**

## HAUFE KONGRESS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

**Stärken verbinden. Zukunft gestalten.**

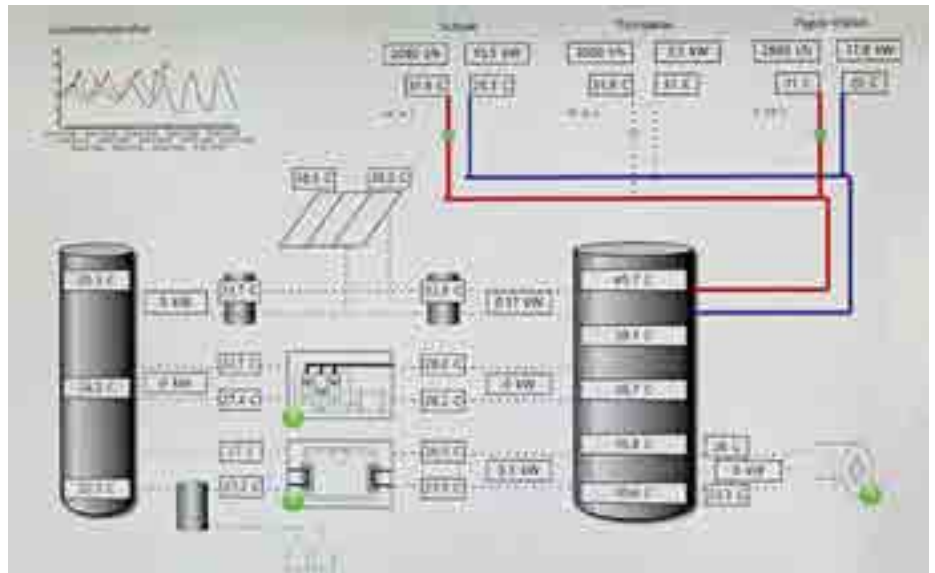
13. bis 15. Juni 2018 in Dresden | Jetzt informieren & anmelden unter [www.haufe-kongress.de](http://www.haufe-kongress.de)

Wohnungswirtschaftler sollten bei der Einbindung einer Heizung in ein Smart-Home-System immer davon ausgehen, was die Bewohner oder Nutzer brauchen, was sie sich für die Zukunft wünschen und was sie von einem smarten Heim erwarten (siehe Interview).

### Doppelte Wetterdaten nötig

Eine Heizung, die so digital eingebunden ist, steuert sich weitgehend selbst. Sensoren etwa überwachen dabei die Anwesenheit und regulieren die Temperaturen herunter, falls sich niemand in der Wohnung aufhält.

Ihre Informationen beziehen sie dabei aus zwei Quellen: Zum einen sind das Außentemperaturfühler direkt vor Ort, zum anderen sind es Daten von Wetterdiensten. Die Steuerung vergleicht diese beiden Daten und steuert daraufhin die



Mittels gemessener Außentemperatur digital gesteuertes Wärmenetz

Quelle: Urbansky



Quelle: IGT

## Interview mit Prof. Dr. Michael Krödel

### „Beginnen Sie immer mit den Anforderungen der Mieter!“

Prof. Dr. Michael Krödel forscht und lehrt an der Hochschule Rosenheim, Fakultät für Angewandte Natur- und Geisteswissenschaften. Ausgehend von seinem Fachgebiet Gebäudeautomation, Gebäudetechnik und Datenverarbeitung, wirbt er dafür, dass Wohnungsunternehmen rasch Erfahrungen im Bereich Smart Home und Gebäudeautomation sammeln und Berührungsängste überwinden.

#### Welches sind die Hauptfehler bei der digitalen Heizungseinbindung?

Das ist zum einen die Beschränkung auf das „Heute und Jetzt“. Dabei kann gerade in der Bauplanung alles vorgedacht werden, was auch in fünf oder zehn Jahren benötigt wird. Das fängt bei Leitungen unter Putz an und geht bis hin zu den Unterverteilern.

Das Nächste betrifft die Nutzer. Technikscheue Kunden kann man beispielsweise fragen, welche Jobs sie einem Butler oder Haushälter auftragen würden. Daraus ergeben sich für die Wohnung ganz praktische Anforderungen: Wann soll wo welches Licht brennen? Wann die Rollläden hochgezogen oder heruntergelassen werden? Erst wenn man weiß, was die Automation machen soll, sollte man an die Auswahl von Anbieter und Technologie gehen.

#### Mit welchen Planungshilfen kann man solche Fehler vermeiden?

Wir haben einen ansprechenden Fragebogen entwickelt, mit dessen Hilfe Mieter zu ihren Wünschen bei der Digitalisierung der Gebäudetechnik befragt werden können. Dieser Fragebogen steht auf der Website des IGT - Instituts für Gebäudetechnologie München bereit.

#### Wie sollte man generell bei der Planung vorgehen?

Beginnen Sie immer mit den Anforderungen der Mieter. Das ist die Basis. Jede gute Fachfirma sollte auch deshalb ein paar unterschiedliche Smart-Home-Systeme kennen - womöglich ein einfaches Low-End-System und ein funktionales High-End-System - und erklären können.

#### Wie kann sich die Wohnungswirtschaft auf Smart Home vorbereiten?

Als ersten Schritt sollte man sich mit Fachinformationen beschäftigen und Kontakt zu Anbietern entsprechender Systeme aufnehmen. Im nächsten Schritt sollte man einfach mal anfangen und sich ein System zulegen, um damit im eigenen Betrieb experimentieren zu können. Wichtig ist, dass man dazu Zeit und Ruhe einplant, um neue Erkenntnisse gewinnen zu können. Denn bekanntermaßen kommt oft genug der Appetit erst beim Essen.

#### Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Frank Urbansky.



Weitere Informationen:  
[www.igt-institut.de](http://www.igt-institut.de)

Heizung entsprechend der gewünschten Innentemperaturen aus.

Nötig sind diese doppelten Wetterdaten, weil nur die Außenfühler vor Ort nicht zuverlässig genug wären und durch entsprechende Sonneneinstrahlung oder Verschattung falsche Werte vorgeben können. Zum anderen sind prognostische Wetterdaten dann nötig, wenn in die Heizung Solarthermie eingebunden wird oder eine PV-Anlage ein strombasiertes Heizsystem, wie eine Wärmepumpe, betreibt. Denn nur die Wetterdienste können prognostische Daten für die nächsten Stunden bis etwa drei Tage liefern, nach denen sich die Heizung dann im Voraus einstellt. Sowohl für die Einbindung der Onlinedienste als auch die mobile Steuerung der Heizung von unterwegs ist immer eine Internetverbindung und damit eine Cloud notwendig (siehe DW 1/2018, Seite 36 ff.). ■



Quelle: Mitsubishi

Zentrale und digitale Steuerung für ein Gebäude mit vielen Räumen



Quelle: Imogy

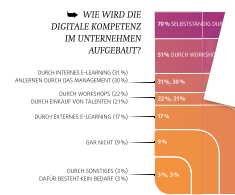
Digitale Thermostate sind einfach zu installieren

# Kreativität von analog bis digital

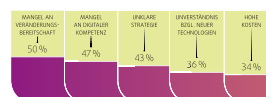


## Bereit für Veränd

WIE GUT SIND IMMOBILIENUNTERNEHMEN AUF DIE DIGI VORBEREITET? STUDIEN ZEIGEN, DASS ES NACH



### WAS BEHINDERT DIE TRANSFORMATION IM UNTERNEHMEN?



### IHRE MEINUNG INTERESSIERT UNS!

WAS HALTEN SIE VON DIGITALISIERUNGSPOTENTIALS? IST DIE TRANSFORMATION GERINGES NOTWENDIG, LANGE ZEIT ALLEIN ODER KEINER BEDEUTEND?

Schreiben Sie uns einfach an [haufe@haufe-newtimes.de](mailto:haufe@haufe-newtimes.de). Ihre e-mail Nachrichten werden wir das Buch 'Zukunft Digitalisierung: Wohnungsbau Revolution' von Haufe Newtimes



## Frischluftsysteme

# Dezentrale Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung

Die Vallox GmbH stellte auf der diesjährigen IFH/Intherm in Nürnberg ihr Basis-Frischluftsystem mit Wärmerückgewinnung vor, das in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie in öffentlichen oder gewerblich genutzten Gebäuden zum Einsatz kommt. Es besteht u. a. aus einem Strömungs-gleichrichter, einem Schutzgitter mit Ventilatoreinheit und einem Filter. Das System ist nachhaltig und effizient, denn es bietet bis zu 90% Wärme-rückgewinnung. Insbesondere in Neubauten und bei Gebäudesanierungen

wird das Basis-Frisch-luftsystem verwendet. Die Produktpalette des Unternehmens reicht vom Einzelraumlüf-tungsgerät der „Basic Line“ bis zu Hochleis-tungsgeräten der Serie „Vario“. Über die MyVallox Cloud können die Lüftungsgeräte per Smartphone gesteuert werden.



Einzelraum-Lüftungsgerät für den Einbau in die Außenwand

Quelle: Vallox GmbH

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



Quelle: Danfoss

Um die Kommunikation von intelligenter Hausautomation und ihren Produktlösungen voranzutreiben, gehen drei Hersteller eine Partnerschaft ein

## Partnerschaft

# Kräfte und Kompetenzen bündeln

Der Heizungsspezialist Danfoss GmbH, der Antriebs- und Steuerungshersteller Somfy GmbH und der Elektrotechnikkonzern Schneider Electric GmbH schließen eine strategische Partnerschaft, um ein „Ökosystem der Konnektivität“ zu entwickeln. Damit soll die Vernetzung intelligenter Hausautomation mit effizienten Produktlösungen im Wohnbau und bei mittelgroßen Gebäuden beschleunigt werden. Die jeweiligen Konnektivitäts- und Technologiestrategien sollen künftig aufeinander abgestimmt werden. Dadurch sollen mehr Komfort, Sicherheit, Gesundheit, Energieeffizienz und Benutzerfreundlichkeit sowohl für Installateure und Systemintegratoren als auch für Endverbraucher gewährleistet werden.

Weitere Informationen:  
[danfoss.de](http://danfoss.de), [somfy.de](http://somfy.de) und [schneider-electric.de](http://schneider-electric.de)

## Heizsysteme

# Elektrische Fußbodenheizung mit Gipsfaser-Estrich-Elementen

In Zusammenarbeit mit der mfh systems GmbH bietet der Hersteller Fermacell die Möglichkeit, eine elektrische Fußbodenheizung in Kombination mit Gipsfaser-Estrich-Elementen einzubauen. Die selbstregelnden Heizbänder erhitzen sich auf max. 45°C. Über Wärmeleitbleche aus Aluminium wird die Wärme gleichmäßig verteilt. Der Estrich wird anschließend direkt auf den Heizelementen verlegt. Der Systemaufbau gewährleistet spezifisches Heizen, das individuell an die Nutzungsanforderungen ange-

passt werden und somit Energie einsparen kann. Die Heizung kann in Trockenbauweise ausgeführt und dadurch kostengünstig verlegt werden.



Systemaufbau der Fußbodenheizung mit Heizelement, Dämmung, Gipsfaser-Estrich und Bodenbelag

Quelle: mfh systems GmbH

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

## Luftqualität

# Luftgütesensor sorgt für Luftwechsel



Quelle: Soler & Palau

Der Luftgütesensor misst den CO<sub>2</sub>-Gehalt, die Raumluftfeuchte und den VOC-Anteil. Das grüne Licht zeigt eine hohe Luftgüte an.

Gemeinsam mit der Firma Pluggit GmbH entwickelte der Hersteller S&P Deutschland GmbH einen Luftgütesensor für automatische Lüftungsanlagen zur Analyse der Raumluftqualität. Der Sensor ist je nach Raumnutzung und Anforderungen an die Luftqualität mit drei verschiedenen Sensoren ausgestattet, die den CO<sub>2</sub>-Gehalt in der Raumluft, die Raumluft-

feuchte sowie den VOC-Anteil (Flüchtige Organische Bestandteile wie Alkohole, Aldehyde oder aromatische Kohlenwasserstoffe) regelmäßig messen und die Be- und Entlüftung der Nutzungseinheit automatisch regeln. Eine Luftgüteampel zeigt die Luftqualität im Gebäudeinnern an: Grünes Licht steht für eine hohe Luftqualität, rotes für verbrauchte Luft.

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



# ALLES ZUR NEUEN DATENSCHUTZ-GRUND- VERORDNUNG AB MAI 2018



ISBN 978-3-648-10882-6 | Bestell-Nr. E16053  
Buch: € 49,95 [D] | eBook: € 44,99 [D]

## AUSWIRKUNGEN, UMSETZUNG, PFLICHTEN

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ersetzt die bisherige EU-Datenschutzrichtlinie. Dahingehend wurde auch das Bundesdatenschutzgesetz geändert (BDSG). Dieses Buch stellt die Auswirkungen der Verordnung auf Wohnungsunternehmen dar. Es zeigt, wie die Daten von Mitgliedern oder Mietern künftig rechtskonform zu behandeln sind. Achtung: bei Verstoß drohen Bußgelder!

- ✓ Grundzüge- und Prinzipien des Datenschutzes
- ✓ Überblick über die Änderungen durch DSGVO
- ✓ Dokumentations- und Informationspflichten
- ✓ Datenschutz in einzelnen Geschäftsprozessen von Wohnungsunternehmen

**Jetzt versandkostenfrei  
bestellen:**

**[www.haufe.de/fachbuch](http://www.haufe.de/fachbuch)  
0800 5050445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung**

## Investitionen in Neubau und Bestand

# bauverein AG plant 520 Mio. € Investitionen für Großmodernisierungen und Neubau

In den kommenden Jahren will die Darmstädter bauverein AG ein Investitionsprogramm stemmen, das nach eigenen Angaben einmalig in der jüngeren Unternehmensgeschichte ist: Das kommunale Wohnungsunternehmen plant bis 2022 allein in die Bereiche Neubau und Modernisierung insgesamt mehr als 520 Mio. € zu investieren. Damit sollen, wie von Oberbürgermeister Jochen Partsch angekündigt, bis 2020 10.000 neue Wohnungen in der Stadt realisiert werden. Die Investitionen sollen insbesondere dem städtischen Wohnungsbestand von aktuell mehr als

16.000 Wohnungen, von denen 45% Sozialwohnungen sind, zugutekommen. „In langfristigen Planungen der bauverein AG werden derzeit rund 200 größere und kleinere Neubau- und Modernisierungsprojekte untersucht“, erläutert der technische Vorstand der bauverein AG, Armin Niedenthal. Sybille Wegerich, kaufmännischer Vorstand, ergänzt: „Wir planen, innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren rund 750 Mio. € zu investieren - in einen nachhaltigen und werthaltigen Wohnungsbestand zum Wohle der Stadt Darmstadt und ihrer Bürger.“



Quelle: bauverein AG

Ein Teil der Investitionen fließt in das Neubauprojekt Lincoln-Siedlung

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

## Jubiläum 100 Jahre wbg Nürnberg

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen feiert 100-jähriges Bestehen. Seit der Gründung am 22. März 1918, damals als Nürnberger Wohnungsbauverein e.V. und unter Beteiligung der Stadt Nürnberg, versorgt das Unternehmen die Bürger der Stadt mit Wohnraum. Ihren Geburtstag feiert die wbg im Rahmen verschiedener Veranstaltungen: Den Auftakt machte dabei ein Festakt mit Gästen aus Politik und Wohnungswirtschaft. Neben dem Staatssekretär im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Gerhard Eck, sprachen auch der Nürnberger Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzende der wbg Nürnberg, Dr. Ulrich Maly sowie der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Axel Gedaschko und der Verbandsdirektor des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Hans Maier zum Jubiläum des Unternehmens. Zum 90-jährigen Bestehen erschien ein Buch des Vereins Geschichte für Alle e.V., das die Geschichte der wbg dokumentiert. Nun wurde es fortgeschrieben und neugestaltet. Es kann u. a. im Buchhandel und in den Einrichtungen der wbg Nürnberg erworben werden. Der Preis liegt bei 25 € pro Exemplar.

