



WOHNGEBÄUDE AUS DEN 1950ER JAHREN

## Wo der Laubengang zur Living Street wird

► 34



### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Schrumpfende Regionen:  
Melancholie oder Aufbruch?

► 8

### ENERGIE + TECHNIK

Heizkonzept in Bayreuth:  
Ein Mix aus Pellets und Gas

► 40

### MARKT + MANAGEMENT

Vermietungs- und Mietschulden-  
management: Wie optimieren?

► 51



## 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)

Ulrike Trampe  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Was tun in schrumpfenden Regionen?

Die Entwicklung vieler Städte, Kommunen und Gemeinden in Deutschland ist von zwei sehr gegensätzlichen Entwicklungen gekennzeichnet: Während in und um Großstädte bzw. Schwarmstädte vor allem bezahlbare Wohnungen knapp werden, nehmen in vielen ländlich geprägten Regionen Leerstände zu. Und diese Leerstände beschränken sich nicht mehr nur auf Ostdeutschland, sondern es gibt sie zunehmend auch in west- und norddeutschen Regionen.

Die Verbesserung der Wahrnehmung, wie brisant die Entwicklung von Leerständen in allen Bundesländern werden kann, und die Erhöhung der Bereitschaft zur Entwicklung und Umsetzung präventiver Maßnahmen in betroffenen Kommunen ist daher Thema in dieser Ausgabe der DW. Ab Seite 8 geht es um Konzepte und Ansätze, die für die Attraktivitätssteigerung in den ländlichen Räumen umgesetzt werden können. Allerdings können die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen vor Ort nicht alles alleine bewältigen.

Die entscheidenden Fragen nach der zukünftigen Attraktivität und der regionalen Entwicklung hängen mit Faktoren wie der Verkehrsinfrastruktur, der Anbindung und dem Ausbau der Datennetze, dem kulturellen und bildungspolitischen Angebot und natürlich der medizinischen Versorgung zusammen. Wie kann man die Bevölkerung, die auf dem Land bleiben will, unterstützen? Und was kann man für mittelständische Arbeitgeber tun, die Fachkräfte in die Regionen holen wollen? Ein paar Antworten und Anregungen sind in dieser Ausgabe zu finden.

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
Gutachten/Studien



»Gebäude  
und Wohn-  
umfeld –  
das Gesamtkonzept  
muss stimmen!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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





Quelle: STAWOG, Foto: Bernd Perlbach

### Living Streets

In Bremerhaven wurde ein unscheinbarer Schlichtbau zur modernen Wohnanlage mit verglasten Laubengängen umgebaut und saniert.



Quelle: STAWOG, Foto: Birbel Rechenbach

### Umgang mit Schrumpfung

Mit welchen Ideen, Konzepten und Maßnahmen begegnen Wohnungsunternehmen in schrumpfenden Städten dieser Herausforderung?



Quelle: Femacell

### Aufstockung

In Dresden stockte eine Genossenschaft vier Siedlungshäuser um zwei Etagen in Holzbauweise auf – wirtschaftlich und brandsicher.

#### 4 Meldungen

#### 8 Von der Melancholie zur Aufbruchstimmung?

Thema des Monats:

Neubau und Bestandsentwicklung in schrumpfenden Regionen

#### THEMA DES MONATS: NEUBAU- UND QUALIFIZIERUNGSKONZEPTE

**Auch wenn sich die Aufmerksamkeit derzeit zum großen Teil auf die wachsenden Regionen und den dortigen Neubaubedarf richtet, herrscht mancher Orten ein gegenteiliger Prozess vor. Doch gerade in den stagnierenden oder schrumpfenden Regionen sind kreative Lösungen gefragt. Hier gilt es – unter schwierigeren Bedingungen – die Bestände zu diversifizieren und mit modernen Wohnangeboten z. B. auf die Bedürfnisse der Menschen auszurichten, die wieder in die Kernstädte ziehen wollen. Wir stellen einige Beispiele vor.**



Quelle: WOBAG

## ENERGIE UND TECHNIK

► 40



Quelle: Windhager

### Heizkonzept

Bei einer Wohnanlage in Bayreuth entschied man sich bei der Heizung umweltbewusst für eine Lösung mit einem Mix aus Pellets und Gas.

### 10 Mehr Marktorientierung, mehr Leistungen und gezielte Investitionen

Thema des Monats:  
Schrumpfende Regionen in den alten Bundesländern

### 16 Aus der „Roten Erde“ wurde die „Grüne Mitte“

Thema des Monats:  
Neubau- und Qualifizierungskonzepte

### 20 „Wir werden immer die wichtigsten Akteure im Stadtbau sein.“

Thema des Monats:  
Interview mit Frank Emrich

### 22 Mit neuen Wohnangeboten neue Wege gehen

Thema des Monats:  
Familienwohnen am Borntal

## NEUBAU UND SANIERUNG

### 26 Meldungen

### 30 Zwei auf's Dach bekommen

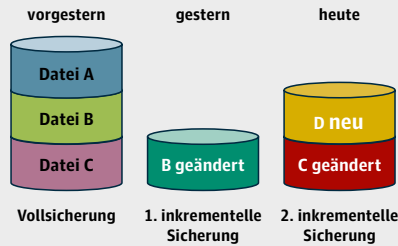
Aufstockungsprojekt in Dresden

### 34 Bremerhaven - Wo der Laubengang zur Living Street wird

Deutscher Bauherrenpreis 2018

## MARKT UND MANAGEMENT

► 48



### Datensicherung

Welche Verfahren können die Ordnungsmäßigkeit von IT-Systemen und die Verfügbarkeit von Daten dauerhaft gewährleisten? Ein Überblick.

## ENERGIE UND TECHNIK

### 38 Meldungen

### 40 Energieeffizient innenstadtnah wohnen

Umnutzung und Nachverdichtung

### 43 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT

### 44 Meldungen

### 48 Datensicherung - ein Grundelement ordnungsmäßiger IT-Systeme

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 51 Optimierung des Forderungsmanagements in der Wohnungswirtschaft

Vermietungs- und Mietschuldenmanagement

### 54 Stellenmarkt

## RECHT

### 61 Mietrecht, 62 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

### 64 Impressum



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



# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



*...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)



„Unser Bad ist durch die Sanierung viel größer und schöner geworden! Und wir haben endlich eine tolle Dusche, ein lang gehegter Wunsch von uns! Das ist viel bequemer, als immer über den Wannrand zu steigen. Bei der Sanierung hat alles hundertprozentig geklappt. Ein einziger Monteur hat unser ganzes Bad in nur zwei Wochen modernisiert! Er hat alles perfekt gemacht, als Schulnote hätten wir ihm eine Eins gegeben!“



Vera und Richard Lerch,  
Mieter gewobau  
Rüsselsheim

## Realisierungswettbewerb

## KoWo kürt die besten Ideen für den Moskauer Platz in Erfurt



Quelle: KoWo

Der Sieger des Ideenwettbewerbs reichte diese perspektivische Planung ein

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) hat einen bundesweiten Ideenwettbewerb zur Wohnbebauung des Moskauer Platzes in Erfurt ausgerufen. Unter dem Motto „Neue Gartenstadt mit System“ reichten Architekturbüros ihre Ideen ein. Eine Expertenjury aus den Bereichen Wohnungsbau und Landschaftsarchitektur hat im Mai die besten der 22 Entwürfe gekürt.

Bei der Ausschreibung handelte es sich um einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb mit hochbaulichem Ideenanteil. Dabei sollte im Rahmen der städtebaulichen Planung zusätzlich der Nachweis geführt werden, dass eine serielle und/oder modulare Umsetzung eines industrialisierten sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Bewertungskriterien im Wettbewerb waren u.a. der Nachweis von flexiblen Wohnformen und Grundrisslösungen sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wohnbebauung und den Freiflächen. Zudem sollte eine angemessene Einbeziehung des bestehenden Wohngebietes und der besonderen Lage

des Grundstückes an der „Nördlichen Gera-Aue“ erreicht werden, das einen der wichtigen Aktions-Punkte im Rahmen der BUGA Erfurt 2021 darstellen wird. Diese und viele weitere Kriterien wurden vom Preisgericht diskutiert und bewertet.

Die Arbeitsgemeinschaft Therese Strohe Michael Ullrich Architekten und Klöpfel Koenig Architektenpartnerschaft mbB in Zusammenarbeit mit der JUCA Architektur + Landschaftsarchitektur aus Berlin erhielt für ihren Entwurf 25.000 €. Der 2. Preis mit 15.000 € Prämie ging an die Dma Deckert Mester Architekten BDA Partnerschaft mbB aus Erfurt und die ClubL94 Landschaftsarchitekten GmbH aus Köln.

Nach umfangreichen Forschungs- und Entwicklungsarbeiten zum seriellen Bauen für bezahlbares Wohnen (siehe DW 5/2018, S. 26) beginnt mit dem nun abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerb die Realisierungsphase zur Bebauung des Moskauer Platzes. Beide Entwürfe bilden dabei die Grundlage für das Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren

mit Teilnahmewettbewerb), in dem durch die KoWo ein Bauunternehmen bzw. Generalunternehmer mit der weiteren Umsetzung (den Planungs- und Bauleistungen) beauftragt werden soll.



Quelle: KoWo

Auch der Entwurf des Zweitplatzierten fließt in die weiteren Planungen und Umsetzungen ein



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



Quelle: dhu

Ein Theater-Kunst-Projekt führte durch die ältesten Gebäude der dhu

## Theater-Kunst-Projekt

## dhu erforscht eigene Geschichte

„Was (alte) Häuser uns erzählen und was wir daraus machen“ - unter diesem Motto steht das Theater-Kunst-Projekt „Wohnen. Leben. Kunst!“, das die Hamburger Baugenossenschaft dhu eG in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilkulturhaus Goldbekhaus gestartet hat. Ziel ist die Erforschung und Auseinandersetzung mit der fast 100-jährigen Geschichte der dhu. Auftakt des Projekts war ein Rundgang durch die ältesten Häuser der Baugenossenschaft, erbaut in den 1920er Jahren, in Begleitung eines Historikers. Noch bis Oktober werden Workshops für alle, die Interesse an künstlerischem Ausdruck in den Bereichen Fotografie, Theater, Malerei und Kreatives Schreiben haben, angeboten.



Weitere Informationen:  
[www.dhu.hamburg](http://www.dhu.hamburg) und [www.goldbekhaus.de](http://www.goldbekhaus.de)



”

# Überzeugend. Wirkungsvoll.

Thomas Bruns,  
*Geschäftsführung Herner Gesellschaft  
für Wohnungsbau mbH*



Quelle: NEUWOGES

Das Bestandsgebäude am Gagarin-Ring 10-16 wurde abgerissen



Auf der entstandenen Freifläche rechts soll der neue Gebäudekomplex entstehen

## Mehrgenerationenwohnen

### NEUWOGES startet Planungswettbewerb

Nach dem Rückbau eines 11-geschossigen Hochhauses mit knapp 200 Wohnungen am Juri-Gagarin-Ring in der Neubrandenburger Oststadt steht nun die Nutzung der entstandenen Freifläche fest: Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) plant dort einen neuen generationenübergreifenden Gebäudekomplex. Dafür hat das Unternehmen einen europaweiten Planungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren gestartet. Dem Siegerentwurf winkt ein Preisgeld in Höhe von 108.000 €.