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

## VOLKSWOHNUNG Neuer Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der VOLKSWOHNUNG GmbH hat Stefan Storz zum neuen Geschäftsführer des Karlsruher Immobilienunternehmens bestellt. Storz gehört seit 2010 zur Geschäftsführung der GWW Wiesbadener Wohnbau-gesellschaft mbH und wird seine Tätigkeit in Karlsruhe zum 1. Mai 2018 aufnehmen. Storz folgt auf Reiner Kuklinski, der nach knapp zwölf Jahren an der Spitze des Unternehmens Ende April 2018 in den Ruhestand geht. Zu den Verantwortungsbereichen von Storz bei der GWW zählten u. a. die



Quelle: Stefan Storz

Bewirtschaftung der Wohn- und Gewerbeeinheiten, die Verwaltung von Wohneinheiten für Dritte, strategisches Portfoliomanagement, Personal, IT, Rechnungswesen, Finanzierung und Controlling sowie soziales Quartiersmanagement. Von 2006 bis 2010 war der 50-jährige Diplom-Kaufmann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer in der Abteilung Prüfung und betriebswirtschaftliche Beratung beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Frankfurt tätig.

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

## Nibelungen-Wohnbau

### Geschäftsführerin scheidet zum Dezember 2018 aus

Maren Sommer-Frohms, Geschäftsführerin der Nibelungen-Wohnbau GmbH und der Stadt Braunschweig Beteiligungsgesellschaft, ist von der Mitgliederversammlung der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. mit Sitz in Fulda zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied gewählt worden. Sie wird diese Aufgabe ab 1. Dezember 2018 hauptamtlich wahrnehmen und folgt damit Professor Manfred Gerner.

Bis dahin wird Sommer-Frohms ihre Tätigkeit bei den beiden städtischen Gesellschaften weiter ausüben. Sie hatte Oberbürgermeister Ulrich Markurth bereits im vergangenen September mitgeteilt, dass sie ihren zum 30. November 2018 terminierten Vertrag nicht verlängern werde. Sie war 2013 in die Geschäftsführung der Wohnungsbaugesellschaft eingetreten. Zuvor war sie von 2010 bis 2013 Stadtbaurätin der Stadt Braunschweig.



Quelle: Nibelungen Wohnbau GmbH

Weitere Informationen:  
[www.fachwerk-arge.de](http://www.fachwerk-arge.de)

## Vonovia

### Finanzvorstand scheidet aus dem Konzern aus

Dr. Stefan Kirsten, CFO der Vonovia SE, wird mit Ablauf der Hauptversammlung am 9. Mai 2018 aus dem Vorstand des Unternehmens ausscheiden. Er übergibt die Verantwortung für sein Vorstandsressort an Helene von Roeder.

Von Roeder war am 23. Januar 2018 als Nachfolgerin von Gerald Klinck in den Vorstand berufen worden. Dr. Kirsten war seit dem 1. Januar

2011 Vorstandsmitglied der Vonovia und leitete mehr als sieben Jahre das Finanzressort. Vor seiner Tätigkeit für Vonovia war Dr. Kirsten CEO des Handels- und Immobilienkonzerns Majid Al Futtaim Group LLC in den Vereinigten Arabischen Emiraten. Zuvor war er u. a. Finanzvorstand bei der Metro AG und der ThyssenKrupp AG.

Dr. Kirsten wird der Vonovia künftig als Berater zur Verfügung stehen.



Quelle: Vonovia SE

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

## EBZ

### 6. Forum Personal

Fast jedes zweite Unternehmen beklagt den Fachkräftemangel im technischen Bereich. Über Lösungswege sprachen deshalb 80 Vorstände, Geschäftsführer und Personalleiter beim mittlerweile 6. Forum Personal in Frankfurt a. M. Vom 1. bis 2. März 2018 wurden neue Möglichkeiten der Akquise, Personalentwicklung, Stärkung der eigenen Arbeitgebermarke und Agilität als erfolgsversprechende Optionen diskutiert.

Referenten der Bauindustrie, darunter Markus Crone, Geschäftsbereichsleiter Ausbildung & pädagogische Maßnahmen, Bildungszentren des Baugewerbes e.V. (BZB) empfahlen den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen u.a., Kooperationen mit kleineren Hochschulen einzugehen. Die Wohnungswirtschaft müsste ihre Vorzüge zudem nach außen kommunizieren, stärker Präsenz bei Ausbildungs- und Berufsinformationsmessen zeigen, aber auch mit Ausbildungsberatern und der Agentur für Arbeit zusammenarbeiten.

Darüber hinaus sei die Qualifizierung eigener Mitarbeiter eine Lösung gegen den Fachkräftemangel. Wichtig sei zudem, die eigene Arbeitgebermarke zu stärken, da die Attraktivität des Arbeitgebers eine zunehmend große Rolle bei den Arbeitnehmern spiele. Die Forderung nach flexiblen Arbeitszeitmodellen und Sabbaticals erreiche auch zunehmend die Wohnungswirtschaft. Da es für einige Anliegen noch keine gesetzlichen Regelungen gebe, sollten sich Personaler stetig auf dem Laufenden halten. Das Forum Personal ist eine Kooperationsveranstaltung des EBZ Europä-

isches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft e.V.



Quelle: EBZ

Beim 6. Forum Personal in Frankfurt a.M. wurde u.a. über die Themen Personalakquise und -entwicklung und die Stärkung der eigenen Arbeitgebermarke diskutiert

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

## Plattform und Wettbewerb

# Start-up-Ideen für die Wohnungswirtschaft

Quelle: Nassauische Heimstätte/Wohnstadt



So sieht die neue Onlineplattform aus

Als erstes Wohnungsunternehmen hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit „hubitation“ einen eigenen Start-up-Accelerator zu Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft gelauncht. Das neue Projekt der Unternehmensgruppe steht unter dem Motto „Wenn Innovation auf Erfahrung trifft“ und soll frischen Wind in die Branche

bringen. „Die Welt verändert sich und mit ihr auch die Erwartungen der Menschen an ihr Zuhause. Um diesem raschen Wandel gerecht zu werden, haben wir ‚hubitation‘ ins Leben gerufen“, erläuterte Dr. Simone Planinsek, Head of Innovations des Wohnungsunternehmens. „Wir verstehen unseren Accelerator als Ort, an dem wir die Ideen von Gründungsinteressierten mit unserem Know-how zusammenbringen.“

In einem Wettbewerb sucht das Wohnungsunternehmen nun Start-up-Ideen, die das Wohnen der Zukunft gestalten könnten. Im Fokus stehen dabei Smart Living, energetische und soziale Quartiersentwicklung sowie Aspekte des Wohnungsbaus – darunter Themen wie urbanes Wohnen, Wohngebäude- und Innenraumarchitektur, Quartiersplanung, Energie- und Smart-Home-Konzepte, Wohnraum-Design oder Facility-Projekte. Teilnehmern können Start-ups unabhängig davon, ob es sich bei ihrer Geschäftsidee um neuartige Dienstleistungen, Technologien oder Produkte handelt. Der Call for Ideas – die offizielle Bewerbung zum Contest – soll via Video-clip von maximal drei Minuten Länge erfolgen. Einreichungsfrist ist der 31. Mai 2018.

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

## „Real Estate & Leadership“

# Neuer Studiengang an der HSBA

Seit dem Wintersemester 2017/18 wird an der HSBA Hamburg School of Business Administration der Master-Studiengang „Real Estate & Leadership“ angeboten. Der interdisziplinäre, praxis- und forschungsbezogene Ansatz, der sich an Bachelor-Absolventen aus den Bereichen Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik, Architektur und Stadtplanung sowie Wirtschaftswissenschaften richtet, ist in der bundesdeutschen Bildungslandschaft einmalig. Initiiert wurde er von der in Hamburg ansässigen

und gemeinnützigen Real Estate and Leadership Foundation (REaL e. V.). Zu den Mitgliedern des Vereins, der bereits 1 Mio. € Mittelzusagen zur Wissenschaftsförderung sammeln konnte, gehören namhafte Unternehmen der Immobilienwirtschaft.

„Bislang beziehen sich die meisten Studienangebote innerhalb der Immobilienbranche auf einzelne Fachrichtungen. Die Wertschöpfung von Immobilien hängt aber von der Integration der unterschiedlichen Bereiche zu einem funktionierenden Ganzen ab. Interdisziplinär und verantwortlich denkende Mitarbeiter sind zu einem zentralen Erfolgsfaktor geworden“, so Dr. Annette Kämpf-Dern, Initiatorin und Vorstandsmitglied der Foundation, Professorin an der Bauhaus Universität Weimar und Impulsgeberin für das Studiengangskonzept. Eine große Rolle spielen dabei die Themen Strategie, Management, Teamarbeit und Kommunikation. Zusätzlich sollen durch Mentorenprogramme, Praktika und Gastvorträge breitgefächerte Praxiseinblicke ermöglicht sowie Forschungsprojekte angeregt und gefördert werden.

Quelle: REaL e. V.



Vertreter der Real Estate and Leadership Foundation, der HSBA und Studierende des neuen Master-Studiengangs „Real Estate & Leadership“

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



Festivalfeeling in Singen: Das Kunstprojekt wurde von einem Rahmenprogramm aus Konzerten, Partys, Performances und Theateraufführungen begleitet

## Öffentlichkeitsarbeit

# Baugenossenschaft HEGAU macht Abbruch zu Kunstprojekt

Als die Baugenossenschaft HEGAU eG im Sommer 2017 im Zuge eines Neubauprojekts alte Bestände in der Singener Romeiasstraße abbrechen musste, nutzte sie die Situation für ein kreatives Öffentlichkeitsarbeitsprojekt: Sie richtete über vier Tage ein Kunstfestival aus, das nach Angaben des Unternehmens mehrere tausend Besucher anlockte.

Im Rahmen des Projekts „zwischenvermietete“ die Genossenschaft die ehemaligen Arbeiterwohnungen in der Romeiasstraße für einen Monat unentgeltlich an Künstler, Kreative und Kollektive aller Art und gab ihnen die Erlaubnis, die Wohnungen nach Belieben als Ateliers, Bühne oder Ausstellungsfläche auf Zeit zu nutzen. Das Ergebnis der Arbeiten von ca. 70 Künstlern wurde abschließend der Öffentlichkeit präsentiert.

Begleitet wurde die Vernissage von einem Rahmenprogramm aus Konzerten, Partys, Performances und Theateraufführungen.

„Wir haben hin und her überlegt und irgendwann haben wir gesagt: Wir machen es einfach!“, resümiert Genossenschaftsvorstand Axel Nieburg. Bei der Konzeption unterstützt wurde die Genossenschaft von Jörg Lillich, Dozent an der Universität Konstanz. Vor dem Abriss waren die Häuser in der Romeiasstraße als Flüchtlingsunterkunft genutzt worden.

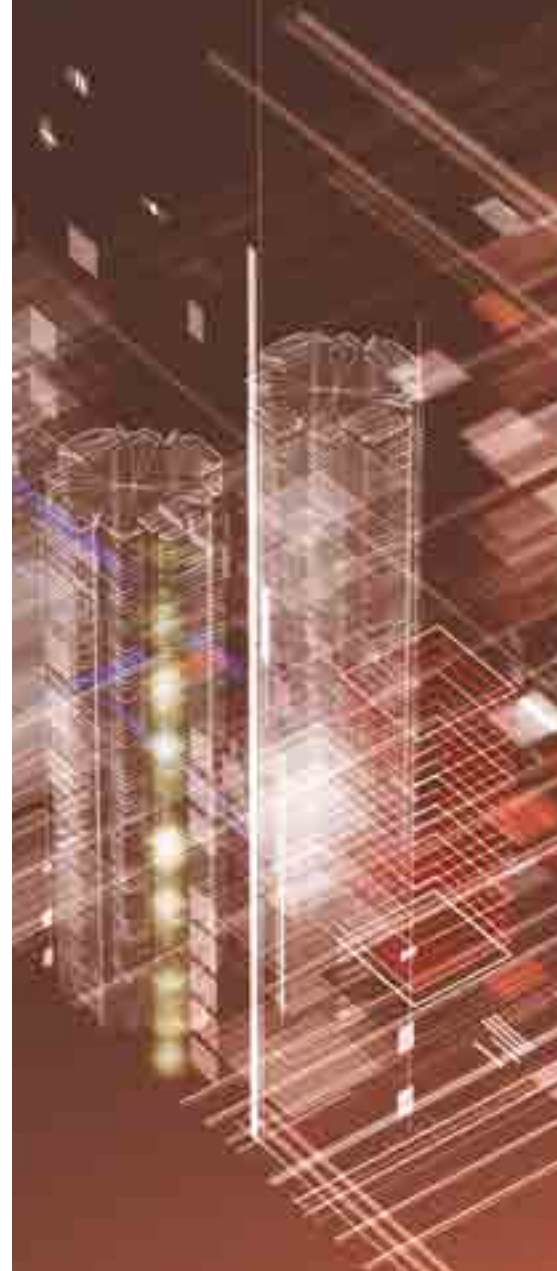


Künstlerische Vielfalt: Vor dem Abriss durften sich Künstler in den alten Bestandsgebäuden austoben



Für ein paar Tage wurden die Gebäude in der Romeiasstraße zum kulturellen Zentrum der Stadt Singen

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



## CALCON CONNECTS

Ihr Digitalisierungspartner  
im Bestandsmanagement

- IT-gestützte Prozessgestaltung
- Integratives Datenmanagement
- Smart Data Know-how
- Webbasierte Softwarelösungen

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



Quelle aller Bilder: Aareon/Christian Klant



Thema 2017 war „Anpacken! Den Erfolg aktiv gestalten“ - zahlreiche Gäste folgten der Einladung zum Branchentreff nach Garmisch-Partenkirchen

Begrüßung durch Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, auf dem Kongress 2017

AAREON KONGRESS 2018

## » Next Level Networking

Die digitale Revolution verändert die Welt rasant und offenbart großes Potenzial. Gerade im Hinblick auf die vernetzte Zusammenarbeit hat eine neue Ära begonnen. Dabei zeigt die schnelle Verbreitung der sozialen Medien, dass Vernetzung vor allem ein sozialer Prozess ist. Durch die neue Offenheit und Transparenz werden Daten und Informationen für jedermann verfügbar und können so schneller aufbereitet und weiterverwendet werden. Das eröffnet auch der Immobilienbranche viele Chancen.