Dem nun laufenden Verfahren war ein Ideenwettbewerb vorausgegangen, der Vorschläge von Mietern und Anwohnern berücksichtigte. Das Ergebnis

ist ein Gebäudekomplex, der Menschen jeden Alters ein Zuhause geben soll: Für ältere und/oder pflegebedürftige Personen werden mindestens 50 barrierefreie, z.T. rollstuhlgerechte, Wohnungen entstehen, außerdem sollen in Kooperation mit der eigenen Tochtergesellschaft Pflegeheim Neubrandenburg gGmbH acht stationäre Hausgemeinschaften mit Pflege-schwerpunkt eingerichtet werden. Auch eine Kita wird Teil des Neubaukomplexes, ebenso ein Servicestützpunkt mit Concierge, ein ambulanter Pflegestützpunkt, ein Nachbarschaftscafé und verschiedene Dienstleister wie Bäcker oder ein Reinigungsservice. Die Bauarbeiten sollen 2020 starten.



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

## Auszeichnung

### GWW-Wohnhäuser erhalten Architekturpreis

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) wurde vom Bund Deutscher Architekten (BDA) mit dem Architekturpreis „Ausgezeichnete Architektur in Hessen - Johann-Wilhelm-Lehr-Plakette“ 2018 ausgezeichnet. Gewürdigt wurde das Wohnungsunternehmen für die 2017 fertiggestellten Mehrfamilienhäuser in der Christian-Morgenstern-Straße im Wiesbadener Stadtteil Schierstein. Der Entwurf für die Hausgruppe mit 16 Mietwohnungen stammt vom Wiesbadener Büro Christ Christ Associated Architects GmbH.

Die beiden Terrassenhäuser mit je acht Wohnungen wurden auf der Fläche eines ehemaligen Garagenhofs errichtet. Ziel war es, ein Wohngebäude zu errichten, das zwar eine hohe Wohndichte aufweist, aber die Wohnqualität des Einfamilienhauses mit Garten und Garage nicht verliert, wie Architekt Roger Christ hervorhob. Ab dem ersten Obergeschoss befinden sich die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Glasfronten zu den Terrassen, Maisonette-



Quelle: GWW

Architekt Roger Christ, GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer und GWW-Bereichsleiter Thomas Keller (v.l.) freuen sich über die Auszeichnung. Im Hintergrund sind die prämierten Terrassenhäuser zu sehen

Wohnungen mit begrünten Dachterrassen sowie eine 2-Zimmer-Wohnung. Ebenerdig bieten die Terrassenhäuser 48 Pkw-Stellplätze. Insgesamt lagen die Kosten für das Projekt bei rund 5,2 Mio. €, die Wohnungen werden zum Mittelwert des Mietspiegels angeboten.



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



## Grundstückskauf

# Sahle Wohnen erwirbt knapp 5.000 m<sup>2</sup> in Mainz

Die in Greven ansässige, bundesweit tätige Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH hat ein ca. 4.800 m<sup>2</sup> großes Grundstück von den Stadtwerken Mainz erworben. Das Grundstück ist Teil eines insgesamt 35 ha großen Entwicklungsgeländes im Heiligkreuz-Viertel.

„Wir werden ein kleines Qualifizierungsverfahren mit vier Architekturbüros vorschalten, sodass wir voraussichtlich bis Ende des Jahres wissen, wie wir bauen wollen“, erklärt Projektentwickler Erich Varnhagen. Baubeginn für die vier 3- bis 5-geschossigen Gebäude wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2019 sein. Läuft alles nach Plan, werden im Jahr 2020 die ersten Wohnungen bezugsfertig sein.

Nach dem Erwerb eines rund 5.600 m<sup>2</sup> großen Baufelds am Mainzer Zollhafen im September vergangenen Jahres ist es das zweite Investment des Unternehmens in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt.

Im Mainzer Heiligkreuz-Viertel hat Sahle Wohnen das Baufeld 6 (markiert) erworben. In vier Gebäuden soll dort geförderter Wohnraum entstehen



Quelle: Sahle Wohnen

Weitere Informationen:  
[www.sahle-wohnen.de](http://www.sahle-wohnen.de)

## LITERATURTIPP

# Reformiertes Wohnen in Hamburg



Quelle: Schaff-Verlag

Die 24. Ausgabe des Hamburger Bauheftes widmet sich der Siedlung Dulsberg

Die Siedlung Dulsberg in Hamburg ist ein Musterbeispiel für das Neue Bauen der 1920er Jahre. Den Grundstein legte der damalige Baudirektor Fritz Schumacher vor 100 Jahren mit einem reformierten Bebauungsplan. Neuartige Gebäudetypen wurden realisiert, verbindendes Element wurde der dunkelrote Backstein. Die

Gesamtkomposition des Dulsbergs mit seinen sozialen Intentionen, der aufgelockerten Bebauung sowie großzügigen Frei- und Grünräumen ist bis heute erlebbar. Die 24. Ausgabe des Hamburger Bauheftes ist der Dulsberger Siedlung anlässlich des 100-jährigen Bestehens gewidmet. Auf 56 Seiten wird Fritz Schumachers Initiative für reformiertes Wohnen in Hamburg dargelegt und die Entwicklung der Siedlung bis heute beschrieben.

„Hundert Jahre Siedlung Dulsberg“, Hrsg. Jörg Schilling, Schaff-Verlag, 56 Seiten, 8 €, ISBN 978-3-944405-38-4



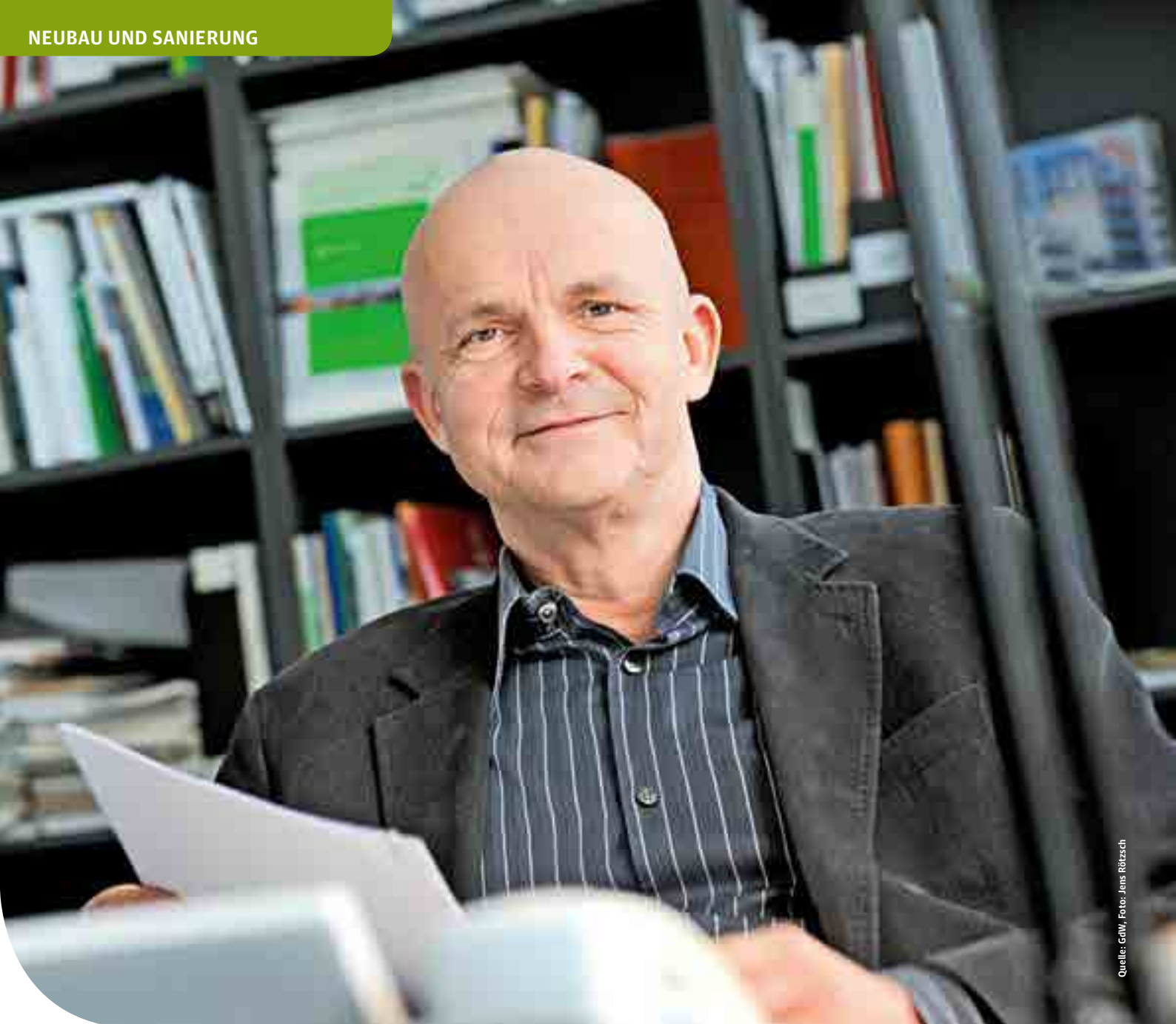
## Überzeugend. Wirkungsvoll.

*Uns geht es wie vielen anderen Wohnungsunternehmen: Neubau realisieren, Bestände modernisieren. Und ganz klar, dass wir dafür auf Fremdkapital zurückgreifen. Nur das „Wie“ macht den Unterschied. Wir arbeiten ganz bewusst mit Dr. Klein zusammen.*

*Ergebnis: Vor dem Versand von Finanzierungsanfragen wurden unsere Darlehens- und Sicherheitenportfolios von Dr. Klein analysiert und Belohnungsfreiräume geschaffen. Das sicherte uns optimale Voraussetzungen für unseren Finanzierungsbedarf. Quintessenz: Von der Bestandsaufnahme über die Strategieentwicklung bis hin zum Finanzierungsabschluss mit Topkonditionen erleben wir Dr. Klein als marktaktiv, durchsetzungsstark, eng begleitend und sehr kundenorientiert. Auch auf der Beziehungsebene passt alles perfekt. Das ist für uns eine überzeugende und wirkungsvolle Geschäftsbeziehung.“*

**Thomas Bruns,**  
Herner Gesellschaft  
für Wohnungsbau mbH

**DR. KLEIN**



Quelle: cdlw, Foto: Jens Rößsch

## THEMA DES MONATS

## Neubau und Bestandsentwicklung in schrumpfenden Regionen Von der Melancholie zur Aufbruchstimmung?

Deutschland erlebt eine Parallelität zweier Entwicklungen: explodierende Immobilienmärkte und einen immensen Baubedarf insbesondere preiswerter Wohnungen in den wachsenden Räumen sowie Abwanderung, Leerstände und Rückbau in den stagnierenden Regionen oder ländlichen Räumen. Gerade diese Orte verdienen jedoch ebenso Aufmerksamkeit und Engagement. Auch hier besteht die Notwendigkeit, weiterhin z. B. Bestände zu diversifizieren, preiswerte wie auch hochwertige Wohnangebote zu ergänzen oder das Leerfallen von Orts(teil)zentren zu verhindern. Innovative Lösungen sind gefragt.

---

**Dr. Bernd Hunger**

Referatsleiter

Stadtentwicklung und Wohnungsbau

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen e. V.

Berlin

---

Wer „aufs Land“ ziehen oder dort bleiben will, spielt seine Bedürfnisse wie mit einem Scanner im Kopf durch: Gibt es qualifizierte und gut bezahlte Arbeit? Wie ist die Verkehrsanbindung? Erreiche ich über Internet oder per Mobiltelefon problemlos meine Kollegen, Verwandten und Freunde? Würde ich mich hinreichend versorgt und medizinisch betreut fühlen? Welche Angebote gibt es für meine Kinder hinsichtlich Kita und Schule, Bildung und Ausbildung?

Dieses Beispiel ist auch auf schrumpfende Orte oder Regionen übertragbar und zeigt: Um Abwanderung und Schrumpfung zu begegnen, sind gute Wohnverhältnisse zwar notwendig, aber nicht hinreichend. Mit dem Aufruf „Wohnen und Bauen nicht nur in Metropolen“ hat der GdW deshalb gemeinsam mit der Bundesstiftung Baukultur ein Signal für die Stärkung des ländlichen Raumes gesetzt. Gefragt seien Ankerstädte mit lebendigen Ortskernen, die auf ihr Umland ausstrahlen. Laut Koalitionsvertrag will auch die Bundespolitik den Ruf nach Polyzentralität und gleichwertigen Lebensbedingungen als wiederzuentdeckendem Leitbild ernst nehmen. Es wird auch Zeit, denn gut die Hälfte aller Kreise in Deutschland verliert trotz allgemeinen Bevölkerungswachstums Einwohner – dies zeigt u. a. die Arbeit des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu den Wohnungs- und Immobilienmärkten in Deutschland aus dem Jahr 2016.

**Potenziale und Erwartungen**

Auch periphere oder schrumpfende Regionen haben Qualitäten: kein Großstadtstress, ruhiges Leben in naturnahen Landschaften, nachbarschaftliches Zusammenleben, informelle Netzwerke. Wer der lauten, boomenden, großen Stadt „entflieht“, will meist die Vorteile des Wohnens auf dem Lande genießen: gute und möglichst naturnahe Wohnqualität, gern mit Garten und Garage. Sicheres Kinderspiel im Freien. Überschaubarkeit und Vertrautheit. Und, nicht unwichtig: mehr Fläche für weniger Geld.

Diese Erwartungen zeigen: Der Wohnraumbedarf von Ansiedlungswilligen und nicht zuletzt von Einheimischen kann nicht ausschließlich aus dem rein quantitativ reichlich vorhandenen, teils leerstehenden Bestand befriedigt werden. Das gilt umso mehr, wenn man sich diejenigen genauer anschaut, die in eine mittelgroße Stadt oder in eine kleinere Gemeinde ziehen wollen.

Denn zum Ersten suchen qualifizierte Beschäftigte nach bedürfnisgerechtem und anspruchsvollem Wohnraum. Auch in stark geschrumpften oder teilweise noch schrumpfenden Städten – wie u. a. im pfälzischen Pirmasens, im sachsen-anhaltinischen Wolfen oder im sächsischen Hoyerswerda – gibt es Firmen, die anspruchsvolle Arbeitsplätze anbieten und Wohnungen für ihr Personal suchen. Zum Zweiten zieht es viele Abgewanderte z. B. aus den Metropolen irgendwann wieder nach Hause. Sie suchen nun oft ein hochwertiges Wohnumfeld in der alten Heimat. Drittens sind – wenn die Kinder aus dem Haus sind, das Rentenalter naht und das Haus im Dorf zu groß oder zu abgelegen ist – kleinere Städte mit guten Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten besonders bei älteren Haushalten beliebt.

**Qualitäten und Konzepte**

Wie aber konzeptionell herangehen an den offensichtlich erforderlichen Neubau oder die Bestandserneuerung? Bewährt haben sich integrierte Regional- und Stadtentwicklungskonzepte, in denen die beteiligten Gemeinden auf Basis einer aus demografischer und Wirtschaftsentwicklung abgeleiteten Gesamtperspektive für ihren Siedlungsraum den Umgang mit Wohnungen und Flächen vereinbaren. Dieses Vorgehen erfolgt dabei konsequenterweise in drei voneinander abhängigen Bausteinen:

- Aufwertung des auf Dauer notwendigen Wohnungsbestandes,
- Neubau in nachgefragten, vor Ort nicht ausreichend vorhandenen Marktsegmenten und
- konsequentes Sich-Trennen von nicht mehr benötigtem Wohnraum.

Zu berücksichtigen sind bei den erforderlichen Entscheidungen auch Lage und Baukultur: Wohnungsbau soll vor allem den Ortskern stärken und das identitätsstiftende Stadtbild bereichern – im Unterschied zum mancherorts sichtbaren „Donut-Effekt“ durch Ortskernverfall bei gleichzeitiger Zersiedelung des Ortsrandes.

**Best Practice**

Die in diesem Themenschwerpunkt behandelten Beispiele zeigen, wie diese Strategie funktionieren kann. Um zwei Vorhaben herauszuheben: In Sömmerda ist auf einer aufgelassenen innenstadtnahen Fläche in Zusammenarbeit von Genossenschaft und kommunaler Wohnungsbaugesellschaft ein neues Quartier entstanden, das weder in Konkurrenz zur Altstadt noch zum vorbildlich sanierten Plattenbaugebiet „Neue Zeit“ steht, sondern auf Fehlbedarfe angemessen reagiert (siehe S. 16).

In Bremerhaven war der Deutsche Bauherrenpreis für das Projekt „Living Streets“ der städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Bestätigung für

die hohe Qualität, mit der im Schulterschluss von Stadt, Wohnungsgenossenschaft und kommunalem Wohnungsunternehmen schrittweise die zukunftsfähigen Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre saniert werden (siehe S. 34). Gleichzeitig hat die Stadt den von ihren Eigentümern vernachlässigten oder gänzlich verlassenen innerstädtischen Schrottimmobilien den Kampf angesagt. Eine wichtige Rolle spielt dabei das städtische Wohnungsunternehmen.

Diese und viele andere Beispiele zeigen: Die Wohnungswirtschaft kann Einiges tun für den Attraktivitätsgewinn des ländlichen Raumes, aber sie kann es nicht allein. Gefragt ist geeignete Förderung, um die Attraktivität der Abwanderungsregionen zu stärken und Eigeninitiative vor Ort zu belohnen.

Dabei sind die Länder ebenso gefordert wie der Bund. Es ist Sache der Länder, zu entscheiden, dass die Wohnraumförderung auch für den Neubau in schrumpfenden Regionen und Gemeinden eingesetzt werden kann – eine plausible, aus dem konkreten Bedarf hergeleitete planerische Begründung vorausgesetzt. Ebenso können die Programme der Städtebauförderung einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und Stabilisierung der Siedlungskerne leisten. Dabei darf es aber nicht nur um die – vielerorts ebenfalls notwendige – Rückbauförderung aus der Programmatik des Stadumbaues gehen.

Vor allem das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ kann einen noch stärkeren Beitrag zu den Interessen der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen leisten, die nachgefragten urbanen Zentren mit ihren angespannten Wohnungsmärkten durch einen Attraktivitätsgewinn des ländlichen Raumes zu entlasten.

Der Bund ist gut beraten, wenn er sich in seiner Raumordnungspolitik daran erinnert, dass ein ausbalanciertes, hierarchisch gegliedertes dezentrales Siedlungssystem einen strukturpolitischen Vorteil darstellt, der sich in wirtschaftlicher Effizienz und guten Lebensverhältnissen in allen Landesteilen niederschlägt. Der Boom weniger Metropolen bei einem gleichzeitigen Ausbluten des Landes ist ein strukturelles Merkmal von geringer entwickelten Staaten.

**Fazit**

Der Leitspruch „Small is beautiful“ sollte auch in einer Zeit neuerlicher Wachstumseuphorie wieder an Attraktivität gewinnen. Schrumpfen ist wie Wachsen per se nichts Gutes oder Schlechtes, beides muss sozialverträglich gestaltet werden. Bleibt zu hoffen, dass die im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien vereinbarte besondere Berücksichtigung des ländlichen Raumes ihren Niederschlag im praktischen Handeln findet. ■



Quelle: STÄWOG, Foto: Heiko Sandelmann

Neben Neubauten und Modernisierungen setzt die STÄWOG Bremerhaven auf ein Serviceangebot rund ums Wohnen und neue Wohnformen, hier der Neubau in der Lutherstraße in Bremerhaven-Lehe

## THEMA DES MONATS

## Schrumpfende Regionen in den alten Bundesländern

# Mehr Marktorientierung, mehr Leistungen und gezieltere Investitionen als Erfolgsfaktoren

Immer weniger Einwohner und immer mehr Leerstände. Dieser Herausforderung haben sich auch in den alten Bundesländern Kommunen und Wohnungsunternehmen stellen müssen. Mit welchen Ideen, Konzepten und Maßnahmen begegnen sie dieser Situation? Ein Blick nach Pirmasens, Bremerhaven und Osterode am Harz macht Gegenstrategien deutlich, die auf einen bunten Strauß an Aktivitäten setzen, die auch für Unternehmen mit stabileren Märkten interessant sein könnten.



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig3c  
Hamburg/Papenburg

Auch in westdeutschen Regionen gibt es das, was die meisten Menschen nur mit Ostdeutschland nach der Wende verbinden: Schrumpfung. Auch in den alten Bundesländern sind mancherorten ganze Wirtschaftszweige und damit Arbeitsplätze weggebrochen. Doch bieten diese Orte wirklich so wenig

Lebensqualität und -perspektiven, dass Menschen in Scharen ihre Zukunft woanders suchen?

### **Pirmasens: Jede fünfte Wohnung leer**

„Wir sind die ostdeutsche Stadt in Westdeutschland“ – mit diesem Satz fasst Ralph Stegner, Ge-

schäftsführer der Bauhilfe Pirmasens GmbH, gerne zusammen, was in den zurückliegenden Jahren die Herausforderung war. Seit den 1970er Jahren leidet die kreisfreie Stadt in Rheinland-Pfalz unter einem Bevölkerungsrückgang. Die Stadt ist um ein Drittel geschrumpft und hat heute um die 41.000 Einwohner. Erst seit 2015 gelingt es, die Einwohnerzahl zu stabilisieren. Das steht damit im Widerspruch zu Expertengutachten, die Pirmasens bis 2030 einen weiteren Aderlass von fast 11% prophezeien.

Für die städtische Bauhilfe – mit 2.054 Wohnungen größter Vermieter in der Region – ist der Rückgang der Einwohner seit Jahrzehnten die größte Herausforderung (anders als bei der mit 160 Wohnungen recht kleinen Gemeinnützige Spar- und Baugenossenschaft eG). Stegner: „Vor zehn Jahren stand bei uns fast jede fünfte Wohnung leer. Zudem ist die Kaltmiete im Durchschnitt sehr niedrig. Bei Sozialwohnungen liegt sie seit über 15 Jahren gleichbleibend bei 3,58€/m<sup>2</sup>.“ Auf diese somit auch betriebswirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen „mussten wir eine Antwort finden, um dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.“ Ziel sei gewesen, gemeinsam mit der Stadt Pirmasens wieder Akzente für eine positive Stadtentwicklung zu setzen. „Das ist uns insgesamt gelungen. Wir sind durch die Talsohle durch und können heute wieder positiv nach vorne schauen“, sagt Stegner. Und das, obwohl auch heute noch 14% der Wohnungen leerstehen und der kommunalen Gesellschaft damit pro Jahr etwa 960.000 € fehlen.