Genau da setzt der Aareon Kongress 2018 vom **6. bis 8. Juni 2018** in Garmisch-Partenkirchen mit dem Leitthema „Next Level Networking“ an - und will motivieren, das Potenzial der Vernetzung zu nutzen. Dabei gilt es, zukunftsorientiert zu handeln sowie zielstrebig Strategien in die Tat umzusetzen. Hochrangige Referenten, renommierte Gastredner aus Politik und Wirtschaft, Meinungsmacher und Branchenexperten geben auf dem Branchentreff der Immobilienwirtschaft wertvolle Impulse, wie Wohnungsunternehmen neue Chancen nutzen und die Themen aktiv angehen können.

### Keynote Speaker und ihre Themen, die inspirieren

- Prof. Ulrich Weinberg (Professor an der HPI School of Design Thinking der Universität Potsdam) mit dem Thema „Vom IQ zum WeQ: Warum Teams zeitgemäßer denken.“  
Erfolg heißt heute: Schritt halten. Digitalisierung optimiert nicht nur Prozesse. Sie verlangt neue Geschäftsmodelle und ein neues Denken, sagt Ulrich Weinberg. Dafür gilt es zunächst, Muster abzulegen, mit denen wir groß geworden sind: Bewertungen haben ausgedient. Was zählt, sind Ergebnisse. Statt die Grenzen des Machbaren zu akzeptieren,

müssen wir in Unmöglichkeiten denken - und handeln. Don't wait. Innovate! Wie das geht, kann man lernen: Der Weg zur neuen Arbeitskultur führt vom IQ zum WeQ, vom konkurrierenden Ich zum schaffenden Team: kollaborativ, vernetzt, mit Freude am Machen und dem Recht, auch mal zu irren. Dieses Miteinander setzt ungeahnte Energien frei und öffnet die Tür zu neuen Erfolgen.

- Daniel Domscheit-Berg (IT-Sicherheitsexperte und ehemaliger Sprecher von WikiLeaks) mit dem Thema „Zwischen Schutz und Zugänglichkeit: Wie wir Herr unserer Datenströme bleiben.“  
Die EU-DSGVO hat Datenschutz und -sicherheit mit Nachdruck auf die Agenda gesetzt. Doch dahinter steht eine grundlegendere Frage: Wie gehen wir mit Daten um? Daten zu generieren, birgt große Potenziale, aber auch Gefahren. Neben der technischen Sicherheit stehen Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit von Datenherkunft und -schutz im Fokus. Wie stellt man beides sicher? Welche Kompetenzen muss die Immobilienwirtschaft entwickeln? Als Quer- und Weiterdenker nimmt Daniel Domscheit-Berg dabei auch aktuelle Trends unter die Lupe: Was bringen PropTechs, Smart Homes und Smart Cities für die Branche? Ist unsere Infrastruktur auf einem guten Weg? Und wo wird sich die Waage zwischen Transparenz und Privatsphäre einpendeln?
- Gerd Leonhard (Futurist, Autor und Zukunftsberater) mit dem Thema „Mensch und Technik: Wie ein gesundes Verhältnis gelingt.“  
Wie sieht die Arbeitswelt von morgen aus? Welche Chancen birgt sie? Und wer hat das Sagen? Kontrollieren wir oder lassen wir uns von der Technik kontrollieren? Technologien können auch zu viel Freiraum erhalten, meint Gerd Leonhard, und fragt deshalb: Sind wir für die exponentiellen



Auch in diesem Jahr wird der Aareon Kongress den Teilnehmern wieder die Gelegenheit bieten, entspannt zu netzwerken

Umbrüche gewappnet, die uns erwarten? Was ist wirklich wichtig in der Zukunft? Wie kann eine digitale Ethik aussehen? Wozu autorisieren wir die Technik? Welche Grenzen und Standards definieren wir? Und wie verhalten wir uns selbst verantwortungsvoll im Netz? Zwischen Technologiehörigkeit und -pessimismus fordert der Mensch-Maschine-Beziehungscoach einen dritten Weg: Technologie umarmen, ohne völlig in ihr aufzugehen.

#### Ein Blick in die Agenda

Neu ist in diesem Jahr das Angebot von zwei interaktiven Workshops unter dem Motto „Anders denken, anders arbeiten“. In dem Workshop „Smart Quartier - Kommunikation, Wohnen und Mobilität in einer interdisziplinären Expertenrunde neu gedacht!“ entwickeln die Teilnehmer gemeinsam mit innovativen Start-up-Mitarbeitern, einem Design-Thinking-Experten und einem Innovationsmanager das Smart Quartier der Zukunft. „Welche Trends wann kommen werden - eine Tipping Point Tour“ ist Thema des zweiten Workshops. Hier werden die zu erwartenden Umbruchzeitpunkte mit signifikanten Veränderungen, die sog. „Tipping Points“, zu den Themen Smart Home, Smart Energy und Smart Mobility entwickelt. Die Ergebnisse beider Workshops werden u. a. visuell dokumentiert und den Teilnehmern im Nachgang der Veranstaltung zur Verfügung gestellt.

Außerdem erwartet die Kongressbesucher eine prominent besetzte Talkrunde zum Thema „Wie gehen wir das Next Level Networking aktiv an?“ sowie ein abwechslungsreiches Vortragsprogramm mit aktuellen Branchenthemen und Trends. Unter anderem gibt Gastgeber Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, Impulse zum Kongress-Leitthema „Next Level Networking“. Trends wie das Internet der Dinge und künstliche Intelligenz tragen dazu bei, dass wir uns immer stärker vernetzen und dass Plattformen zu einer dominierenden Markt-Architektur werden. „Zukunft

denken. Jetzt handeln.“ ist Thema des Vortrags von Hermann J. Merkens, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank Group. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., gibt Handlungsempfehlungen: „Was zu tun ist: Arbeiten, leben und wohnen auf dem Next Level“. GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser knüpft daran an: „Bezahlbares Bauen und Wohnen auf dem Next Level“.

#### Networking - Preisverleihung - Unterhaltung

Ausreichend Gelegenheit zum regen Austausch mit Kollegen und weiteren Branchenexperten bieten das Get-together am Vorabend, die Fachausstellung, die Aareon Garage mit den Start-ups VRnow, Wunderflats und Simplifa sowie die exklusive Galaveranstaltung.

GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko wird im Rahmen des Galaabends zum 15. Mal den DW-Zukunftspreis für die Immobilienwirtschaft verleihen. Aareon und die DW Die Wohnungswirtschaft zeichnen in diesem Jahr drei Wohnungsunternehmen aus. Das Motto lautet: „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“.



**Stefanie Meik**  
Corporate Marketing & Communications  
Aareon AG  
Mainz

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

## Bezahlbarer Wohnraum

# Schneller, mehr und billiger bauen

Angesichts der Koalitionsverhandlungen tauchte von verschiedenen Interessengruppen und den für sie arbeitenden wissenschaftlichen Institutionen die Forderung nach mehr Fertigstellungen und bezahlbarem Wohnraum auf. Begründet wird die Forderung nach mehr und billigerem Wohnraum auf zwei unterschiedlichen Ebenen. Zum einen wird argumentiert, dass insgesamt zu wenige Wohnungen zur Verfügung stehen. Zum anderen sollen sich mehr Haushalte Wohnraum als Eigentum leisten können. Doch geht das so einfach?



**Dr. Günter Vornholz**  
Professur für Immobilienökonomie  
EBZ Business School  
Bochum

Die Interessengruppen gehen davon aus, dass jährlich 400.000 Wohnungen neu gebaut werden müssen. Diese Zahl wurde aber in den letzten Jahren nicht erreicht (sondern gut 300.000 Wohnungen) und auch für die kommenden Jahre wird mit einer geringeren Fertigungszahl gerechnet. Dadurch sollen bereits heute insgesamt rund 1 Mio. Wohnungen fehlen. Aber es sollen sich auch mehr Haushalte Wohnraum als Eigentum leisten können. Der günstige Erwerb von Wohnungen oder Häusern soll dabei auch für kaufkraftschwächere Haushalte möglich werden, so eine Forderung.

### Wohnungsknappheit

Indikator für fehlende Wohnungen ist die Entwicklung von Preisen und Mieten. In den Städten sind in den letzten Jahren die Preise deutlich stärker als die Mieten angewachsen. Die Preissteigerungen basieren vor allem auf der reichlich verfügbaren Liquidität und den mangelnden Anlagealternativen. Die Mietsteigerungen sind hingegen auf fundamentale Faktoren wie Demografie (Zuwanderungen) oder Einkommenssteigerungen zurückzuführen. Die Wohnungsknappheit hat für deutlichen Preis- und Mietanstieg in den Städten gesorgt. Es ist aber auch festzustellen, dass in vielen ländlichen Regionen die Preise weiter unter Druck stehen.

### Maßnahmen gegen Wohnungsknappheit

Es gibt keine Musterlösung bzw. eine einzelne Maßnahme, die dazu führt, dass die Wohnungs-

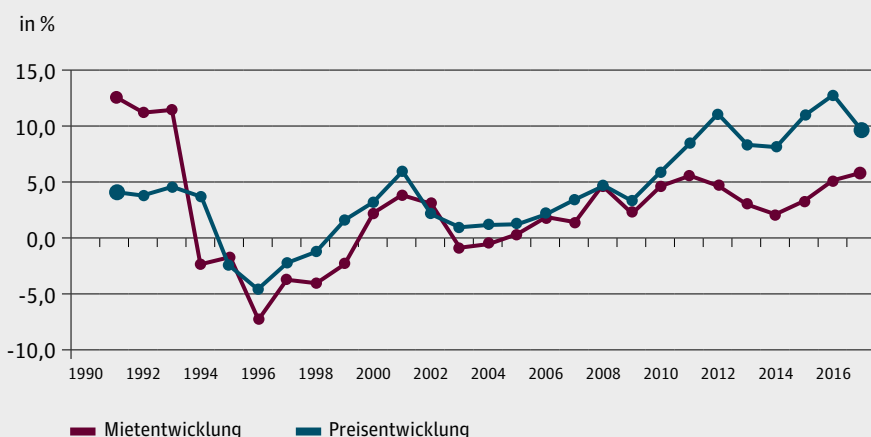
knappheit in den Städten gelöst werden kann. Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass sich bei jeder vorgeschlagenen Maßnahme, die sich positiv auswirken könnte, sofort Widerstand abzeichnet. Im Folgenden werden wesentliche Maßnahmen und ihre Einwände aufgezeigt.

Der Staat könnte seine Aktivitäten im Wohnungsbau auf vielfältige Weise verstärken. Er kann als direkte Maßnahme günstige Wohnungen über kommunale Wohnungsgesellschaften selbst bauen oder indirekt im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus subventionieren. Diese Subventionen können als billige Kredite oder direkte Zuschüsse erfolgen. Die Bundesregierung plant daher die Einführung eines Baukindergeldes. Das wird aber nicht viele zusätzliche Neubauten schaffen. Denn dieses wird nicht nur bezahlt, wenn neue Wohnungen gebaut, sondern auch, wenn bestehende Immobilien gekauft werden. Es sind daher vielfach Mitnahmeeffekte zu erwarten, da das Baukindergeld in Anspruch genommen wird, obwohl ohnehin schon ein Immobilienbau oder -kauf geplant war. Darüber hinaus werden zusätzliche Hauskäufe nur noch die Preise weiter ansteigen lassen.

### Herausforderung Baukapazitäten

Zusätzliche Bauaktivitäten leiden derzeit darunter, dass die Bauwirtschaft voll ausgelastet ist und aufgrund fehlender Kapazitäten kaum mehr weitere Aufträge annehmen kann. So sind aktuell selbst bei Ausbau- oder Renovierungsarbeiten mehrere Monate Wartezeit gegeben. Mehr Neueinstellungen könnten helfen, benötigen aber Zeit. Außerdem führen heute fehlende Kapazitäten in der Bauverwaltung dazu, dass auf Baugenehmigungen längere Zeit gewartet werden muss. Daher müsste das Personal in den Bauämtern aufgestockt wer-

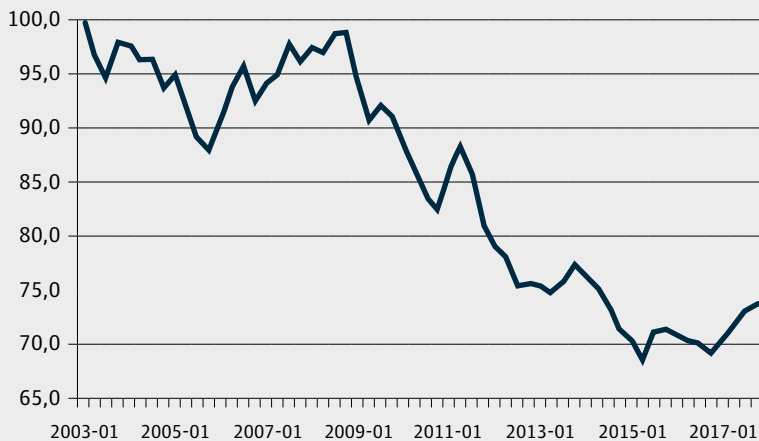
## WOHNEN: MIETEN UND PREISE IN 7 A-STÄDTEN



Quelle: EBZ



## ERSCHWINGLICHKEIT: ANNUITÄT/EINKOMMEN



Annuität eines Hypothekenkredits mit fester Zinsvereinbarung bei Laufzeit von 30 Jahren  
Verfügbares Einkommen pro Haushalt; 2003 = 100; Quelle: Dt. Bundesbank

Quelle: EBZ

den, um Baugenehmigungen schneller erteilen zu können, was aber auch dauert.

Zur Verbesserung der Kostensituation werden immer wieder weniger behördliche Auflagen für den Bau gefordert. Die Normen und Regulierungen im Bereich von Dämmung sowie Sicherheitsauflagen und Lärmschutz sollen verringert werden. Insbesondere sollen die Anforderungen bei Energiesparmaßnahmen gesenkt werden, damit die Baukosten sinken können. Dabei wird aber vergessen, dass diese Auflagen keine willkürlichen Maßnahmen sind, sondern mit ihnen bestimmte Ziele verfolgt werden. Dies sind zum einen ökologische Ziele bzw. die der Nachhaltigkeit, da hier eine dringende Notwendigkeit gesehen wird. Zum anderen sind es Sicherheitsaspekte, was z. B. den Brandschutz betrifft (vgl. Hochhausbrand in London). Insbesondere sind die langfristigen Folgen zu beachten, da niedrige Investitionen zu höheren Betriebskosten führen können.

### Beschleunigung und andere Maßnahmen

Eine weitere Möglichkeit zur Lösung des Wohnungsproblems stellen die Nachverdichtung in den Städten oder neue Wohnquartiere im Grünen dar. Um den Wohnungsbau zu unterstützen, können weiterhin staatliche Grundstücke verkauft werden. Mehr Bauland erhöht die Chancen auf mehr Wohnungen, was die Preise senken würde. Jedoch sorgt die Nachverdichtung in den Städten regelmäßig für Ärger mit den Anwohnern, weil dann die Nachbarhäuser näher zusammenliegen oder höhere Häuser Schatten werfen können. Auch neue Stadtviertel will kaum jemand vor seiner Haustür haben. Der Widerspruch der Anlieger zeigt sich bei vielen Maßnahmen. Zwar wäre eine Beschleunigung der Bürokratie wünschenswert, aber dadurch

darf nicht die Rechtsstaatlichkeit demokratischer Prozesse verloren gehen.

Um die Steigerungen bei Immobilienpreisen und Mieten abzuschwächen, kann als langfristige Maßnahme das Umland gestärkt werden. Dazu sollen ländliche Verkehrswege gefördert ebenso wie z. B. die soziale Infrastruktur (Kindergärten oder medizinische Versorgung im Ort) ausgebaut oder ein schnelles Internet eingerichtet werden. Nachteilig sind hierbei aber teilweise die sozialen und ökologischen Folgewirkungen. So belastet das längere Pendeln die Menschen und ein wachsender Verkehr führt zu einer höheren Umweltbelastung.

### Finanzieren so billig wie nie

Letztlich sei auf einen Aspekt verwiesen, der derzeit zu wenig beachtet wird. Trotz der in den letzten Jahren stark gestiegenen Preise war es für Haushalte noch nie so günstig, Wohnungen zu kaufen. Das verdeutlichen auch die Daten der Deutschen Bundesbank, die nachweisen, dass der Anteil der Annuität am Haushaltseinkommen aktuell rund 30% unter dem Niveau von vor 10 Jahren liegt. Dies gilt auch für Großstädte, in denen die Preise deutlich überdurchschnittlich angestiegen sind. Hier sind ebenfalls aufgrund der gefallen Zinsen die Belastungen gesunken. Dieses Argument spricht gegen die Forderung nach einer weiteren staatlichen Subventionierung der Eigentumsbildung.

### Fazit

Letztlich gibt es kein Allheilmittel gegen die derzeitige Wohnungsknappheit in den Großstädten. Es hilft nur ein Bündel an Maßnahmen, das auch erst mittelfristig wirken kann. Gleichzeitig sind die Folge- und Nebenwirkungen der Maßnahmen zu berücksichtigen. ■

# Einfach. Effizient. Vermieten.

 Interessentenmanagement

 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.

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

# Erwartungslücke bei der vereinfachten Prüfung nach § 53a GenG

Mitte 2017 wurde die vereinfachte Prüfung nach § 53a GenG im Rahmen der Genossenschaftsnovelle 2017 für Kleinstgenossenschaften neu eingeführt. Ziel des Gesetzgebers war es, besonders kleine, vor allem auch neu gegründete Genossenschaften im Rahmen ihrer Aufwendungen für die Prüfung zu entlasten. Ob man den Unternehmen und ihren Gremien damit wirklich einen Gefallen tut, wird sich in der Zukunft zeigen.



**WP/StB Ingeborg Esser**  
Hauptgeschäftsführerin  
GdW  
Vorstand GdW Revision AG  
Berlin

Die vereinfachte Prüfung nach § 53 a GenG nennt sich zwar „Prüfung“, ist aber tatsächlich nur eine „prüferische“ Durchsicht bestimmter Unterlagen. Eine Erwartungslücke der Adressaten der Prüfung ist vorgezeichnet.

### Voraussetzungen der vereinfachten Prüfung

Nach dem neu eingeführten § 53a GenG soll jede zweite genossenschaftliche Pflichtprüfung bei Kleinstgenossenschaften vereinfacht durchgeführt werden. Damit wird eine vollumfängliche Vor-Ort-Prüfung nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GenG im Regelfall nur noch alle vier Jahre durchgeführt, da die entsprechend begünstigten Genossenschaften auch vor der Novelle nach geltendem Recht meist nur einem 2-jährigen Prüfungsturnus unterlagen.

Eine Kleinstgenossenschaft im Sinne von § 53a GenG liegt vor, wenn mindestens zwei der drei nachstehenden Größenmerkmale an zwei aufeinanderfolgenden Bilanzstichtagen nicht überschritten werden:

- 350.000 € Bilanzsumme,
- 700.000 € Umsatzerlöse,
- im Jahresdurchschnitt 10 Arbeitnehmer.

Weitere Voraussetzung ist, dass in der Satzung der Genossenschaft keine Nachschusspflicht der Mitglieder vorgesehen ist und die Genos-

senschaft keine Darlehen von Mitgliedern nach § 21b Abs. 1 GenG entgegengenommen hat.

Nach § 53a Abs. 3 Satz 3 GenG ist die erstmalige Pflichtprüfung einer Genossenschaft stets eine vollständige Prüfung. Gemäß der Gesetzesbegründung soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass der Wechsel zwischen vollständiger und vereinfachter Prüfung immer mit der vollständigen Prüfung beginnt (Bundestagsdrucksache [BT-Drs.] 18/11506, S. 31). Während der Gesetzestext von § 53a Abs. 3 Satz 3 GenG klar (nur) auf die erstmalige Pflichtprüfung einer (neu gegründeten) Kleinstgenossenschaft rekurriert, wirft die Gesetzesbegründung durch den o. g. Halbsatz die Frage auf, ob nach dem Inkrafttreten von § 53a Abs. 3 Satz 3 GenG auch bei Bestandsgenossenschaften zunächst mit einer vollständigen Prüfung begonnen wird und eine vereinfachte Prüfung erst bei der nächsten Pflichtprüfung durchgeführt werden kann. Nach Auskunft aus dem zuständigen Bundesjustizministerium (BMJV) soll sich § 53a Abs. 3 Satz 3 GenG (nur) auf die erstmalige Pflichtprüfung einer (neugegründeten) Kleinstgenossenschaft beziehen. Diese Sichtweise wird derzeit auch vom DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. vertreten. Wenn eine Genossenschaft, die nur in jedem zweiten Geschäftsjahr geprüft werden muss, sich freiwillig in jedem Geschäftsjahr prüfen lässt, muss die erstmalige freiwillige Prüfung keine vollständige Prüfung sein (BT-Drs. 18/11506, S. 31).

Die vereinfachte Prüfung beschränkt sich ausschließlich auf die Durchsicht bestimmter im Gesetz aufgeführter Unterlagen und auf die

Feststellung, ob es daraus Anhaltspunkte gibt, an einer geordneten Vermögenslage oder der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der Genossenschaft zu zweifeln. Über das Ergebnis der vereinfachten Prüfung ist schriftlich zu berichten.

### Beurteilung bestimmter Unterlagen ohne Vor-Ort-Einsicht

Soweit die Voraussetzungen für eine vereinfachte Prüfung vorliegen, sind folgende Unterlagen vom Prüfungsverband durchzusehen:

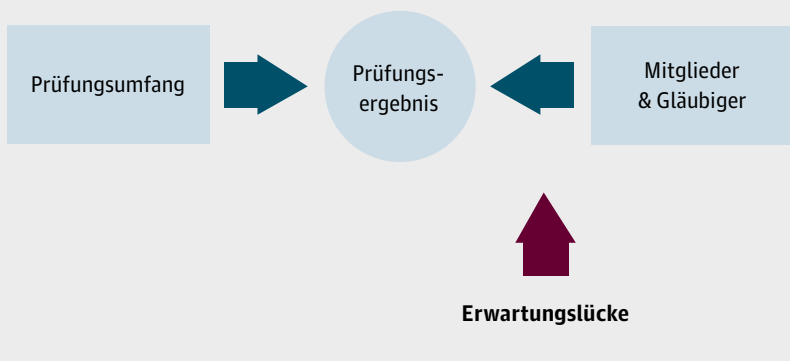
- eine Abschrift der Satzung in der geltenden Fassung oder eine Erklärung des Vorstands, dass gegenüber der zuletzt eingereichten Fassung keine Änderung erfolgt ist,

### BEISPIEL FÖRDERZWECK

Eine entsprechende Negativaussage in Bezug auf die Einhaltung des Förderzwecks könnte lauten:

Die Durchsicht der in § 53a Abs. 2 GenG genannten Unterlagen hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft im Prüfungszeitraum nicht mit dem satzungsmäßigen Gegenstand übereinstimmt und somit der satzungsmäßige Förderzweck nicht erfüllt wird. Allerdings erlaubt die Durchsicht der in § 53a Abs. 2 GenG genannten Unterlagen keine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Geschäftstätigkeit.

## ERWARTUNGSLÜCKE



Quelle: GdW

- die im Prüfungszeitraum festgestellten Jahresabschlüsse,
- ein Nachweis über die im Prüfungszeitraum erfolgte Offenlegung des Jahresabschlusses im Bundesanzeiger oder darüber, dass ein entsprechender Bekanntmachungs- oder Hinterlegungsauftrag erteilt wurde,
- eine Abschrift der Mitgliederliste,
- eine Abschrift der im Prüfungszeitraum erstellten Niederschriften der Beschlüsse der Generalversammlung, des Vorstands und des Aufsichtsrats, wenn es einen solchen gibt,
- sofern die Genossenschaft im Prüfungszeitraum ihren Mitgliedern Vermögensanlagen nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 a des Vermögensanlagengesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2481), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 54 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung angeboten hat, eine Erklärung des Vorstands, dass und auf welche Weise den Mitgliedern die nach § 2 Absatz 2 Satz 2 des Vermögensanlagengesetzes erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt wurden.

Diese Aufzählung ist zunächst abschließend. Jedoch ist das BMJV nach § 53a Abs. 4 GenG ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundeswirtschaftsministerium (BMWi), durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates für die vereinfachte Prüfung zu bestimmen, dass abweichend von § 53a Abs. 2 GenG dem Prüfungsverband von der Genossenschaft weitere Unterlagen einzureichen sind. Dabei kann nach der Branchenzugehörigkeit der Genossenschaft unterschieden werden.

Die genannten Unterlagen fordert der Prüfungsverband unter Angabe des maßgeblichen Prüfungszeitraums von der Genossenschaft an. Diese hat dann die genannten Unterlagen innerhalb von zwei Monaten in Textform beim Prüfungsverband einzureichen. Eine Vor-Ort-Einsicht oder -Prüfung

ist nicht vorgesehen. Sollte die Genossenschaft die Unterlagen dem Prüfungsverband nicht oder nicht vollständig einreichen, so hat der Prüfungsverband das Recht, eine vollständige Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG vorzunehmen (§ 53 a Abs. 3 Satz 1 GenG).

### Prüfungsergebnis und Erwartungslücke

Da die Prüfung ausschließlich die Durchsicht der in § 53a GenG genannten Unterlagen (§ 53a Abs.

2 GenG) umfasst, kann sich auch die Feststellung, ob sich Anhaltspunkte dafür ergeben, an einer geordneten Vermögenslage oder der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu zweifeln, nur auf diese Unterlagen beziehen.

Im Gegensatz zu § 53 Abs. 1 GenG erfolgt keine Prüfung, sondern ausschließlich eine Durchsicht der gesetzlich festgelegten Unterlagen. Aufgrund der ausschließlich vorgenommenen Durchsicht kann keine Aussage dazu getroffen werden, ob die Unterlagen frei von Fehlern oder Unplausibilitäten sind.

Zwingend sind vom Prüfungsverband im Rahmen des Prüfungsergebnisses Aussagen zu treffen:

- zur Einhaltung des Förderzwecks,
- zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und
- zur geordneten Vermögenslage.

Allerdings kann der jeweilige Prüfungsverband dies – wenn er nichts feststellt – nur als Negativaussage bestätigen, weil ja gerade keine Prüfung stattfindet.

Wenn man sich die Unterlagen, die gesetzlich einzureichen sind, anschaut, stellt man schnell fest, dass das entscheidende Element, an ▶



## Ihre Software für die Wohnungswirtschaft KIRCHHOF PROWOH®



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

**ABGRENZUNG DER EINZELNEN PRÜFUNGSARTEN**

	§ 53 a GenG	§ 53 Abs. 1 GenG	§ 53 Abs. 1 i. V.m. Abs. 2 Satz 1 GenG
Gesetzlicher Prüfungsgegenstand	Feststellung, ob es <b>Anhaltspunkte</b> dafür gibt, an einer geordneten Vermögenslage oder an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu zweifeln	Zwecks <b>Feststellung</b> der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung zu prüfen	Zwecks <b>Feststellung</b> der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung zu prüfen, dabei ist auch der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen
Jahresabschluss und ggf. Lagebericht	<b>Durchsicht</b> des Jahresabschlusses (§ 53 a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 GenG)	<b>Ausschließlich kritische Würdigung</b> von Jahresabschluss und ggf. Lagebericht	<b>Prüfung</b> des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts
Prüfungsergebnis	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und ggf. Bestätigungsvermerk
Berichterstattung	Kurzbericht	Prüfungsbericht	Prüfungsbericht

Quelle: GdW

dem die Einhaltung des Förderzwecks und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung beurteilt werden kann, die Protokolle der Gremien sind. Die Beurteilung der Vermögenslage wird vorrangig auf der Grundlage des Jahresabschlusses erfolgen.