### Mehr Dialog sorgt für mehr Bindung

Woher nimmt Stegner den Optimismus? Er geht ins Detail. „Wir haben seit 2005 unseren gesamten Wohnungsbestand genau unter die Lupe genommen und ein detailliertes Portfoliomanagement entwickelt. Seitdem haben wir auch etwa 600 Wohnungen abgerissen oder teilweise verkauft. Der wichtigste Schritt war, dass wir einen Kernbestand von 1.500 Wohnungen mit guten Entwicklungsperspektiven definiert haben, der seitdem gezielt von uns bearbeitet wird.“ Mit Erfolg. Bei diesen Wohnungen konnte der Leerstand auf 6,8% gesenkt werden. Weitere Ansätze waren, hochwertige Wohnungen mit höheren Mieten am Markt zu platzieren sowie nur noch Komplettsanierungen im Kernbestand vorzunehmen und dabei auch die Mieter von Beginn an zu beteiligen. Stegner: „Wir suchen den Dialog. Damit haben wir eine viel bessere Mieterbindung und Zufriedenheit erreicht.“ Auch wurden die internen Prozesse umgestellt und alle Aktivitäten werden heute nicht mehr aus technischer Sicht, sondern mit Blick auf den Markt angegangen. Pro Jahr



Quelle: Bauhilfe Pirmasens

Mit der Entwicklung neuer Wohnformen und Quartiere – hier das generationenübergreifende Angebot „PS:patio!“ – hat sich die Bauhilfe Pirmasens neue Zielgruppen erschlossen

## PIRMASENS: ABWÄRTSTREND GESTOPPT

Vier Jahrzehnte des kontinuierlichen Bevölkerungsrückgangs liegen hinter der Stadt Pirmasens. Als Gründe für die Abwanderungen werden der Wandel in der Schuhindustrie – etwa 20.000 Menschen arbeiteten in der Spitze in der Schuhherstellung –, der Abzug der US-Streitkräfte mit einem Verlust an Arbeitsplätzen und Kaufkraft und die ungünstige infrastrukturelle Anbindung genannt. Zeitweise hatte die Stadt eine Arbeitslosenquote von 20%. Erst seit 2011 konnte durch zahlreiche Aktivitäten der Abwärtstrend gestoppt werden. Mit einer langfristigen Strategie setzte die Stadt positive Impulse. So wurden Investoren gewonnen, die in der Stadt neue Wohnungen und andere Immobilien bauten. Die Stadt stellte ihre Wirtschaftsförderung neu auf und erreichte, dass sich 120 Firmen auf dem Areal der US-Kaserne ansiedelten. Zudem gelang es, den Bahnhof wieder zu beleben und als klimafreundliche Kommune voranzugehen. Weitere Akzente sind die Schaffung einer „Wissensfabrik“, die Eröffnung einer Jugendherberge in 2019 und die Aktivierung der Innenstadt und des Einzelhandels durch ein gezieltes Förderprogramm.

werden etwa 3 Mio. € für Instandhaltungen und Modernisierungen ausgegeben.

### Neue Wohnformen erfolgreich umgesetzt

Ein weiterer Baustein ist die Schaffung von neuen Wohnformen. „Wir haben gemeinsam mit erfahrenen Partnern sowohl Objekte für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen umgesetzt als auch Wohnformen mit inklusivem Charakter geschaffen“, so Stegner, der seit 2003 an der Spitze der Bauhilfe steht. Bestes Beispiel für dieses „Zielgruppen-Wohnen“ sei das generationenübergreifende Wohnangebot „PS:patio!“, das gemeinsam mit der Stadt und dem Diakoniezentrum umgesetzt wurde. Stegner: „Das hat sich zu einem der attraktivsten Wohnquartiere in Pirmasens entwickelt – mit bundesweiter Bekanntheit.“ Insgesamt sei es gelungen, das Miteinander in

Nachbarschaften zu stärken. „Noch in diesem Jahr werden wir auch einen ersten Nachbarschaftstreff fertigstellen, um den Zusammenhalt weiter zu fördern.“ Auch die Integration von Flüchtlingen sei gut gelungen. „Wir haben mit viel Begleitung etwa 100 Mietverhältnisse mit diesen Menschen geschlossen und die Integration hat gut funktioniert“, so Stegner. Zudem sei der Service für die Mieter ausgebaut worden. „Wir bieten heute einen Rund-um-die-Uhr-Notdienst und unsere Mitarbeiter helfen unseren Mietern in vielen Fragen des Alltags weiter“, betont er.

### Bis 2030 weiter gezielt investieren

Für Stegner ist klar, dass in den nächsten Jahren weitere Schritte gegangen werden müssen. „Wir erarbeiten gerade die Strategie, wie wir uns bis ins Jahr 2030 aufstellen wollen. Unser Ziel ist es, ►

Quelle: WoGe



Mit gut ausgestatteten Wohnungen in besten Lagen - hier der Neubau Bussestraße - spricht z. B. die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven gezielt Pendler an, die in die Stadt ziehen wollen

### BREMERHAVEN: VERMIETER, VERSORGER UND STADTENTWICKLER

Die Bremerhavener STÄWOG hat etwa 5.100 Mietwohnungen. Neben der Vermietung ist das kommunale Unternehmen auch in der Stadtentwicklung aktiv und hat in den vergangenen 20 Jahren zahlreiche Objekte (z. B. Stadttheater, Volkshochschule) saniert und bewirtschaftet, Grundstücke erschlossen und große Projekte, wie das Klimahaus, umgesetzt. Zudem versorgt die Tochtergesellschaft der Stadt etwa 2.100 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser und 600 Haushalte mit Strom und ist in Bremerhaven für die Parkraumbewirtschaftung im Auftrag der Stadt zuständig. Aber auch die örtlichen Wohnungsgenossenschaften übernehmen Verantwortung für die Stadtentwicklung.

weiterhin der Anbieter für gutes und zukunftsfähiges Wohnen zu sein und in gewisser Weise durch das Schrumpfen in anderen Bereichen weiter zu wachsen.“ Und er ergänzt: „Manchmal denke ich: Wir haben hier in Pirmasens bereits das hinter uns, was vielen anderen Regionen in Deutschland in den nächsten Jahren noch bevorstehen könnte.“

#### Bremerhaven: Der Markt stabilisiert sich

Seit Ende der 1960er Jahre hatte Bremerhaven mit einem Rückgang der Bevölkerung zu kämpfen. Zeitweise standen weit über 10.000 Wohnungen in der Seehafenstadt leer. Erst seit 2012 stabilisiert sich die Einwohnerzahl - bedingt durch den Zuzug von Flüchtlingen und eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Heute leben 119.000 Menschen in der Stadt. Der Wohnungsmarkt mit sei-

nen etwa 64.000 Wohnungen hat sich entspannt, der Leerstand wird aktuell auf 6,4% geschätzt. Auf dieses nach wie vor herausfordernde Umfeld haben sich die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) mit ihren etwa 5.100 Wohnungen und die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG (WoGe) mit ihren etwa 2.800 Wohnungen erfolgreich eingestellt. Die Genossenschaft konnte in den vergangenen vier Jahren ihren Leerstand auf 4,6% halbieren, bei der STÄWOG wird aktuell ein Leerstand von etwa 2% verzeichnet.

#### Verstaubtes Image abgelegt

Der Schlüssel zur Trendwende war bei der WoGe - sie feiert in diesem Jahr ihr 100-jähriges Bestehen - der Ansatz, das verstaubte Image der Genossen-

schaft aufzupolieren. Vorstandsassistentin Miriam Böttcher: „Wir haben die Abläufe in der Vermietung optimiert und vor allem durch umfassende und kreative Marketingaktivitäten unser Image verbessert.“ Dabei ging es auch um Themen wie Mitbestimmung, lebenslanges Wohnrecht oder den Umstand, dass alle Einnahmen im Unternehmen, z. B. für Modernisierungen, verbleiben. Zudem seien in der Vermietung neue Wege gegangen worden. „Wir präsentieren unsere Wohnungen heute zeitgemäß auf unserer Homepage, in einer App und in den gängigen Immobilienportalen.“ Mit Kampagnen wie „Muttis Liebling“ sei man ins Gespräch gekommen. „Und wir haben so auch gezielt jüngere potenzielle Kunden angesprochen.“ Neben dem Marketing würde weiterhin in den Bestand investiert, Serviceleistungen rund ums Wohnen geboten, das Miteinander in Nachbarschaften gezielt gefördert und seit einigen Jahren auch in Neubauten investiert. Böttcher: „Wir bauen heute gut ausgestattete Wohnungen in besten Lagen, die sich auch an Menschen richten, die in die Stadt ziehen wollen.“ Das Gesamtpaket der Vorteile beim Einzug in eine Wohnung des Traditionsunternehmens „hat sich immer mehr herumgesprochen und davon profitieren wir“. Mit Blick auf die kommenden Jahre „sind wir optimistisch, dass wir uns weiterhin gut im Markt behaupten“.

#### STÄWOG: Gezielt investiert

Beim größten Vermieter Bremerhavens, der STÄWOG, wird seit fast 30 Jahren eine Strategie mit mehreren Säulen verfolgt. Trotz schrumpfenden Einwohnerzahlen konnte kontinuierlich der Leerstand reduziert werden. Geschäftsführer Sieghard Lückehe: „Wir haben uns unsere Bestände gezielt angesehen und insgesamt auch 700 Wohnungen abgerissen. Diese Grundstücke haben wir verkauft oder mit Gewerbeimmobilien bebaut. Mit dieser Nachnutzung von Grundstücken gelang es, Verluste auszugleichen und handlungsfähiger zu werden, um unseren Wohnraum in einem schwierigen Marktumfeld zu erhalten, zu sanieren und zu modernisieren.“ Zudem seien nachbarschaftliche Dienstleistungen ausgebaut worden, das Unternehmen habe sein Know-how in Projekte der Stadtentwicklung eingebracht und mit einer Tochterfirma Teile der Energie- und Stromversorgung übernommen. „Das alles zusammen hat uns betriebswirtschaftlich stabilisiert.“ Ab 2014 seien dann erstmals seit Jahrzehnten auch neue Wohnungen gebaut worden. „Hier setzen wir neben sinnvollen Bestandsergänzungen auf eigenen Grundstücken auf gute Lagen und gute Ausstattung, um auch für die vielen Pendler ein attraktives Angebot zu haben“, so Lückehe (siehe Interview), der optimistisch ist,



Quelle: STÄWOG, Foto: Birgit Reichenbach

In der Ringstraße im Soziale Stadt-Gebiet Wulsdorf erarbeitete die STÄWOG ein innovatives Konzept: eine einfache, vor den neuen Balkonen hängende Rampenkonstruktion erschließt beim sog. Spiralenhaus alle Geschosse ohne Aufzug barrierefrei

dass „wir uns weiter gut im Wettbewerb behaupten können“.

Dazu trägt bei, dass die STÄWOG innovative Projekte umsetzt und positive Außenwirkung erzielt. So hat sie nach dem Deutschen Bauherrenpreis für die Wohnanlage „Living Streets“ (siehe S. 34 in dieser DW) nun auch den „Bremer Wohnbaupreis“ erhalten: Die STÄWOG hatte in der Neulandstraße/An der Pauluskirche eine Schlichtwohnanlage aus den 1950er Jahren mit Neuem verbunden und weiterentwickelt. Zwei Eingangsanlagen mit je einem Aufzug und gläsernen Laubengängen verbinden

mittlerweile 54 kleine, bezahlbare Wohnungen mit funktionalen Grundrissen barrierearm und netzförmig. Diese Form der Erschließung, die bisher nicht barrierefrei über sieben Treppenhäuser erfolgte, ist nicht nur wirtschaftlich, sondern gemeinschaftsfördernd. Und der neu gestaltete Innenraum des Ensembles hat dazu beigetragen, dass eine stabile Nachbarschaft entstanden ist.

Aber auch im Altbaubestand engagiert sich das Unternehmen – es tritt als Ankerinvestor auf und realisiert in lange leerstehenden Altbauten z. B. neue Wohnformen oder Co-Working-Spaces.

### **Harzrand: Neuer Kurs bringt Erfolg**

Eine umfassende Serviceorientierung, gezielte Investitionen und Neubauten sowie die Diversifikation des Unternehmens – das ist seit fast 30 Jahren die Antwort der Kreiswohnbau GmbH mit Sitz in Osterode (seit Ende 2016 heißt sie offiziell Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH) auf den kontinuierlichen Einwohnerrückgang in der Region am südwestlichen Harzrand. Hans-Peter Knackstedt ist verantwortlich für diesen Kurs und freut sich, dass „wir trotz der demografischen Entwicklung bis heute we- ▶



## **Interview mit Sieghard Lückehe**

### **„Unser Ziel: Mit höherwertigem Angebot Pendler ansprechen“**

Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) auf einen Bevölkerungsrückgang in der Seehafenstadt eingestellt. STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe äußert sich zu aktuellen Herausforderungen und Gegenstrategien.

#### **Ihr Unternehmen hat sich vom reinen Wohnungsvermieter zu einem wesentlichen Akteur der Stadtentwicklung entwickelt. Was hat für diese Diversifikation gesprochen?**

Je attraktiver eine Stadt ist, umso einfacher ist es, Wohnungen zu vermieten. Deshalb helfen wir bis heute mit unserem Know-how dabei, die Stadt attraktiver zu gestalten. Beispiele sind die Sanierung des Stadttheaters und der Volkshochschule, der Bau des Klimahauses oder des Zoos unter unserer Regie. Darüber hinaus übernahmen wir die Parkraumbewirtschaftung und sind als Energieversorger aktiv. Für mich steht die Bevölkerungsstabilisierung seit 2012 in engem Zusammenhang mit der positiven Stadtentwicklung, z. B. auch durch die Akzente im neuen Hafen. Kurzum: Wir schaffen Standortfaktoren und übernehmen Verantwortung durch Konzeption, Bau und Betreiben von Immobilien – und profitieren betriebswirtschaftlich durch die Diversifikation, die mehr Investitionen in Sanierung, Modernisierung und Neubauten ermöglicht.

#### **Es gibt weiterhin einen Überhang an Wohnungen. Warum investieren Sie in Neubauten?**

Bis 2012 haben wir ausschließlich modernisiert und abgerissen. Mit unseren Neubauten mit bezahlbaren Mieten schaffen wir heute ein höherwertiges Angebot u. a. mit dem Ziel, Pendler – fast 25.000 Menschen täglich – anzusprechen und als Einwohner zu gewinnen.

#### **Wie sieht Ihre Strategie bis 2025 aus?**

Wir bauen weiterhin die Leistungen rund um das Wohnen – angefangen von den Mietertreffs bis hin zu zahlreichen Serviceleistungen – aus. Modernisierungen und Instandhaltungen werden auf hohem Niveau fortgesetzt und wir werden durch Neubauten gezielt in guten Lagen verdichten.

#### **Neubau wird immer teurer. Halten Sie die Miete durch unternehmensinterne Subventionen bezahlbar?**

Auf keinen Fall. Wir setzen eher auf eine Kostenreduktion, z. B. mit einer eigenen – mit einem dänischen Experten entwickelten – seriellen Bauweise, die schnell, günstig und praktisch ist. Mit dieser energetischen und barrierefreien Bauweise schaffen wir es, gut ausgestatteten Wohnraum auf unseren Grundstücken in guter Lage z. B. für 8 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete anzubieten. Das ist für einen Neubau mit

dieser Qualität sensationell günstig. Für mich ist das die moderne Form des Sozialwohnbaus.

#### **Nehmen Sie auch Fördermittel in Anspruch?**

Das würden wir sehr gerne, dann müssen aber die Vorgaben aus den Förderprogrammen funktionieren. So sind Neubauten mit der vorgegebenen Miete aus der Wohnraumförderung in Bremerhaven nicht vermarktbar. Ich halte es für sinnvoll, hier stärker über handhabbare Modelle einer mittelbaren Belegung nachzudenken.

#### **Was meinen Sie damit?**

In Regionen mit niedrigem Mietniveau muss es die Möglichkeit geben, die sozialen Bindungen aus der Wohnraumförderung vom geförderten Mietobjekt zu trennen. Der Vermieter muss dann eine entsprechende Zahl an Wohnungen mit Bindung in seinem Bestand ausweisen. Das hätte Vorteile, z. B. investieren Vermieter stärker in neue Bestände und davon profitiert letztlich die Entwicklung einer Stadt oder Region.

#### **Vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Holger Hartwig.



Innenstadtnah, barrierearm und modern - mit Neubauten, hier in der Bahnhofstraße in Osterode, ist es der Kreiswohnbau Osterode/Göttingen gelungen, neue Akzente zu setzen



Zwei Erfolgsfaktoren am Harzrand: Das Stärken des Miteinanders - hier das „Geranienfest“ für Mieter - und ein umfassendes Angebot an Serviceleistungen

## OSTERRODE: NEUER GROSSKREIS SOLL STRUKTUREN SICHERN

Seit 1968 - bis auf einen kleinen Anstieg in der Zeit nach der Wende in der DDR - ist die Bevölkerungsentwicklung in Kreis Osterode stark rückläufig. Am südwestlichen Harzrand leben heute etwa 73.000 Einwohner - knapp 20% weniger als vor 50 Jahren. Die Politik hat auf diese langfristige Entwicklung reagiert und die Verwaltungsstrukturen angepasst. Seit dem 1. November 2016 ist der Landkreis Osterode am Harz Geschichte. Durch einen Zusammenschluss mit dem damaligen Landkreis Göttingen ist ein neuer Landkreis Göttingen mit etwa 320.000 Einwohnern entstanden.

nig Leerstände und mit 4% nur geringe Erlöschmälerungen haben“. Aus seiner Sicht ist die strategische Ausrichtung seit 1994 der Garant des Erfolges. „Wir haben erkannt, dass es nicht um die Vermietung einer Wohnung geht, sondern darum, ein Partner für angenehmes Wohnen zu sein“, erklärt der Geschäftsführer.

Mit Blick auf die Wohnqualität sei man in zweierlei Hinsicht durchgestartet. Knackstedt: „Wir haben die Investitionen hochgefahren. Seit 1992 wurden für 65 Mio. € neue Wohnungen und Gewerbeobjekte gebaut und für weitere 65 Mio. € unsere etwa 1.500 Wohnungen kontinuierlich modernisiert. Die Mieten sind dabei insgesamt unter Berücksichtigung des allgemeinen Preisanstiegs stabil geblieben.“ Bei den Neubauvorhaben sei für ihn immer die Prämisse „Mehr Qualität statt Quantität“ gewesen - also nicht das zu bauen, was allgemein mit sozialem Wohnungsbau in Verbindung gebracht wird, sondern hochmoderne und marktfähige Objekte.

### „Wir leisten heute wichtige Sozialarbeit“

Neben den Investitionen in Steine wurde parallel der Bereich Service aufgebaut. „Heute gibt es fast keinen Lebensbereich, bei dem wir unsere Kunden nicht unterstützen“, berichtet der Diplom-Betriebswirt, der sichtlich stolz auf die

Leistung seines Unternehmens und vor allem der Mitarbeiter ist: „Unser individueller Kundenservice reicht vom Einkaufen über die Wohnungsbetreuung bei Abwesenheit bis hin zu Fahrdiensten jeglicher Art.“ Bis auf einen Fahrer, der eingestellt wurde, werden diese Leistungen komplett vom bestehenden Personal unter Einbindung erfahrener Partner geleistet. Die Mitarbeiter würden sich kontinuierlich fortbilden und heute wichtige Sozialarbeit leisten. Neben den Serviceleistungen wurde auch viel für das Miteinander in den Wohngebieten getan. „Drei Stadtteiltrüfbs bieten viele Chancen, gemeinsam etwas zu erleben“, so Knackstedt. Als ein Beispiel nennt er den Stadtteilchor, der in diesem Jahr erstmals eine CD aufnimmt. „Dieses Gesamtpaket, das für die Nutzer in weiten Teilen kostenfrei ist, ermöglicht es vor allem auch älteren Mietern, so lange wie möglich im gewohnten Umfeld zu bleiben.“

### Neue Aufgaben mit Erfolg gesucht

Was bleibt, ist die Frage, wie die Strategie mit den Bausteinen Neubau, Modernisierung und Ausweitung des Service bei stabilen Mieten betriebswirtschaftlich umgesetzt wird. Auch diese Frage ist die Kreiswohnbau langfristig angegangen. Knackstedt: „Wir haben uns angesehen, in welchen Bereichen wir über Know-how verfü-

gen, mit dem wir in der Region Geld verdienen können.“ Mit dieser Strategie, beispielsweise die Berufsschule zu planen und zu bauen oder auch Gewerbebauten zu errichten und zu betreiben, „ist es uns gelungen, wirtschaftlich weiter erfolgreich zu bleiben“. Darüber hinaus sei man ganz bewusst dazu übergegangen, eigene Objekte genau zu prüfen, teilweise zu verkaufen oder sich auch von Immobilien und Grundstücken zu trennen.