Insoweit kann sich hier schnell eine Erwartungslücke auftun. Die Adressaten der Prüfung (die Mitglieder sowie die Gläubiger) erwarten im Zweifel etwas anderes, als der Prüfungsverband tatsächlich leisten kann. Auch stellt man erfahrungsgemäß gerade bei neu gegründeten (Kleinst-)Genossenschaften häufig fest, dass die Gremien mit dem gesetzlichen Rahmen des Genossenschaftsgesetzes nicht wirklich vertraut sind. Ob man diesen Unternehmen mit der vereinfachten Prüfung einen Gefallen tut, bleibt zweifelhaft.

**Möglichkeit der freiwilligen Erweiterung des Prüfungsumfangs**

Das Gesetz sieht in § 53a Abs. 3 GenG vor, dass die Generalversammlung jederzeit eine vollständige Prüfung beschließen kann. Fraglich ist, ob auch die weiteren Gremien, also Vorstand und Aufsichtsrat, dies tun können. Bei der regulären Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG steht ihnen dieses Recht in Bezug auf die Einbeziehung des Jahresabschlusses und Lageberichts zu.

Insofern dürfte dies auch im Rahmen der vereinfachten Prüfung nach § 53a GenG möglich sein. Vorstand und Aufsichtsrat können insoweit den Prüfungsumfang erweitern (siehe Tabelle), im Falle eines Beschlusses der Generalversammlung wird die Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG zur Pflicht.

**Fazit**

Der Gesetzgeber hat mit der Genossenschafts-Novelle 2017 eine vereinfachte Prüfung für besonders kleine, häufig eben auch für neu gegründete Genossenschaften eingeführt. Damit will man entsprechenden Forderungen aus der genossenschaftlichen Gründungsszene gerecht werden, die die Prüfung nach § 53 GenG teilweise - wegen der damit verbundenen Kosten - als Hemmnis der Rechtsform betrachten.

Andererseits hat ein vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) beauftragtes und 2015 vorgestelltes Gutachten zu Potenzialen und Hemmnissen der Rechtsform<sup>1</sup> ein anderes Bild gezeichnet: Danach wurde insbesondere die Betreuungs- und Beratungsleistung der Prüfungsverbände in der Gründungsphase besonders wertgeschätzt und für wichtig erachtet. Hinzu kommt, dass sich die im GdW zusammengeschlossenen Prüfungsverbände im Rahmen einer Selbstverpflichtung ohnehin darauf verständigt haben, besonders kleine Gründungsinitiativen zu unterstützen, indem in den ersten Jahren nach der Gründung nur eine pauschale Gebühr für die Prüfung zwischen 500 € und 1.500 € erhoben wird<sup>2</sup>. Also: eine echte Förderleistung des wohnungsgenossenschaftlichen Verbundes, ganz im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe.

Andererseits ist in Deutschland zurzeit eine Entwicklung zu beobachten, wonach (noch wenige) Vehikel des grauen Kapitalmarkts den guten Leumund der genossenschaftlichen Rechtsform nutzen, um ihre Geschäftsmodelle zu etablieren, die häufig nur den Initiatoren und Vertriebspartnern dienen. Diese Vehikel nennen sich auch gerne

Wohnungsgenossenschaften und werben - neben erstaunlichen Renditen - mit Förderung in Form von Wohnungsbauprämien und / oder vermögenswirksamen Leistungen. Und alle diese Vehikel sind relativ jung und anfangs immer sehr klein. Leider sind sie auch eine der direkten Zielgruppen (bzw. die Nutznießer) der vereinfachten Prüfung.

Ob man also den Mitgliedern, den Stakeholdern und dem Image der Rechtsform insgesamt mit der „Erleichterung“ einen Gefallen tut, ist wahrlich zweifelhaft. Es bleibt zu hoffen, dass die Gremien der neugegründeten Genossenschaften, also Vorstand und Aufsichtsrat, sich ihrer Verantwortung bewusst sind und die Erleichterung nur dann in Anspruch nehmen, wenn sie in der Lage sind, einen ordnungsgemäßen Betrieb der Genossenschaften entsprechend Gesetz und Satzung zu garantieren. ■

<sup>1</sup> Vgl. Blome-Drees, Johannes/Boggild, Nikolaj/Degens, Philipp/ Michels, Judith/ Schimmele, Clemens/Werner, Jennifer: Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft, Lit Verlag, 2016.

<sup>2</sup> Vgl. [http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de/wp-content/uploads/2014/05/GdW\\_Massnahmen\\_Neugruendung\\_10\\_2015\\_Gesamt.pdf](http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de/wp-content/uploads/2014/05/GdW_Massnahmen_Neugruendung_10_2015_Gesamt.pdf)

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



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com



**Buchungsschluss**  
für die nächste Ausgabe  
ist am **11.05.2018.**

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben? Tel. 0931 2791-777



Unsere Mandantin, die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, ist eine der großen Wohnungsgenossenschaften in Sachsen. 48 MitarbeiterInnen kümmern sich um mehr als 10.000 Menschen, die in den ca. 5.100 Wohnungen der Genossenschaft wohnen.

### VERTRIEBSORIENTIERTE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS Abteilungsleiter WOHNEN (m/w)

Ihre Aufgaben:

- ☑ Signifikante Steigerung der Vermietungsquote
- ☑ Führung der 22 MitarbeiterInnen der Abteilung
- ☑ Gestaltung und Verantwortung aller relevanten Prozesse

Ihr Profil:

- ☑ Einschlägiges (Fach-)Hochschulstudium, Fachwirt o. Ä.
- ☑ Mehrjährige Berufserfahrung in vergleichbarer Position
- ☑ Hohes Maß an sozialer Kompetenz

Unser Angebot

- ☑ Interessante, eigenverantwortliche Führungstätigkeit
- ☑ Weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten, ggf. mit Prokura
- ☑ Angenehmes, offenes und faires Betriebsklima

Weitere Informationen unter: <https://www.domus-ag.net/karriere.html>

**DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz**

Aussagekräftige Bewerbungen mit dem Betreff „Freiberg - AL Wohnen (m/w)“ bis zum 14. Mai 2018 bitte per E-Mail an Frau Ute Farnsteiner: [bewerbungen@domusconsult.de](mailto:bewerbungen@domusconsult.de)



DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH



Wir, das Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU), sind mit rund 2.700 eigenen Wohnungen und über 4.400 Mitgliedern der größte Anbieter von Wohnraum in Eckernförde und Umgebung. Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und unser umfangreiches Dienstleistungsangebot für Mieter und Mitglieder. Darüber hinaus führen wir zwei Tochtergesellschaften für Handwerks- und Energiedienstleistungen sowie Bauträgermaßnahmen. Wir suchen eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als:

### TECHNISCHER VORSTAND (M/W)

Gestalten Sie die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft mit

#### Haben Sie Interesse an dieser verantwortungsvollen Aufgabe?

Dann senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen an den Aufsichtsratsvorsitzenden des GWU, Herrn Bürgermeister Jörg Sibbel, GWU Eckernförde eG, Lorenz-von-Stein-Ring 7-9, 24340 Eckernförde oder per E-Mail an: [karriere@gwu-eck.de](mailto:karriere@gwu-eck.de). Nähere Informationen zu der Stelle finden Sie unter [www.gwu-eck.de](http://www.gwu-eck.de).

Eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung sichern wir Ihnen zu.

[www.gwu-eck.de](http://www.gwu-eck.de)

Die SWG bietet ihren Mitgliedern in zehn unterschiedlichen Stadtteilen in Chemnitz ein Zuhause. Von Altbau bis Neubau umfasst unser Bestand mehr als 4.000 Wohneinheiten. Mit mehr als 100 Jahren Erfahrung verstehen wir uns als solides und gewissenhaftes Immobilienunternehmen wie auch als attraktiven und sicheren Arbeitgeber. **Ab Januar 2019 suchen wir eine/einen**

## Leiter/-in des Bereiches Technik

### Aufgabenbeschreibung

- Vorbereitung, Planung, Beauftragung, Durchführung und Überwachung von komplexen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, von Wohnungsneubaumaßnahmen, der planmäßigen Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudebestandes sowie der Wiederinstandsetzung und Modernisierung von Wohnungen vor Neuvermietung
- Erstellen von Ausschreibungsunterlagen, Auftragserteilung und Erarbeitung von Bauverträgen
- Durchführen von Mieterberatungen im Vorfeld von größeren Baumaßnahmen und Begleitung im laufenden Prozess
- Erfassung und regelmäßige Aktualisierung des technischen Gebäudezustandes
- Sicherstellen des technischen, insbesondere des sicherheitstechnischen Zustands der Gebäude sowie gebäudetechnischen Anlagen
- Erarbeitung strategischer Konzepte zur Instandhaltung und Modernisierung sowie zur langfristigen kostenoptimierten Medienversorgung des Wohnungsbestandes
- Budgetverwaltung, -kontrolle und -abrechnung
- Organisation und Kontrolle des Gewährleistungsmanagements
- Vertragsgestaltung und laufende Abstimmung mit Energielieferanten und Wärmedienstunternehmen

### Anforderungsprofil

- Abgeschlossenes bautechnisches Studium und eine mehrjährige Berufserfahrung in Bereichen mit Sanierungs- und Projektierungsaufgaben bzw. als Bauleiter
- Flexibilität, Belastbarkeit, Entscheidungsfähigkeit, Durchsetzungsvermögen
- Bereitschaft und Eignung zur Führung eines Teams
- Kundenorientierte Kommunikation sowie ein sicheres und verbindliches Auftreten gegenüber Mietern und Geschäftspartnern

### Sie erwartet

- Ein eigenständiges Arbeiten in einem von Vielfalt geprägten Aufgabengebiet
- Ein motiviertes Team
- Eine dauerhafte Anstellung in einem sicheren und traditionsreichen Unternehmen
- Eine leistungsgerechte Vergütung

Ihre aussagekräftige Bewerbung unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie bitte an die Personalabteilung unserer Genossenschaft.

### Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG

Dresdner Straße 80, 09130 Chemnitz

Ansprechpartner: Herr Winkler

E-Mail: [info@swg-chemnitz.de](mailto:info@swg-chemnitz.de), Tel.: 0371/44440-10 / -20



Die Bauverein Gevelsberg eG ist seit 120 Jahren als Vermietungsgenossenschaft mit derzeit 1.750 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Gevelsberg. Für die Durchführung des Bauträgergeschäfts und weiterer steuerpflichtiger Tätigkeiten besteht eine Tochtergesellschaft. Zurzeit arbeiten dreizehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung sowie drei Handwerker innerhalb des Regiebetriebes für uns. Die Genossenschaft wird derzeit von zwei kaufmännischen Vorstandsmitgliedern geleitet, von denen eines altersbedingt zum Jahresende ausscheidet.

**Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung des Unternehmens suchen wir zum 01.10.2018, spätestens jedoch zum 01.01.2019, eine sozial verantwortungsbewusste, fachkompetente, unternehmerisch und vorausschauend denkende Persönlichkeit als hauptamtlichen**

## **Technischen Vorstand (m/w).**

Zusammen mit dem hauptamtlichen kaufmännischen Vorstandsmitglied übernehmen Sie die operative und strategische Gesamtverantwortung für die Entwicklung unserer Genossenschaft.

Ihr Geschäftsbereich erfasst alle technischen Belange unseres Unternehmens. Verantwortungsschwerpunkt ist die Planung und Ausführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für eine zukunftssichere und marktgerechte Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Zur Unterstützung steht Ihnen ein kompetentes Team mit einer technischen Abteilungsleitung zur Verfügung. Neben der technischen Gesamtverantwortung wird von Ihnen insbesondere die Bauüberwachung bei Neubaumaßnahmen übernommen.

Wir erwarten ein erfolgreich abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens sowie Berufs- und Führungserfahrung in einem Bau- oder Wohnungsunternehmen.

Verhandlungsstärke und Einfühlungsvermögen im Umgang mit unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Gremien sowie Behörden und Institutionen setzen wir voraus. Gleiches gilt selbstverständlich für die Führung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

**Ihre aussagekräftige Bewerbung mit tabellarischem Lebenslauf, Tätigkeitsnachweisen, Zeugniskopien sowie Angaben Ihrer Gehaltsvorstellungen und des möglichen Eintrittstermins senden Sie bitte, gerne auch per E-Mail, bis zum 01.06.2018 an**

**Frau Barbara Kremer  
Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Bauverein Gevelsberg eG  
Am Ennepebogen 1  
58285 Gevelsberg  
kremer@bauverein-gevelsberg.de**



**UNSERE AUFGABEN WACHSEN**

Wir sind ein Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen im Dreiländereck D/CH/F mit einem Bestand von 3.900 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten sowie einer regen Bautätigkeit. Soziale Quartiersentwicklung, gute Architektur, Klimaschutz und wirtschaftliches Handeln prägen unsere Unternehmensphilosophie. Gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft Stadtbau Lörrach setzen wir Maßstäbe im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

## Kaufmännischen Leiter (m/w) für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen/Organisation/IT.

**Ihre Aufgabengebiete:**

- Führung und Entwicklung der o. g. Bereiche mit insgesamt 7 Mitarbeitenden
- Fachliche Begleitung bei der Erstellung von Jahresabschlüssen sowie der Wirtschafts- und Liquiditätsplanung
- Weiterentwicklung des Versicherungswesens, des Datenschutzes und des Controllings; kennzahlenorientierte Berichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat
- Steuerung der Unternehmensfinanzierung (Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen, strategische Planungen in Form eines IT-gestützten Zins- und Sicherheitenmanagements)
- Kontinuierliche Optimierung der Unternehmensorganisation in Zusammenarbeit mit der Personalleitung
- Impulsgeber für die Weiterentwicklung der Unternehmens-IT und Leitung bereichsübergreifender IT-Projekte

**Ihr Profil:**

- Ein erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium

Suchen Sie ein inspirierendes Arbeitsumfeld in einer besonders lebenswerten Region? Dann freuen wir uns über Ihre Bewerbung! Bitte senden Sie Ihre Unterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung an: [bewerbung@wohnbau-loerrach.de](mailto:bewerbung@wohnbau-loerrach.de) (ein PDF-Dokument, maximal 10 MB).