Bei der weiteren Entwicklung kann sich das Unternehmen der Unterstützung durch die Politik sicher sein. Knackstedt: „Anders als bei vielen anderen kommunalen Unternehmen müssen wir seit zwei Jahren keine Überschüsse mehr an die kommunale Hand abführen.“ Das ist aus seiner Sicht ein deutliches Signal, dass die Politik im neuen Landkreis Göttingen erkannt hat, dass „Wohnungspolitik ein wichtiger Bestandteil von regionaler Strukturstabilisierung und -förderung ist“. Früher wurden bis zu 20% Dividende abgeführt. Zudem seien Gespräche, dass neue Wohnbauprojekte auch kommunal gefördert werden, auf einem guten Weg. Knackstedt: „Der Wert, den ein gut funktionierendes Wohnungsunternehmen für eine Region hat, wird gesehen und geschätzt.“

Das Ziel sei, weiter zu investieren und vor allem im Speckgürtel von Göttingen interessante Wohnungen neu zu errichten. Aktuell entstünden Mehrgenerationenhäuser mit 52 Einheiten in zwei Bauabschnitten und „wir wissen, dass wir wie in den vergangenen Jahren bei Fertigstellung alle Wohnungen vermietet haben werden“. Knackstedt: „Wir wollen weiter wachsen und noch stärker werden.“ ■



Weitere Informationen:  
[www.bauhilfe-pirmasens.de](http://www.bauhilfe-pirmasens.de),  
[www.woge-bremerhaven.de](http://www.woge-bremerhaven.de),  
[www.staewog.de](http://www.staewog.de) und  
[www.kreiswohnbau.de](http://www.kreiswohnbau.de)



Verwaltung digital gedacht.

# „HAUFE-FIO AXERA? FUNKTIONIERT TOP, UNTERWEGS UND IM WLAN. EINFACH ZEITGEMÄSS.“

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

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



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

Haufe-FIO  
**axera**

## THEMA DES MONATS

## Neubau- und Qualifizierungskonzepte

## Aus der „Roten Erde“ wurde die „Grüne Mitte“

Die Thüringer WOBAG hat sich im kleinen Städtchen Sömmerda, also fast auf dem platten Land, an ein außergewöhnliches Neubauvorhaben gewagt – und gewonnen. Und zwar nicht nur neue Genossenschaftsmitglieder. Ein wegweisendes Beispiel aus einer Stadt, der lange eine Schrumpfung prognostiziert wurde.



**Sabine Richter**  
freie Journalistin  
Hamburg

Dieses Problem hätten andere gerne auch: Es dürfte nicht oft vorkommen, dass ein für viel Geld produzierter Imagefilm für ein Neubauvorhaben gleich nach Drehschluss nur noch reif für den Papierkorb ist. So geschehen im Thüringischen Städtchen Sömmerda, 20 km nördlich von Erfurt

gelegen. Hier hat die Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thür. eG (WOBAG) ein ungewöhnlich aufwendiges Projekt realisiert. Bereits kurz nach Vermietungsstart waren alle Wohnungen schon vergeben – trotz der für die Kreisstadt vergleichsweise hoher Mieten.



Quelle: WOBAG, Foto: Dirk Wächter

Den Wohnpark „Grüne Mitte“ realisierte die WOBAG auf einem ehemaligen Sportplatzgelände. Ansicht von der Rannstedter Straße



Quelle: WOBAG, Foto: Dirk Wächter

Das Atrium des Komplexes am Abend. Ein besonderes Detail sticht hervor: die blendfreie Handlaufbeleuchtung

Innovativ, attraktiv und bezahlbar: Das Ensemble aus sieben Mehrfamilienhäusern, von denen sechs durch ein gläsernes Atrium und Laubengänge miteinander verbunden sind, erhielt Ende Mai 2018 den Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft



Quelle: WOBAG, Foto: Dirk Wächter

Die „Grüne Mitte Sömmerda“, so der Projektname, besteht aus sieben Häusern in schlichter, klarer Architektursprache. Sie sind drei und vier Stockwerke hoch und weisen Flachdächer auf. Hinter hellen Sandsteinfassaden liegen 41 Wohnungen mit abwechslungsreichen Grundrissen von 42 bis 102 m<sup>2</sup> – zusammen fast 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Besondere daran: sehr viel Wohnkomfort, eine ungewöhnliche Architektur, ein ausgeklügeltes Beleuchtungskonzept mit mehr als 500 Leuchten und ein grünes, harmonisch gestaltetes Umfeld. Sechs der sieben Häuser sind mit einem gläsernen Atrium und abgerückten Laubengängen untereinander ver- und an einen zentralen Aufzug angebunden. Dieser Fahrstuhl bringt die Bewohner auch in die Tiefgarage, in die Hauswirtschafts- sowie die Kellerräume. Die Wohnungen haben große Balkone bzw. Terrassen mit Mietergärten zur individuellen Gestaltung.

**Details machen das Wohnen angenehm**

„Besonders wichtig war uns, dass Verkehrs- und Begegnungsflächen genauso wie die Wohnungen großzügig, nutzerfreundlich und barrierearm gestaltet sind. Gleichzeitig haben wir zusammen mit unseren Architekten auf viele kleine praktische Details geachtet, die das Wohnen bequem und angenehm machen“, sagt Frank Richter, Vorstandsvorsitzender der WOBAG. Dazu gehören genügend Möglichkeiten, Dinge zu verstauen, Bäder und Küchen mit Fenstern, Abstellräume, in

denen auch Waschmaschine und Trockner Platz haben sowie ein elektronisches Schließsystem, bei dem ein einziger Schlüssel die bisherige Schlüsselwirtschaft ersetzt. Über die abgerückten Laubengänge werden nicht nur alle Einrichtungen im Haus, sondern auch die Carports, die Mülltonnen sowie eine separate Fahrradgarage barrierefrei und trockenen Fußes erreicht. Nicht unwichtig, denn Sömmerda hat die höchste Fahrraddichte in Thüringen. Zu der Ausstattung gehören ein Designbelag in allen Wohnräumen, die Fußbodenheizung, kom-

fortabel ausgestattete Bäder mit bodengleichen Duschen sowie teilweise zusätzlichen Badewannen, in den größeren Wohnungen ein Gäste-WC.

**Breitbandkabelversorgung und Energieeffizienz**

Die Bauten erfüllen alle aktuellen Energieeinsparanforderungen sowie das gemeinsam mit der Stadt Sömmerda formulierte Ziel, eine Energieeinsparung von 30% unter den Vorgaben der EnEV 2014 zu erhalten. Die Wohnanlage wird mit einem Blockheizkraftwerk beheizt, Über- ▶



Quelle: WOBAG, Foto: Frank Richter

Baugrundstabilisierung durch das Einbringen von 96 Rüttel-Stopf-Säulen aus Schotter unter das Planum für die Bodenplatte der Tiefgarage von Haus I im September 2015

schüsse werden in das Fernwärmenetz gespeist. Verbrauchsspitzen werden über Fernwärme durch den örtlichen Energieversorger SEV abgedeckt. Eine weitere Besonderheit ist, dass alle Wohnungen als Teil des Mietvertrags bereits mit Breitband-TV, Internetanschluss und WLAN ausgestattet sind. Die Abrechnung erfolgt als Teil der Betriebskosten. „Der Bedarf nach schnellem Internet und hoher Sicherheit bei der Fernsehversorgung besitzt einen beachtlichen Stellenwert, das gilt nicht nur für jüngere Menschen, sondern angesichts der Benutzerfreundlichkeit heutiger elektronischer Geräte auch für 70-Jährige“, sagt Richter. Zudem ermöglicht der schnelle Internetanschluss die Anbindung von intelligenten Haushaltsgeräten, aber auch Mobilfunkgeräten bis hin zu individuellen Notrufsystemen.

### Beitrag zur Stadtentwicklung

Doch wie fing es an? Ende 2011 konnten die beiden ortsansässigen Wohnungsunternehmen der Stadt Sömmerda das Gelände eines ehemaligen Sportplatzes mit rund 12.000 m<sup>2</sup> Fläche, im Volksmund wegen seines Belages aus rotem Ziegelmehl auch „Rote Erde“ genannt, jeweils hälftig erwerben. In den Folgejahren wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan entwickelt und im Jahr 2014 durch den Stadtrat bestätigt. Im März 2015 starteten die Erschließungsarbeiten. Anfang Mai 2015 begann die städtische Wohnungsgesellschaft Sömmerda mbH (WGS) auf ihrem Areal mit der Errichtung von vier Wohnhäusern mit 24 Wohnungen.

„Im Mai 2015 konnten auch wir auf unserem Areal mit der Umsetzung beginnen“, erklärt Richter. Zuvor hatte die WOBAG einen Ideenwettbewerb mit fünf Bewerbern veranstaltet. „Dabei hat das Architekturbüro Wendt Architekt & Ingenieur GmbH aus Weimar unsere Ideen am konsequentesten aufgegriffen und vorangetrieben“, sagt Richter.

Die gesamte Anlage fügt sich wie ein kleiner Wohnpark in die umgebende Bebauung ein. Das Areal beider Wohnungsunternehmen ist dabei mit einer zentralen Begegnungsfläche verbunden. In der Mitte liegt die sog. Flüsterecke - mit halbrund gemauerten Sitzbänken aus dunklen Klinkern, die das Sonnenlicht speichern, und einem Wasserspiel aus vier Säulen, aus denen tagsüber Wasser plätschert.

### Baukosten und Miete: Engagement mit Mehrwert

Das Ganze hatte natürlich seinen Preis. Die Gesamtbaukosten für die fast 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 2.000 m<sup>2</sup> Außenanlagen beliefen sich auf stolze 8 Mio. € zuzüglich Grundstückskosten von 200.000 €. Dem stehen durchschnittliche Nettomieten von 8,90 €/m<sup>2</sup> gegenüber. Ein stolzer Preis



Die Ende August 2017 feierlich eröffneten Neubauwohnungen sind barrierearm, verfügen über schnelles Internet und sind mit einer Miete von 8,90 €/m<sup>2</sup> bezahlbar



Nach nicht einmal drei Monaten waren alle Wohnungen belegt. Man habe vor allem neue Mitglieder von dem Wohnangebot überzeugen können, freut sich die WOBAG. Im Bild die sog. Flüsterecke

für ein Städtchen, dessen Durchschnittsmieten bei 4,62 € liegen.

Barg dieses aufwändige Wohnungsangebot für die Genossenschaft mit 2.400 Wohnungen nicht ein gewisses Risiko? „Wir sind bei dem größten Bauvorhaben unserer Genossenschaft seit der Wende sicherlich ein Wagnis eingegangen“, gibt Frank Richter zu. „Wir haben auch lange darüber nachgedacht und umfangreiche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen angestellt. Wir haben 3 Mio. € Fremdmittel und 5 Mio. € Eigenmittel aufgewandt. Dabei wurde auch die Obergrenze der Baukosten mit 8 Mio. € festgelegt. Abzüglich erhaltener Fördermittel liegt das Gesamtkostenvolumen unter 7,7 Mio. € einschließlich Grundstückskosten.“ Das Engagement rechnet sich jedoch, so Richter, wobei die WOBAG keine überzogenen Gewinnerwartungen an das Objekt gestellt habe. Die Chance, das innerstädtische Grundstück zu entwickeln und als Alternative zum übrigen Bestand ein attraktives Neubauvorhaben zu etablieren, sei zugunsten einer anfangs nur mäßigen Rendite bewusst ergriffen worden.

Es sind vor allem neue Genossenschaftsmitglieder, die sich von dem Angebot überzeugen ließen. Darunter sind Menschen aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet von Erfurt, aber z. B. auch ältere Paare, die ihre Häuser auf dem Land verkauft haben

und nun das Flair einer kleinen und feinen Stadt wie Sömmerda genießen wollen. „Unser Ziel war es schon, neue Mitglieder zu gewinnen und keinen Leerstand durch Umzüge innerhalb der Genossenschaft zu generieren“, verdeutlicht Richter. „Unser Ziel war außerdem, den Standort Sömmerda mit seiner Lage zwischen Erfurt und Weimar und den dort explodierenden Mieten als wohn- und lebenswerte Alternative zu präsentieren. Der Erfolg gibt uns Recht“, ist sein Resümee.

Mit dem Projekt haben WOBAG und WGS nicht nur ihre Bestände qualifiziert, sondern der Stadtentwicklung Schwung gegeben und das gesamte Umfeld aufgewertet. Eine durch die Stadt und die beiden Wohnungsunternehmen initiierte Imagekampagne begleitet dies derzeit.

In schrumpfenden oder stagnierenden Städten und Regionen können derartige Effekte nicht hoch genug bewertet werden. Das wird auch außerhalb Sömmerdas so gesehen. Deshalb erhielt die WOBAG für ihre „Grüne Mitte“ Ende Mai 2018 in Suhl den Preis der Thüringer Wohnungswirtschaft, der Konzepte auszeichnet, die zukunftstauglich sind und Antworten auf die gesellschaftlichen Entwicklungen und Herausforderungen finden.



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

# DIE KÖNIGSDISZIPLIN DER BWL FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE



ISBN 978-3-648-10774-4 | Bestell-Nr. E16049  
Buch: € 59,95 [D] | eBook: € 53,99 [D]

## EXPERTENWISSEN FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST

Gegenüber anderen Wirtschaftsbranchen hat die Immobilienwirtschaft stets ihre Besonderheiten. Die Autoren greifen diese auf und beschreiben das strategische Management speziell für die Immobilienbranche. Sie kommen sowohl aus der Lehre als auch aus der Praxis – damit ist die systematische Darstellung als auch die praktische Umsetzung garantiert.

- ✓ Ziele, Visionen, Werte, Kultur, Prognose- und Entscheidungstechniken
- ✓ Mietersegmentierung und Marktpositionierung
- ✓ Produktpolitik, Mieterakquisition und Marketing
- ✓ Wertschöpfungsstrategien, Servicemanagement
- ✓ Change Management, Innovationsmanagement

**Jetzt versandkostenfrei  
bestellen:**

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

Interview mit Frank Emrich

## „Wir agieren vor Ort, bleiben vor Ort und werden immer die wichtigsten Akteure im Stadtumbau sein.“



Quelle: vtw

Die Thüringer Wohnungswirtschaft hat einen neuen Verbandsdirektor: Seit Februar 2018 steht Frank Emrich an der Spitze des Verbands Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw). Welche Bilanz zieht der ehemalige Sparkassenvorstand, seit er den Direktorenposten übernommen hat?

### **Herr Emrich, seit gut sechs Monaten sind Sie im Amt. Kann man da schon ein kleines Resümee ziehen? Wie war der Wechsel von der Bankenwelt in die Wohnungswirtschaft?**

Natürlich sind die ersten Wochen und Monate in einem neuen beruflichen Umfeld sehr intensiv. Neue Abläufe, neue Netzwerke, neue Inhalte, viel zuhören – das alles strömt auf einen ein und macht so einen Neustart zu einer spannenden Sache. Und das meine ich wörtlich: Ich empfinde meine Arbeit als ungeheuer spannend. Wohnungswirtschaft steht in Beziehung zu allen gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Fragen. Wohnen bewegt Menschen existenziell – alles was ich, was wir als Verband tun, erfährt unmittelbares Feedback und hat breite Auswirkungen. Dienstleister zu sein für Kunden, sprich Mitgliedsunternehmen, steht da wie dort im Mittelpunkt. Die Interessenvertretung in Politik und Öffentlichkeit nimmt in meinem jetzt Job einen größeren Raum ein als in der Sparkassenwelt, macht aber auch viel Spaß.

### **Angespannte Wohnungsmärkte und wachsende Städte einerseits, strukturschwache und von Abwanderung geprägte Regionen andererseits – die Situation für die Thüringer Wohnungsunternehmen könnte einfacher sein. Was können sie leisten, wo sind Grenzen?**

Die Frage hat für mich zwei Aspekte. Unsere Unternehmen mit ihrer Stärke und Marktdurchdringung – jeder zweite Thüringer Mieter wohnt bei uns – bilden einen zentralen Pfeiler in beiden Segmenten. Als kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen agieren wir auf Basis unserer Eigentümerstruktur als Verbündete der Städte und Gemeinden. Wir sind einerseits mit unseren moderaten Mieten für die Städte die faktische Mietpreisbremse und ein Garant für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. In

### **„Wohnungswirtschaftlich gesehen bewegen wir uns im Spannungsfeld von bedarfsgerechtem Neubau respektive Sanierung und Rückbau. Wir benötigen in großem Umfang seniorengerechten, barrierefreien Wohnraum. Wir müssen aber gerade auch junge Leute und Familien auf dem Land halten. Auch dafür brauchen wir bedarfsgerechte Konzepte.“**

den ländlichen Regionen kommen wir durch die Abwanderung zwar teilweise unter Druck, stellen hier aber andererseits durch unsere breite Präsenz auch einen – wenn nicht den – gestalterischen Partner aus der Immobilienwirtschaft für die Entwicklung des ländlichen Raumes dar. Wir können in beiden Situationen unsere Stärken ausspielen, wenn Politik und Verwaltung unsere Rolle am Wohnungsmarkt erkennen und uns gute Rahmenbedingungen geben. Das fängt bei der Bereitstellung von preiswertem Bauland in den

Städten an und hört bei sinnvollen Konzepten für den ländlichen Raum auf. Wir können aber nicht zaubern und sind genauso zu wirtschaftlichem Handeln gezwungen wie alle anderen Marktteilnehmer.

Als Verband sind wir der stärkste Vertreter der Immobilienwirtschaft in Thüringen – mit starken Mitgliedern, einer hohen Marktdurchdringung und der gebündelten Kompetenz auf Landesebene. Wir können und werden dieses Potenzial nutzen, um Politik stärker zu begleiten und zu be-

raten. Wir stoßen an Grenzen, wenn eine Abkehr von Realpolitik hin zu taktisch-ideologischem Kalkül im politischen Raum stattfindet.

### **Die Stabilisierung ländlicher, schrumpfender Regionen ist ein wichtiger Aspekt Ihrer Verbandsarbeit. Welche Neubau- und/oder Qualifizierungskonzepte sind dafür notwendig?**

Wohnungswirtschaftlich gesehen bewegen wir uns im Spannungsfeld von bedarfsgerechtem Neubau

# Sicher wohnen mit Gas!



respektive Sanierung und Rückbau. Wir benötigen bei einer älter werdenden Bevölkerung in großem Umfang seniorengerechten, barrierefreien Wohnraum. Wir müssen aber gerade auch junge Leute und Familien auf dem Land halten. Auch dafür brauchen wir bedarfsgerechte Konzepte. Und schließlich werden wir nicht umhinkommen, dauerhaft leerstehende Gebäude abzureißen. Entscheidende Bedeutung kommt jedoch einem umfassenden Konzept mit anschließender zentraler Einbindung und Steuerung aller maßgeblichen Kräfte für den ländlichen Raum zu. Wenn hier in nächster Zeit nichts passiert, wird es schwer für die Wohnungswirtschaft und den gesamten ländlichen Raum. Wir werden uns deshalb bei diesem Thema massiv einbringen.

**Ihre Image-Kampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ hat die Wohnungsunternehmen im vtw letztes Jahr auf die große Leinwand gebracht – was steckt hinter der Idee und welche Rolle spielt in diesem Zusammenhang der Stadtumbau, der in vielen Städten nach wie vor notwendig ist?**

Unsere Unternehmen erfüllen für die Menschen ein essenzielles Bedürfnis – die Versorgung mit Wohnraum. Wir übernehmen mittlerweile ebenso eine Vielzahl sozialer und kommunaler Aufgaben. Das wollen wir wieder stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit bringen. Wohnen muss als ein wichtiger Wert, nicht nur als automatisch vorhandenes Versorgungsgut, begriffen werden.

Schließlich sind Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen naturgemäß durch ihre regionale Verhaftung bzw. kommunale Eigentümerschaft die maßgeblichen Akteure im Stadtumbau. Wir agieren vor Ort, bleiben vor Ort und werden daher immer die wichtigsten Akteure im Stadtumbau sein. Auch dies müssen und wollen wir allen verdeutlichen. Da hilft uns die Kampagne sehr.

**Welche Themen bewegen den vtw derzeit?**

Nach einer internen Neustrukturierung unserer Arbeits- und Kommunikationsplattformen sind wir gut aufgestellt, um die zukünftigen Herausforderungen und Aufgaben gemeinsam mit unseren Mitgliedsunternehmen anzugehen. So steht das Thema „Digitalisierung“ sowohl intern als auch extern auf der Agenda. Auch das Kunden- und Bestandsmanagement wollen wir zukünftig stärker in den Fokus rücken und unsere Mitgliedsunternehmen, insbesondere im Bereich Vertrieb, besser unterstützen. Der nächste Sanierungszyklus, den wir mit einem Gutachten begleiten wollen, der demografische Wandel insgesamt und die Bezahlbarkeit des Wohnens vor dem Hintergrund steigender Baukosten und wachsender Regelungsichte werden den Verband ebenfalls in den nächsten Jahren beschäftigen.

**Wie gestaltet sich die Interessenvertretung in einer so von Gegensätzen geprägten Situation? Welche Pläne haben Sie für die kommenden Jahre?**

Eine richtige Interessenvertretung stellt immer ein System von Checks and Balances dar. Wir haben diesbezüglich zyklisch gesehen eine eher anstrengende Zeit hinter uns. Die klare Definition von Positionen hat dazu geführt, dass wir uns nun wieder in einem sehr konstruktiven und intensiven Dialog mit der Politik befinden. Das betrifft Punkte wie die Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau genauso wie die Entwicklung des ländlichen Raumes. Ich möchte unseren Dialog und die Informationstiefe in Richtung Politik und Kommunen in den nächsten Jahren intensivieren. Wir wollen eine noch aktivere Rolle in der Wohnungspolitik spielen als bisher.

**Vielen Dank für das Gespräch!**

Die Fragen stellte Annika Klaußmann.

## Prüfung ist Pflicht

- Die DVGW-TRGI nimmt die Wohnungswirtschaft in die Pflicht: alle 12 Jahre eine regelkonforme Gebrauchsfähigkeitsprüfung und die Dokumentation dazu.
- Erfüllen auch Sie technische, gesetzliche und versicherungsrechtliche Vorgaben.
- Wir setzen das mit über 30-jähriger Erfahrung vorgabengetreu um.

## Profi-Innenabdichtung

- Wir sanieren mit nur 1 Tag Gasunterbrechung, auch Mehrfamilienhäuser bis zu 36 Wohnungen.
- Sparen Sie im Vergleich zu konventioneller Instandsetzung 25 bis 40%.