**Fragen** beantwortet Ihnen Frau Leisinger, Telefon: 07621 1519-28

**Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH**

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621 1519-0, Telefax: 07621 1519-10, [info@wohnbau-loerrach.de](mailto:info@wohnbau-loerrach.de), [www.wohnbau-loerrach.de](http://www.wohnbau-loerrach.de)

- Mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Ein hohes Maß an sozialer Kompetenz, Führungs-, Kommunikations- und Entscheidungsstärke, Teamfähigkeit, Eigeninitiative und Verantwortungsbewusstsein
- Eine ausgeprägte Zahlen- und IT-Affinität; Kenntnisse des ERP-Systems Wodis Sigma sind wünschenswert

**Unser Angebot:**

- Eine langfristige berufliche Perspektive in einem Unternehmen mit angenehmer Arbeitsatmosphäre, flachen Hierarchien, schnellen Entscheidungswegen und einem kollegialen Arbeitsumfeld
- Eine vielseitige Aufgabe mit hoher Eigenverantwortung, Gestaltungsspielraum und der Aussicht auf Prokura
- Eine leistungs- und positionsgerechte außertarifliche Vergütung sowie eine zusätzliche Altersversorgung
- Flexible Arbeitszeiten und umfangreiche Weiterbildungsmöglichkeiten



## Architekt (m/w) / Bauingenieur/-in als zukünftige Technische Leitung mit Prokura

Neben der Instandhaltung unseres Hausbesitzes investieren wir in große Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau von Miet- und Eigentumswohnanlagen sowie kommunaler Bauten, deren Planung wir auch an freie Büros vergeben. Sie werden von rund 30 Mitarbeitern der Unternehmensbereiche Technisches Immobilienmanagement und Neubau unterstützt.

Zu Ihren persönlichen Stärken gehören Ziel- und Ergebnisorientierung, Konsequenz und Klarheit, gepaart mit einem sicheren Blick für das Machbare. Sie besitzen eine intensive analytische und methodenbasierte Fachkompetenz für Projektentwicklung und Bauherrenaufgaben.

**Ihre Hauptaufgaben:**

- wirtschaftliche und strategische Weiterentwicklung des Immobilienbestandes
- Steuerung von Projekten im Bestand und im Neubau
- Bauherrenvertretung
- Budgetüberwachung
- technisches Immobilienmanagement

**Ihr Profil:**

- ein abgeschlossenes Hochschul- oder Fachhochschulstudium im Bereich Architektur, Bau- oder Wirtschaftsingenieurwesen

- umfangreiche Praxiserfahrungen in den Bereichen Projektmanagement, Bauplanung und -durchführung sowie Kosten-, Termin- und Qualitätssteuerung.
- hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein, Eigeninitiative und Entscheidungsstärke
- Sie besitzen die Fähigkeit teamorientiert zu arbeiten und können Projektteams motivieren
- ausgeprägtes Bewusstsein für Ökonomie und Nachhaltigkeit
- ausgeprägtes Dienstleistungsverständnis, sicheres und verbindliches Auftreten, Kommunikationsstärke, Verhandlungsgeschick und Kooperationsbereitschaft
- gute Kenntnisse in MS-Office und idealerweise SAP

Möchten Sie sich zukünftig in einer führenden Position im strategischen Management und sozialen Wohnungsbau engagieren? Dann senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 30.05.2018 an:

[bewerbung@nibelungen-wohnbau.de](mailto:bewerbung@nibelungen-wohnbau.de) (ein PDF-Dokument, maximal 10 MB).

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**

Freystraße 10, 38106 Braunschweig

**Fragen beantwortet Ihnen Esther von der Straten, Tel.: 0531-30003 310**

[www.nibelungen-wohnbau.de](http://www.nibelungen-wohnbau.de)







Die Immobiliengruppe Saarbrücken ist mit einem Bestand von 6.750 Wohnungen und weiteren rund 600 Einheiten in der WEG-Verwaltung das größte Immobilienunternehmen im Saarland. Die Region im Dreiländereck zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine prosperierende Wirtschaft aus. Durch ein effizientes Bestandsmanagement stellt die Unternehmensgruppe ihren Mieterinnen und Mietern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Für die rund 150 Mitarbeitenden stehen dabei die vielseitigen Bedürfnisse der Kunden und Kundinnen stets im Vordergrund. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende, führungsstarke Managementpersönlichkeit.

# Technische Geschäftsführung (m/w)

Gemeinsam mit Ihrer kaufmännischen Kollegin übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die Leitung und Ausrichtung des Unternehmens. Daneben steuern und führen Sie insbesondere den technischen Bereich, um zusammen mit dem kaufmännischen Part das Kerngeschäft unter konsequenter Fortschreibung der erfolgreichen Unternehmensstrategie weiterzuentwickeln. Durch eine kontinuierliche Optimierung des umfassenden Dienstleistungsportfolios tragen Sie dazu bei, die Gesellschaft auch weiterhin erfolgreich am Markt zu positionieren. Dabei obliegen Ihnen vor allem die Aufgabefelder Projektentwicklung, Neubau, technische Services sowie Modernisierung und Instandhaltung.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium mit technischem oder kaufmännisch-technischem Schwerpunkt. Im Verlauf Ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit haben Sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz in Führungspositionen der Wohnungswirtschaft gesammelt und besitzen hohes unternehmerisches Potential, umfassendes fachliches Know-how sowie eine überdurchschnittlich ausgeprägte Managementkompetenz. In persönlicher Hinsicht überzeugen Sie durch Integrität, Zuverlässigkeit, Loyalität sowie exzellente kommunikative Fähigkeiten. Durchsetzungsstärke und Sicherheit im Umgang mit Projektsteuerern bei großen Bauprojekten, aber auch mit Entscheidungsträgern aus Politik, Verbänden und kommunalen Institutionen gehören dabei ebenso zu Ihren Stärken wie ein ausgezeichnetes Projektmanagement. Die Fähigkeit, Mitarbeitende auf ein gemeinsames Ziel auszurichten und zu motivieren, rundet Ihr Profil ab.

Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.669 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, karolin.knoespel@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Die WOBAU Wohnungsbau G.m.b.H. Parchim verwaltet und bewirtschaftet über 2.650 Wohnungen aus eigenem Bestand und darüber hinaus ca. 600 Wohnungen und Gewerbeeinheiten für Dritte. Alleiniger Gesellschafter der WOBAU ist die Stadt Parchim.

Wir suchen zum 01.01.2019 im Rahmen einer Nachfolgeregelung

## eine Geschäftsführerin/ einen Geschäftsführer

für die WOBAU Wohnungsbau G.m.b.H. in Parchim.

Einzelheiten zu der ausgeschriebenen Stelle entnehmen Sie bitte unserer Homepage [www.wobau-parchim.de](http://www.wobau-parchim.de).



Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit eine/-n

### Sachbearbeiter(in) für die Finanzbuchhaltung Schwerpunkt Betriebskostenabrechnung

Wenn Sie eigenverantwortlich, termintreu und zuverlässig arbeiten und ein hohes Maß an Eigenorganisation, Fachkenntnis sowie ein verbindliches und höfliches Auftreten zu Ihren Stärken zählt, dann sind Sie bei uns richtig. Die Stelle umfasst sämtliche Arbeiten im Zusammenhang mit der laufenden Finanzbuchhaltung und den Nebenbuchhaltungen / **Betriebskostenabrechnung.**

**Wir erwarten:**

- eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung mit Berufserfahrung in der **wohnungswirtschaftlichen Finanzbuchhaltung,**
- Teamfähigkeit und soziale Kompetenz im Umgang mit unseren Kunden,
- mehrjährige Berufserfahrung sowie Einsatzbereitschaft und Flexibilität,
- fundierte Kenntnisse im Umgang mit MS Office, insbesondere MS Word und MS Excel,
- Erfahrung im Umgang mit immobilienwirtschaftlicher Verwaltungssoftware (idealerweise immotion der GAP mbH).

**Wir bieten:**

- eine abwechslungsreiche Tätigkeit in einem erfahrenen Team,
- Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten,
- eine leistungsgerechte Bezahlung nach dem Tarif der Wohnungswirtschaft.

Ihre aussagekräftige Bewerbung mit möglichem Eintrittstermin und Gehaltsvorstellung richten Sie bitte bis zum **10.05.2018** auf dem Postweg an den **Vorstand der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG**

An der Alche 7, 57072 Siegen  
Tel: 0271/33 587-13  
oder per E-Mail an [klein@wgseg.de](mailto:klein@wgseg.de)  
Internet: [www.wgseg.de](http://www.wgseg.de)



Wir sind das größte immobilienwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und bewirtschaften rund 6.000 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten in Pirna.

Zur längerfristigen Neubesetzung einer vorhandenen Stelle suchen wir eine/n

## Leiter/-in Grundstücksverwaltung

**Unsere Anforderungen an Sie:**

- Fach- oder Hochschulabschluss in einem technischen oder wirtschaftlichen Fachgebiet,
- Berufserfahrung in der Immobilienbranche,
- Organisationsvermögen, sichere Verhandlungsführung,
- Führungserfahrung von Vorteil,
- gute EDV-Kenntnisse.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen bis zum 31.05.2018 an die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Herrn Sander, Gerichtsstraße 5 in 01796 Pirna.

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

## HAUFE.Stellenmarkt





Wohnqualität bedeutet Lebensqualität. Diesem Leitsatz hat sich die Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG in Jena bereits seit 1954 verschrieben. Die Genossenschaft ist seitdem zu einer der größten Wohnungsgenossenschaften in Thüringen herangewachsen und verfügt über einen Bestand von 6.300 Wohnungen in Jena und im näheren Umland. Großen Wert legt das Unternehmen auf den aktiven Austausch mit seinen 12.000 Mitgliedern, für die wir umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie Neubauvorhaben realisieren. Seit 2004 werden die Leistungen der Genossenschaft durch eine Spareinrichtung mit attraktiven Angeboten ergänzt. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein

# Kaufmännisches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit zwei weiteren haupt- bzw. nebenamtlichen Vorständen übernehmen Sie Verantwortung für die Leitung, Steuerung und Weiterentwicklung unseres Unternehmens mit mehr als 100 Beschäftigten unter Einhaltung des Genossenschaftsgedankens. Zusammen mit Ihren Partnern in Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung entwickeln Sie als hauptamtliches Vorstandsmitglied strategische Ideen für die Zukunft der Genossenschaft und setzen diese auf Basis einer kooperativen Zusammenarbeit um. Sie repräsentieren unser Unternehmen nach außen und innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich aktiv für die Belange unserer Genossenschaft und unserer Mitglieder ein. Dazu steuern und führen Sie das Ihnen zugeordnete kaufmännische Ressort mit den Bereichen Rechnungswesen, Controlling, Personal und Zentrale Dienste sowie der Spareinrichtung der Genossenschaft.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden verfügen Sie über ein betriebswirtschaftliches oder vergleichbares Hochschulstudium, möglichst mit wohnungswirtschaftlicher Ausrichtung. Ergänzend dazu haben Sie bereits umfangreiche mehrjährige Erfahrungen in der ersten oder zweiten Leitungsebene in einem vergleichbaren Unternehmen der Wohnungswirtschaft sammeln können – idealerweise in einer Genossenschaft mit angeschlossener Spareinrichtung. Neben einem ausgeprägten Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge zeichnen Sie sich durch Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und hohen Gestaltungswillen aus. Ein motivierender und wertschätzender Führungsstil rundet Ihre Fähigkeiten ab. Das Vorliegen einer Bankleiterqualifikation entsprechend § 25 Abs. 1 KWG ist erwünscht. Kenntnisse im ERP-System Wodis Sigma und DMS sind von Vorteil.

Wenn Sie sich von diesem Aufgabenprofil angesprochen fühlen und über eine hohe Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken verfügen, senden Sie bitte Ihre vollständigen und aussagefähigen Bewerbungsunterlagen (Motivationsschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer MA 16.671 an die von uns beauftragte Personalberatung ifp. Für Informationen stehen Ihnen dort Frau Karolin Knöspel (Tel.: 0221/20506-137, karolin.knoespel@ifp-online.de) sowie Herr Norbert Heinrich (Tel.: 0221/20506-52) gerne zur Verfügung. Selbstverständlich sichern wir Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Wir, die Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Salzwedel“ eG, sind eine Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in 29410 Hansestadt Salzwedel mit einem Wohnungsbestand von 1.790 Wohnungen. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

## leitende/n Mitarbeiter/-in Finanzbuchhaltung/Controlling/ Berichtswesen.

### Ihr Aufgabengebiet:

- Monatliche Erstellung von betriebswirtschaftlichen Auswertungen für interne Zwecke
- Planung / Antragstellung / Umsetzung von Fördermittelanträgen in Zusammenarbeit mit dem Vorstand
- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltungen (mit Unterstützung weiterer Mitarbeiter/-innen)
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Erstellung der Jahresabschlüsse (HGB) und Unterstützung des Steuerberaters für steuerliche Abschlüsse

### Ihr Profil:

- Qualifikation als Bilanzbuchhalter, Fachwirt oder Bachelor (m/w) - möglichst mit dem Schwerpunkt BWL oder Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft

- Fundierte Berufserfahrung im Bereich Controlling und Buchhaltung, idealerweise im Umfeld der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Sichere Handhabung der MS-Office-Tools
- Erfahrungen mit GAP Immo oder Vorgängermodul sind wünschenswert

### Wir bieten:

- Einen krisensicheren Arbeitsplatz
- 37-Stunden-Woche mit familienfreundlichem Gleitzeitmodell bei leistungsgerechter Vergütung gemäß Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft
- Bei Eignung Ausstattung der Position mit Prokura / Handlungsvollmacht

Wir freuen uns auf Ihre **vollständige Bewerbung mit Gehaltsvorstellung und Lichtbild**, die Sie bitte an die

**Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Salzwedel“ eG**  
z.Hd. des Vorstandes Herr Meise  
Karl-Marx-Straße 20, 29410 Salzwedel senden.



## Bautechniker oder Bauingenieur (m/w) als Projektmanager

Neue Stelle, neue Chancen als:

### Bautechniker oder Bauingenieur als Projektmanager (m/w) Instandsetzung & Neubau im Wohnungswesen

Zu Ihren Aufgaben gehören u. a.

- Steuerung und Umsetzung von Instandsetzungsmaßnahmen unter Einhaltung von Termin-, Kosten- und Qualitätsvorgaben
- Selbständige Abwicklung der Gewährleistungsverfolgung für Neubau- und Modernisierungsprojekte
- Abnahme von Bauleistungen und Überwachung der Mängelbeseitigung
- Operative Betreuung und Vertretung der **WohnBau** als Bauherrin gegenüber Dritten

### Wir erwarten:

- Abgeschlossenes Hochschulstudium
- Mehrjährige Berufserfahrung im Hochbau, insbesondere Wohnungsbau

- Fundierte Kenntnisse des Baumanagements im Wohnungsbau
- Gute Kommunikationsfähigkeit und hohes Durchsetzungsvermögen
- Grundlegende betriebswirtschaftliche Kenntnisse
- EDV-Kenntnisse
- Motivation zum Umgang / Kontakt mit Menschen

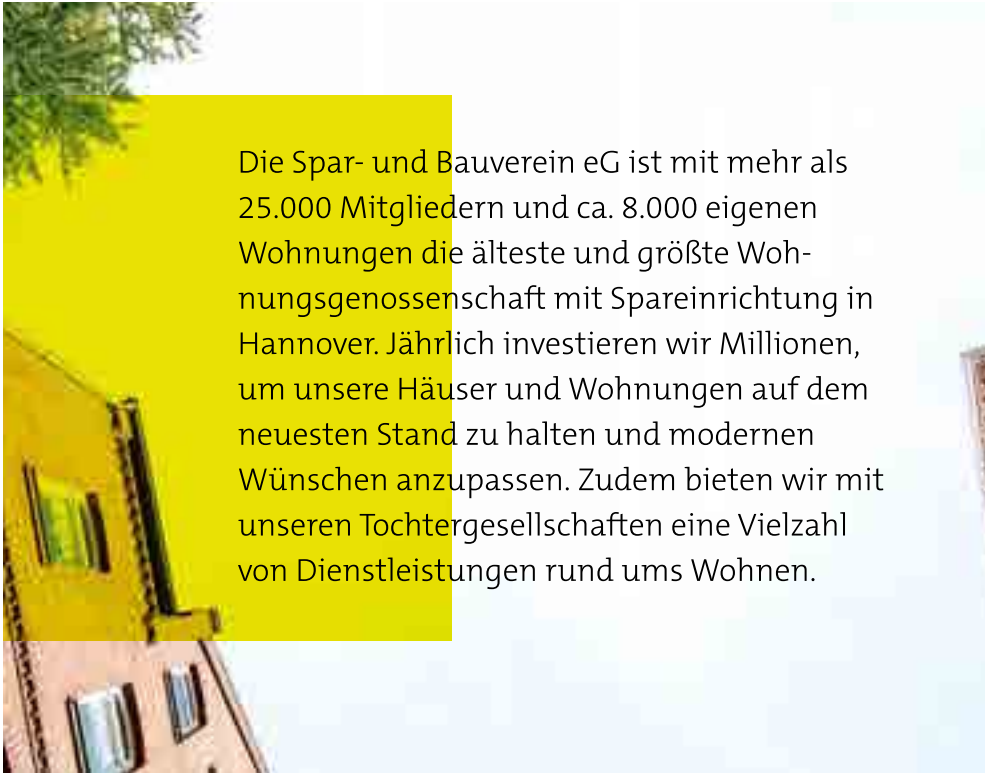
### Weitere Informationen können Sie unter

Tel.: 057 21 – 8001 -0 erfragen.

Ihre aussagekräftige **Bewerbung** mit den üblichen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien, Lichtbild) richten Sie bitte **bis zum 31. Mai 2018** an die

**WohnBau** Kreiswohnungsbaugesellschaft  
mit beschränkter Haftung Schaumburg  
Enzer Straße 94 • 31655 Stadthagen  
Tel.: 057 21 – 8001 -0  
E-Mail: info@wohnbau-shg.de  
[www.wohnbau-shg.de](http://www.wohnbau-shg.de)





Die Spar- und Bauverein eG ist mit mehr als 25.000 Mitgliedern und ca. 8.000 eigenen Wohnungen die älteste und größte Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Hannover. Jährlich investieren wir Millionen, um unsere Häuser und Wohnungen auf dem neuesten Stand zu halten und modernen Wünschen anzupassen. Zudem bieten wir mit unseren Tochtergesellschaften eine Vielzahl von Dienstleistungen rund ums Wohnen.



*Lebe Dein Zuhause.*



Für unsere Abteilung Planen und Bauen suchen wir zum nächstmöglichen Termin in Vollzeit einen

## **ABTEILUNGSLEITER (W/M)**

In dieser Funktion übernehmen Sie die fachliche Leitung der Bereiche Neubau, Modernisierung und Instandhaltung und unterstützen mit Ihrem Know-how ein hoch motiviertes Mitarbeiterteam.

### **Ihre Aufgaben**

- Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten
- Controlling für Budget, Qualität und Termine
- Beurteilung von Planungen, Konstruktionen und Details
- Beurteilung und technische Prüfung baulicher Zustände von Gebäuden
- Verhandlungen mit Projektentwicklern, Architekten, Ingenieuren und Handwerkern
- Ansprechpartner für baugenehmigende Behörden

### **Sie verfügen über**

- ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder des Bauingenieurwesens
- mehrjährige Berufserfahrung in einer vergleichbaren Führungsposition in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Verhandlungsgeschick, Vergabe- sowie Vertragssicherheit
- fundierte Kenntnisse in HOAI, VOB, LBO und BGB etc.
- unternehmerisches und serviceorientiertes Denken
- kommunikativen Führungsstil verbunden mit hoher Sozialkompetenz sowie Teamfähigkeit

### **Wir bieten**

- eine langfristige berufliche Perspektive sowie einen abwechslungsreichen Arbeitsplatz
- flache Hierarchien und eigenverantwortliches Arbeiten
- individuelle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- leistungsgerechte Bezahlung
- zusätzliche Altersversorgung

*Wenn Sie diese vielseitige und verantwortungsvolle Position anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin senden Sie bitte an diese Adresse, gerne auch per E-Mail:*

### **spar+bauverein eG**

Arndtstraße 5  
30167 Hannover  
beatrix.hartmann@spar-bau.de  
www.spar-bau-hannover.de

Wir sind eine Wohnungsbaugenossenschaft im Bergischen Raum mit ca. 650 Mitgliedern und 631 Wohnungen.

Wir suchen zum 01. Juli 2018 eine(n)

## Immobilienkauffrau/ -kaufmann.

Wir erwarten fachliche Kenntnisse in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, bautechnisches Verständnis, sicheren Umgang mit unseren Mitgliedern und Handwerkern, soziale Kompetenz sowie Teamfähigkeit.

Wir bieten einen sicheren und vielseitigen Arbeitsplatz, eine Vergütung in Anlehnung an den Tarif der Wohnungswirtschaft.

Ihre schriftliche Bewerbung unter Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung richten Sie bitte an nachstehende Adresse

**Ost-West Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
**Wilbergstraße 4**  
**42107 Wuppertal**  
**E-Mail: vorstand@ost-west-wuppertal.de**

Wir sind ein mittelständiges Wohnungsunternehmen in der Form einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit ca. 2.000 Mitgliedern. Die Schwerpunkte unserer Aktivitäten liegen im Bereich der Bestandspflege, Modernisierung und Erweiterung unseres Wohnungsbestandes von derzeit rund 1.045 Einheiten. Im Rahmen der Verstärkung des Bereiches suchen wir kurzfristig eine/n

## Mitarbeiter/-in im Rechnungswesen

### Ihre Aufgaben:

- Erledigung aller anfallenden Buchungsvorgänge der Finanz- und Nebenbuchhaltung
- Mitarbeit bei der Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
- Mitgliederverwaltung
- Abwicklung des Zahlungsverkehrs
- Erstellung von Auswertungen und Reports

Nach Abschluss Ihrer kaufmännischen/buchhalterischen Ausbildung haben Sie bereits Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft, gesammelt. Zudem verfügen Sie über Kenntnisse in branchenüblicher ERP-Software - möglichst Wodis - sowie der MS-Office-Umgebung. Sie zeigen hohe Einsatzbereitschaft und verfügen darüber hinaus über die Fähigkeit einer selbständigen, engagierten und verantwortungsvollen Arbeitsweise. Wir bieten eine leistungsorientierte, an den TVöD angelehnte, Vergütung, eine qualifizierte und abwechslungsreiche Tätigkeit sowie einen krisensicheren Arbeitsplatz.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum 31. Mai 2018 direkt an den Vorstand unserer Genossenschaft.

**Beamten- Bau- und Wohnungsverein eG**  
**Gräfin-Anna-Straße 23**  
**26721 Emden**  
**www.beamten-bau-empden.de**  
**bernfried.hollmann@beamten-**  
**bau-empden.de**



## BEKANNTMACHUNG

### Einladung

**zur 90. ordentlichen Mitgliederversammlung  
 am Montag, 28. Mai 2018, um 18.00 Uhr,  
 in Bremen, Aula der Schule Stader Straße 150**

#### Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Lagebericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit **vom 21. Mai bis 25. Mai 2018** im Geschäftszimmer, Stader Straße 70, zur Einsicht für die Mitglieder aus.

Bremen, den 4. April 2018 Der Vorsitzende des Aufsichtsrates K.-H. Fischbeck  
**Gemeinnütziger Beamten- Wohnungsverein eG, Stader Str. 70, 28205 Bremen**

### Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG

Einladung zur 46. ordentlichen Vertreterversammlung am Montag, 14. Mai 2018, 18.00 Uhr im Haus der Wirtschaft, König-Karl-Halle, Willi-Bleicher-Str. 19, 70174 Stuttgart

#### Tagesordnung

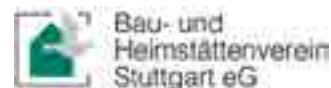
1. Berichte
  - a) Lagebericht des Vorstands für das Jahr 2017
  - b) Bericht des Aufsichtsrats
  - c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahres 2016
  - d) Aussprache zu den Berichten
2. Beschlussfassung über
  - a) die in Punkt 1a - c der Tagesordnung erstatteten Berichte
  - b) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017
  - c) Verwendung des Bilanzgewinns 2017
  - d) Entlastung des Vorstands
  - e) Entlastung des Aufsichtsrats
3. Beschlussfassung über Satzungsänderungen (Anlage Synopse derzeitige Fassung - Vorschlag neue Fassung)
4. Wahlen in den Aufsichtsrat  
 Wiederwahl: Peter Kolb, Dr. Gerd Kuhn

Der Vertreterausweis ist gleichzeitig Stimmkarte. Mitglieder sind als Zuhörer eingeladen. Bitte bringen Sie den Mitgliedsausweis mit. Gäste (Ehegatten und Lebenspartner) sind ebenfalls herzlich willkommen. Ab 17.30 Uhr wird ein kleiner Imbiss gereicht. Wir würden uns freuen, Sie begrüßen zu dürfen.

Mit freundlichem Gruß

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
 Dr. Kuhn

Vorstand  
 Autenrieth, Specht



## MIETRECHT

**BGB § 577a Abs. 1 Satz 1****Kündigungsbeschränkung**

Die Kündigungsbeschränkung gemäß § 577a Abs. 1 Satz 1 BGB erfordert keine (beabsichtigte) Wohnungsumwandlung.

BGH, Urteil vom 21.3.2018, VIII ZR 104/17

**Bedeutung für die Praxis**

Mit der am 1.5.2013 eingefügten Neuregelung des § 577a Abs. 1 BGB wollte der Gesetzgeber nicht allein Umgehungen der Sperrfrist nach dem sog. „Münchener Modell“ entgegenwirken, sondern ausdrücklich auch etwaigen neuen Umgehungstatbeständen vorbeugen. Deshalb hat er für ein Eingreifen der Sperrfrist jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber ausreichen lassen, da sich nach seiner Einschätzung bereits hierdurch das Verdrängungsrisiko für den Mieter erhöht und dieser insoweit eines Schutzes bedarf. Trotz der Überschrift des § 577a BGB „Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“ gilt der darin vorgesehene Schutz des Mieters beim Erwerb vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften unabhängig davon, ob Wohnungseigentum begründet wird oder werden soll. Eine auch nur beabsichtigte Wohnungsumwandlung ist deshalb keine Voraussetzung für das Eingreifen dieser Kündigungsbeschränkung.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

**BGB § 565****Gewerbliche Zwischenvermietung**

Eine gewerbliche Weitervermietung liegt auch dann vor, wenn der Zwischenvermieter die von ihm angemieteten Wohnungen an die Arbeitnehmer seines Gewerbebetriebes weitervermietet.

BGH, Urteil vom 17.1.2018, VIII ZR 241/16

**Bedeutung für die Praxis**

§ 565 BGB regelt den Fall, dass der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordnet an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrags in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintritt. Zwar hat vorliegend die Rechtsvorgängerin der Mieterin die von ihr angemieteten Wohnungen - anders als bei der gewerblichen Zwischenvermietung im klassischen Sinne - nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung (aus der Vermietung selbst) an ihre Arbeitnehmer weitervermietet. Dies hindert jedoch nicht die Feststellung einer im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübten Vermietungstätigkeit.

Wie der BGH bereits entschieden hat, zielt der Regelungszweck dieser Norm zwar nicht darauf ab, den Schutz des Mieters generell für alle Fälle einer Weitervermietung durch den Hauptmieter auszudehnen. Für eine ►

## INHALT

## MIETRECHT

- 77 BGB § 577a Abs. 1 Satz 1  
**Kündigungsbeschränkung**
- 77 BGB § 565  
**Gewerbliche Zwischenvermietung**
- 78 BGB § 812; SGB II § 22 Abs. 7  
**Rückforderung durch Jobcenter**
- 78 BGB § 558 b  
**Konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung**



## WEG-RECHT

- 78 WEG §§ 14, 15; BGB §§ 254, 311b, 1004  
**Treuwidrig späte Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen durch Mitwohnungseigentümer**
- 79 WEG §§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3  
**Hinreichende Entscheidungsgrundlage vor Auftragsvergabe über größere Instandsetzungsarbeiten**
- 79 WEG § 12; GBO § 29; BGB §§ 280 ff.  
**Schadensersatz bei unberechtigter Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung**
- 79 WEG §§ 21, 28, 43 Nr. 4  
**Winterdienst durch Minijobber**



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

**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!

solche Ausweitung des Gewerbebegriffs - etwa in der Weise, dass alle Fälle einer auf Dauer angelegten entgeltlichen Weitervermietung erfasst werden - besteht auch im Bereich des Wohnungsmietrechts trotz des darin geregelten sozialen Kündigungsschutzes des Mieters kein Anlass. Nach seinem Regelungszweck gilt § 565 BGB eingeschränkt für solche Sachverhalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass der Eigentümer einen Zwischenmieter einschaltet, der die Wohnung zu Wohnzwecken weitervermieten soll und hiermit eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Ein Mieter, der als Arbeitgeber an seine Arbeitnehmer eine Wohnung vermietet, verfolgt mit einer derartigen Vermietung jedenfalls auch (eigene) wirtschaftliche Interessen. Das wirtschaftliche Interesse ist in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine Werkwohnungen anbieten können. Dies gilt umso mehr, wenn Wohnraum zu tragbaren Bedingungen für Mieter in einem Ballungsgebiet - wie hier Frankfurt am Main - nicht ohne Weiteres zu finden ist. Die Anmietung und Weitervermietung der Wohnungen diene hier damit der Unterstützung der Geschäftsinteressen der Rechtsvorgängerin der Mieterin und der Förderung ihres Geschäftsbetriebs und somit ihren eigenen wirtschaftlichen Interessen. Sie diene nicht etwa gemeinnützigen, karitativen oder ähnlichen sozialen Zwecken. Für die direkte Anwendung der Vorschrift des § 565 reicht damit das eigene wirtschaftliche Interesse des Zwischenmieters aus, auch wenn es nicht auf eine Gewinnerzielung aus der Vermietung an sich gerichtet ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB § 812; SGB II § 22 Abs. 7

## Rückforderung durch Jobcenter

Eine Rückforderung zu viel gezahlter Mieten kann u. U. direkt gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden.

BGH, Urteil vom 31.1.2018, VIII ZR 39/17

#### Bedeutung für die Praxis

Zwar hat vorliegend der Vermieter bei objektiver Betrachtung die Zuvielzahlung nicht durch eine Leistung des Jobcenters, sondern vielmehr durch eine Leistung seines ehemaligen Mieters erhalten, demgegenüber das Jobcenter in seiner Eigenschaft als Sozialleistungsträger im Rahmen des bestehenden Bedarfs für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II Sozialleistungen zu erbringen hatte. Dennoch bejahte der BGH die Rückabwicklung der zu Unrecht gezahlten Miete ausnahmsweise nicht im Rahmen der insoweit bestehenden Leistungsbeziehungen (also zwischen dem Vermieter und dem Mieter), sondern gewährte dem Jobcenter einen direkten Rückzahlungsanspruch gegen den Vermieter. Denn der Mieter hatte seinen Antrag nach § 22 Abs. 7 SGB II bereits vor Ausführung der streitgegenständlichen Zahlung gegenüber dem Jobcenter (konkludent durch Vorlage des neuen Mietvertrags) widerrufen. Darüber hinaus wusste der Vermieter aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses bereits bei Erhalt des Geldes, dass ihm der überwiesene Betrag nicht (mehr) zustand und es damit an einer Leistung der Mieter fehlte.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### BGB § 558 b

## Konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung

Ein Mieter kann seine Zustimmung für eine Mieterhöhung sowohl ausdrücklich als auch konkludent - hier: durch dreimalige vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete - erteilen.

BGH, Beschluss vom 30.1.2018, VIII ZB 74/16

#### Bedeutung für die Praxis

Das Einverständnis des Mieters mit einer Mieterhöhung bedarf zu seiner Wirksamkeit nicht einer Abgabe in schriftlicher Form. Für Mieterhöhungsvereinbarungen (Angebot nach §§ 558, 558 a BGB und Annahme nach § 558 b Abs. 1 BGB) gelten die allgemeinen Regeln über Willenserklärungen und Verträge, sodass sie auch konkludent getroffen werden können. Während das Erhöhungsverlangen gem. § 558 a Abs. 1 BGB in Textform zu erklären und zu begründen ist, hat der Gesetzgeber hinsichtlich der Erklärung der Zustimmung ein entsprechendes Formerfordernis nicht aufgestellt. Der BGH bestätigt vorliegend seine Rechtsprechung, wonach jedenfalls eine mehrmalige vorbehaltlose Zahlung des erhöhten Mietzinses als schlüssig erklärte Zustimmung des Mieters zu bewerten ist. Er lässt ausdrücklich offen, ob schon in der erstmaligen Zahlung der erhöhten Miete eine solche konkludente Zustimmung gesehen werden kann.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

### WEG-RECHT

### WEG §§ 14, 15; BGB §§ 254, 311b, 1004

## Treuwidrig späte Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen durch Mitwohnungseigentümer

1. Einem Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch von Miteigentümern aus § 1004 BGB kann der Einwand aus § 254 BGB entgegengehalten werden.
2. In diesen Fällen kann die Verurteilung auf Beseitigung durch eine Feststellung zur Kostenbeteiligung des Beseitigungsgläubigers eingeschränkt werden.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 14.12.2017, 2-13 S 133/15

#### Bedeutung für die Praxis

Wer als Inhaber eines Individualanspruchs erkennbar rechtswidrige Baumaßnahmen seines Mitwohnungseigentümers duldet, keinen einstweiligen Rechtsschutz in Anspruch nimmt und erst lange Zeit nach Beendigung einer kostenintensiven nicht zu übersehenden baulichen Maßnahme den Rückbau durchsetzt, muss sich ggf. an den Rückbaukosten beteiligen. Ein „Kellertausch“ muss dinglich formwirksam erfolgen; sonst käme nur eine langfristige Miete in Betracht, um Investitionen in bauliche Maßnahmen halbwegs rentabel erscheinen zu lassen.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



## Hinreichende Entscheidungsgrundlage vor Auftragsvergabe über größere Instandsetzungsarbeiten

1. Die Vergabe eines Auftrages für die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter nicht in der Regel zumindest drei Vergleichs- oder Konkurrenzangebote eingeholt hat.
2. In der Regel müssen alle wesentlichen Kostenpositionen erfasst sein, um den Wohnungseigentümern eine hinreichende Entscheidungsgrundlage bereitstellen zu können.
3. Jedenfalls dann, wenn eine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme mehrere im Wesentlichen identische Maßnahmen umfasst, von denen das von der Verwaltung eingeholte Angebot jedoch nur eine oder jedenfalls nicht alle Maßnahmen abbildet, kann im Einzelfall von diesem Grundsatz eine Ausnahme gerechtfertigt sein.
4. Beziehen sich die Angebote nur auf eine Heizungsanlage und sollen tatsächlich zwei Heizungsanlagen ausgetauscht werden, sind die Angebote dennoch ordnungsgemäß, da die Gesamtkosten durch eine einfache Verdopplung errechnet werden können.
5. Eine möglicherweise unterschiedliche Rabattierung der verschiedenen Anbieter aufgrund des geänderten Auftragsvolumens steht der Vergleichbarkeit nicht entgegen.
6. Auch wenn eine Frischwasserstation statt eines Warmwasserspeichers verbaut werden soll, ist es nicht erforderlich, dass

entsprechend aktualisierte Vergleichsangebote eingeholt werden müssten – zumindest dann nicht, wenn die Firma zusagt, dass keine Mehrkosten entstehen.

7. Eine nachträgliche Genehmigung selbst von abgeschlossenen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist grundsätzlich zulässig.

LG Itzehoe, Urteil vom 5.1.2018, 11 S 1/17

### Bedeutung für die Praxis

Wenn wegen des Umfangs der Baumaßnahme (mehr als 3.000 € bei einer WEG mittlerer Größe) vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die WEG die Einholung von Vergleichsangeboten nötig ist, müssen in der Regel mindestens drei Angebote vor der Beschlussfassung eingeholt werden. Die Wohnungseigentümer müssen von der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme ausgehen dürfen.

Sonst wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, was zu einer erfolgreichen Anfechtungsklage meist reichen wird.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## Schadensersatz bei unberechtigter Verweigerung der Veräußerungszustimmung

Ungenehmigte Baumaßnahmen führen ohne Hinzutreten weiterer Verfehlungen nicht stets und ohne Weiteres dazu, annehmen zu können, dass dem Erwerber die Bereitschaft, sich in die Hausgemeinschaft einzufügen, fehle. Wenn der laut Teilungserklärung i. w. S./ Gemeinschaftsordnung Zustimmungsberechtigte der Veräußerung des Miteigentumsanteils am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung zustimmen musste (fehlender wichtiger Grund), dann ist er bei Weigerung verpflichtet, den dem Veräußerer aus der unberechtigten Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung entstehenden Schaden zu ersetzen.

AG Philippsburg, Urteil vom 19.1.2018, 1 C 167/17

### Bedeutung für die Praxis

Bei fehlendem wichtigen Grund zur Verweigerung der Veräußerungszustimmung haftet der – i. d. R. zustimmungsberechtigte – Verwalter nur für die Zeit bis zur Beschlussfassung und Weisung durch die Eigentümergemeinschaft auf Ersatz des Verzögerungsschadens; für die Zeit danach haften die Eigentümer. Diese „Schadensbegrenzung“ scheidet, wenn der einzige andere Wohnungseigentümer der Zustimmungsberechtigte ist. Generell ist bei der Zustimmungsverweigerung Zurückhaltung geboten.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## Winterdienst durch Minijobber

1. Ein Beschluss, den Winterdienst anstatt von Fremdfirmen durch die Einstellung von Minijobbern durchführen zu lassen, entspricht jedenfalls dann nicht einer ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer über die damit verbundenen Risiken und Pflichten nicht hinreichend informiert waren.

2. Vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan muss dieser den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.3.2018, 2-13 S 184/16

### Bedeutung für die Praxis

Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen (vgl. bereits LG Itzehoe ZMR 2016, 728). Um die Ermessensentscheidung der Eigentümer der gerichtlichen Überprüfung auf Ermessensfehler zugänglich zu machen, müssen tragende Erwägungen dokumentiert werden, und zwar nicht notwendig in der Versammlungsniederschrift selbst; ggf. sogar schon in den Anlagen zur Einladung.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

# 55%

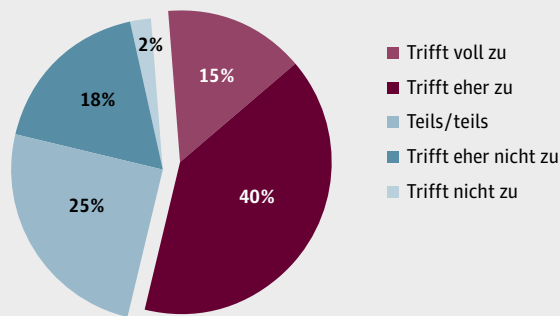
## Erbbaurecht verhindert Bodenspekulationen

Steigende Grundstückspreise sind ein Preistreiber in der Wohnungswirtschaft. Eine Möglichkeit, diese Entwicklung zu verhindern, sind Erbbaurechte. 55% der Erbbaurechtsgeber in Deutschland sehen hierin eine Hilfe, um Bodenspekulationen entgegenzuwirken (siehe Grafik). Dies geht aus einer Studie zum Erbbaurecht hervor, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V. durchführte. Sie zeigt auch, dass Erbbaurechte zum überwiegenden Teil (69%) für Wohnzwecke genutzt werden. 18% entfallen auf Gewerbeimmobilien und 11% auf Vereine und soziale Einrichtungen.

An der Studie beteiligten sich vor allem kommunale Erbbaurechtsgeber. Sie nutzen dieses Instrument auch, um bestimmte Zielgruppen und gemeinnützige Organisationen zu fördern. Stiftungen hingegen setzen Erbbaurechte vor allem ein, um ihr Vermögen zu sichern. Aber: Volleigentum ist leichter zu vermarkten als Erbbaurechte. Dies bestätigen 93% der befragten Erbbaurechtsgeber. „Im Gegensatz zum Eigentum sind Erbbaurechte zeitlich begrenzt. Das empfinden die Käufer als Nachteil“, erklärt Bettina Harms, Mitglied der Geschäftsleitung von Analyse & Konzepte. „Dennoch können Erbbaurechte

UMFRAGEERGEBNIS

„Das Erbbaurecht hilft, Bodenspekulationen entgegenzuwirken.“



Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband e.V. / Analyse & Konzepte

gerade auf Märkten mit Grundstücksknappheit auch für den Wohnungsbau eine Alternative sein. Die Laufzeit der Verträge erstreckt sich meist auf 99 Jahre und kann sogar noch länger ausgehandelt werden.“

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**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 Klaubmann (AK)**  
Volontärin  
annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-59



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



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



**Nikola Treichel (NT)**  
Volontärin  
nikola.treichel@diewohnungswirtschaft.de  
Telefon: 040-211165-44



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

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Gruppe**


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

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



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

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

**Partner in der Schweiz:** Daniel Krucker, Verlag wohnen, Buecheggstraße 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](mailto:daten@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018. [www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 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  
Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

**Druck:** rewi druckhaus Reiner Winters GmbH, Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, [druckhaus@rewi.de](mailto:druckhaus@rewi.de), [www.rewi.de](http://www.rewi.de), PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X



# Golf baut auf.

## Haufe Benefiz-Golfturniere 2018

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau des Schul- und Ausbildungszentrums der DESWOS in Tansania.

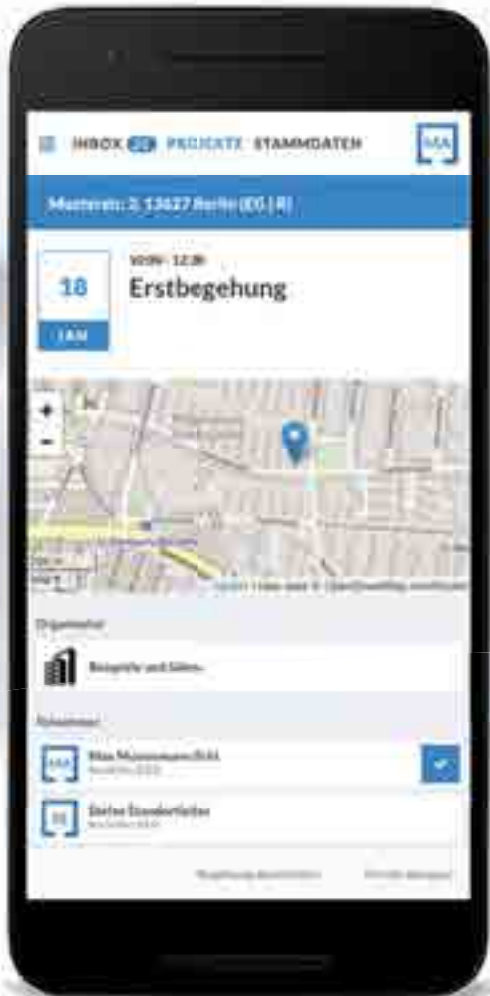
Freuen Sie sich auf einen schönen Golftag in netter Atmosphäre zum guten Zweck.

- **Bad Saarow** 26.05.2018
- **Hamburg** 30.06.2018
- **Niederkassel** 14.09.2018
- **Östringen** 13.10.2018

Weitere Infos und Anmeldung unter [www.haufe.de/golf](http://www.haufe.de/golf).

Helfen Sie mit!  **DESWOS** **HAUFE.**





## Auf der (Bau-)Stelle alles in der Hand.

Mit der Produktionssoftware bo.om liefert B&O die vollständige digitale Abbildung der Wohnungsmodernisierung.

B&O vereint mit bo.om erstmalig seine bei über 250.000 modernisierten Wohnungen bewiesene **Baukompetenz** und die **Digital-Expertise** der App magicplan, mit welcher schon mehr als zehn Millionen Grundrisse erstellt wurden.

**Erfahren Sie mehr über bo.om:**  
[www.bo-gruppe.de/boom](http://www.bo-gruppe.de/boom)