## Kundenzufriedenheit

„Die Gas-Abdichter haben für uns 1.805 Wohnungen geprüft und die notwendigen Innenabdichtungen reibungslos durchgeführt. Danke.“



Wolf-Bodo Friers,  
Vorsitzender des Vorstands  
Baugenossenschaft Langen eG



**Gas-Abdichter**  
Sicher wohnen mit Gas!

GFR GmbH, Einsatz deutschlandweit  
Zentrale, Verwaltung, Beratung  
Breitenbachstraße 10, 13509 Berlin  
+49 30 297 739 297

[www.gas-abdichter.de](http://www.gas-abdichter.de)



Quelle aller Fotos: WBG Südharz

Preiswerte, komfortable Wohnungen mit schönem Ausblick waren in Nordhausen stark nachgefragt: Die WBG Südharz schuf ein Objekt, das dank seiner modularen Bauweise aus Architekturbeton zu marktgängigen Preisen vermietet werden konnte

## THEMA DES MONATS

### Familienwohnen am Borntal

## Mit neuen Wohnangeboten neue Wege gehen

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG Südharz) geht neue Wege. Erstmals hat die Wohnungsgenossenschaft mit Sitz in Nordhausen ein Haus in Modulbauweise mit Architekturbeton errichtet. Dies bringt ihr eine Kosten- und Zeitersparnis bei guter Qualität - und ist ein weiteres Beispiel dafür, dass auch in schrumpfenden Regionen qualitativ hochwertige und gut ausgestattete Angebote nachgefragt werden. Die Wohnungen sind bereits komplett vermietet.



**Heidrun Böger**  
Freie Journalistin  
Leipzig

Die WBG Südharz ist trotz mehr als 117-jähriger Geschichte zu einem guten Teil von Betonbauten

geprägt. Das sind zum einen die Plattenbauten der Genossenschaft aus der DDR-Zeit, zum anderen aber auch nagelneue Gebäude. Denn die Genossenschaft hat in Nordhausen einen aus zwei Baukörpern bestehenden Modulbau aus Architekturbeton erstellt. Errichtet wurde das Gebäude von der Habau Hoch- und Tiefbau GmbH aus dem 10 km entfernten Heringen. Die Habau-Unternehmensgruppe suchte ein Referenzobjekt für ihr

System des seriellen Bauens in Modularbauweise mit Architekturbeton, das die Vorteile des Systems nahe dem deutschen Unternehmenssitz aufzeigen sollte. Deshalb wurden sich WBG Südharz und Habau schnell handelseinig.

### Nachfrage versus Bestand

Als einer der größten Vermieter in der Südharz-Region im Norden Thüringens verfügt das Unter-



nehmen über insgesamt rund 7.000 Wohnungen. Allerdings differenziert sich die Nachfrage nach Wohnungstypen und Wohnformen stetig aus, weshalb die WBG in den zurückliegenden Jahren Projekte des sog. Familienwohnens, des Seniorenwohnens und des jungen Wohnens etablierte und große Summen in diese Segmente investierte.

„Wir hatten in Nordhausen eine hohe Nachfrage nach größeren Wohnungen, die wir nicht befriedigen konnten“, sagt Sven Dörmann, Vorstand Wohnungswesen bei der WBG Südharz. Vor allem Familien, aber auch Senioren mit guten Renten wollen oder können häufig etwas großzügiger wohnen. Allerdings stößt die Genossenschaft auch an Grenzen. Dies hat mit den steigenden Baukosten zu tun. Innovative Lösungen sind gefragt - „vor allem, weil wir nicht mehr als 10 €/m<sup>2</sup> kalt am Markt realisieren können“, erklärt er.

Ein Objekt in konventioneller Bauweise mit Aufzug, Balkonen, Tiefgarage etc. koste heutzutage zudem durchschnittlich gut 2.500 €/m<sup>2</sup>; die Kaltmiete müsste dementsprechend deutlich über 10 €/m<sup>2</sup> liegen, so der WBG-Vorstand. Das sei kaum zu erzielen, zumal es auch in Nordhausen in den letzten Jahren einen gewissen Bauboom gab und mehrere hundert Wohneinheiten von verschiedenen Anbietern errichtet wurden. Und auch dieses neue Angebot wirke sich auf die erzielbaren Miethöhen aus.

### Idealer Standort

Auf einem ehemaligen Garagenstandort im Besitz der Genossenschaft ist von April bis Dezember 2017 ein 5-stöckiges Gebäude mit zwei Baukörpern entstanden. Nach sieben Jahren hat die WBG damit wieder einen Neubau errichtet. Die Bauzeit hat sich dabei im Vergleich zur konventionellen Bauweise nahezu halbiert.

Entstanden sind 30 bezahlbare 3- und 4-Raum-Wohnungen mit 92 bzw. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zehn Wohnungen wurden für Senioren reserviert, 20 Wohnungen für Familien. Ausgestattet sind die



Nicht nur die Farbe sticht ins Auge: Große Balkone und bodentiefe Fenster gehören zur Ausstattung

Wohnungen mit großen Balkonen, bodentiefen Fenstern und Fußbodenheizung. Die Fenster sind dabei 3-fach verglast und zur Verschattung mit Fensterläden oder Schiebeelementen versehen. Die Wohnungen sind komplett vernetzt und haben einen Internet- und TV-Anschluss in jedem Zimmer. Die beiden Gebäudekörper stehen auf einem gemeinsamen Sockel, der Tiefgarage, Technik- und Kellerräume umfasst.

### Preiswerter und schneller bauen

„Wir haben das Objekt komplett ohne Fördermittel errichtet und liegen bei den Mieten deutlich unter 10 €/m<sup>2</sup> kalt, konkret bei 8,30 €/m<sup>2</sup>. Das war das Ziel“, erklärt Sven Dörmann. Um die Kosten niedrig zu halten, wurde bewusst auf aufwendigere technische Systeme wie Solarthermie oder Photovoltaik verzichtet. Ihre optionale Nachrüstbarkeit wurde aber in die Planungen mit einbezogen. Das Motto war: So viel wie nötig, aber nicht so viel wie möglich. Geheizt wird mit regenerativer Energie - in diesem Fall Fernwärme aus Biogas. Die energetischen Anforderungen der Anfang 2016 verschärften EnEV werden eingehalten.

Durch die Modularbauweise mit Architekturbeton ist ein deutlicher Teil des gesamten Bauprozesses in den Bereich der Vorfertigung verlagert worden. Die einzelnen Elemente wurden am Produktionsstandort von Habau in Heringen witterungsunabhängig vorgefertigt und dann auf der Baustelle montiert. Kommen die Teile aus der Schalung, sind sie komplett fertig mit Leerverrohrung, Dämmung, Putz. Das ist insoweit nicht neu, sondern knüpft an Erfahrungen mit dem modularen Betonbau an. Die Technologie eines solchen modularen Konstruktionssystems wurde - was z. B. den Komfort und den Schallschutz betrifft - jedoch seit den 1980er Jahren weiterentwickelt.

Durch einen hohen Vorfertigungsgrad und die serielle Fertigung von Wand- und Fassadenelementen lasse sich eine deutliche Einsparung gegenüber konventionell errichteten Baukörpern erzielen, erklärt Habau-Firmenchef Dr. Jens Stark. Seine Firma, die bisher im Industriebau und der Errichtung von Altenheimen tätig war, geht mit dem Pilotprojekt in Nordhausen neue Wege.

Die Kosten für das Objekt „Familienwohnen am Borntal“ liegen laut Vorstand Dörmann unter 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das seien rund 20% ▶



Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster weisen auf die Ausstattungsqualität hin. Auch die Bäder sind großzügig und hell

weniger als in konventioneller Bauweise. „Wir haben die Produktionsmöglichkeiten für modulare Bauweise und wollen sie auch nutzen“, ergänzt Dr. Jens Stark. Die robuste, langlebige Außenhülle bleibe selbst nach längeren Witterungseinflüssen wartungsarm. Ein gleichbleibend hoher Qualitätsstandard sei gesichert. Laut seiner Aussage wolle man die Erfahrungen mit dem Pilotprojekt in Nordhausen für weitere Produktionsoptimierungen nutzen. So sollen künftig auch die Fenster im Werk montiert werden.

### Interessante Gestaltung

Die modern wirkenden, farbigen Verschattungselemente an den Fenstern stellen einen Kontrast zum kühl wirkenden Beton dar. Auch die Balkone und die Dachgestaltung mit den überkragenden Rändern wirken hochwertig. Und der Bau soll langlebig sein. Denn mit der Modularbauweise - so erwartet man - sollen die Folgekosten sowohl bei der Bewirtschaftung als auch bei der Instandhaltung auf ein Minimum reduziert werden.

Die meisten Mieter zogen bereits Ende 2017 ein. Mit der Gestaltung der Außenanlagen und der Errichtung eines Spielplatzes im Frühjahr 2018 wurden die Baumaßnahmen abgeschlossen.

Natürlich gab es auch in Nordhausen Bedenkenträger, die quasi eine Platte 2.0 befürchteten - mit all den Nachteilen, die es zu DDR-Zeiten gab. So gab es beispielsweise Befürchtungen vor einem mangelnden Schallschutz. Sven Dörmann beruhigt: „Das Objekt hat nicht viel gemeinsam mit dem Plattenbau aus der Zeit vor 1989.“ Begleitet wird die Entwicklung vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw). „Bei unseren Mitgliedsunternehmen gibt es bei dem Thema eine Reihe von Initiativen. Allerdings existiert momentan innerhalb des Verbandes kein vergleichbares, vollendetes Projekt wie in Nordhausen“ erklärt

Fensterläden und Schiebelemente bieten Komfort, bautechnische Fortschritte sorgen für einen guten Schallschutz - mit einem Plattenbau von früher haben die Bauten nichts gemein



Verbandsdirektor Frank Emrich. Auch bei anderen Mitgliedsunternehmen gebe es verstärkte Anstrengungen, durch eine Optimierung von Grundrissen,

dem Einsatz von „Low-Tech“ bzw. die Erhöhung des Vorfertigungsgrades bei Bauteilen und Installationen zu Einspareffekten zu kommen. ■

## SERIELLER WOHNUNGSBAU

Auch in anderen Orten Deutschlands steht der modulare und serielle Wohnungsbau vor einem Comeback, kann er doch helfen, Bauzeiten zu verkürzen und Baukosten zu senken - und damit preiswertere Mieten anbieten zu können (siehe auch S. 26 in dieser DW). Dies ist ein wichtiger Punkt sowohl für schrumpfende oder strukturschwächere Regionen als auch für boomende Wohnungsmärkte.

So entwickelt z. B. die Vonovia SE auf einer Freifläche an der Maria-Grollmuß-Straße in Leipzig-Gohlis ein Projekt im seriellen Wohnungsbau. Ziel ist es, mit vorgefertigten Betonteilen die Kosten zu senken. Die Baukosten sollen bei 1.800 €/m<sup>2</sup> liegen; dennoch soll die Architektur ansprechend sein. Entstehen soll ein Haus mit etwa 80 Wohnungen, das zu 90% aus vorgefertigten Modulen besteht. Bei Wärmedämmung, Brand- und Schallschutz werden die Normen erfüllt. Vonovia hatte bereits in einem Pilotprojekt am Unternehmenssitz in Bochum Hofstede ein erstes seriell gebautes 3-geschossiges Wohnhaus mit 14 Wohnungen fertiggestellt. Es entstand aus standardisierten Modulen, die mit dem Tieflader zur Baustelle gebracht wurden. Die Bauzeit betrug hier nur drei Monate.



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



Mit den beiden Bauten reagiert die WBG auf eine hohe Nachfrage nach großen, hochwertig ausgestatteten Wohnungen. Die modulare Bauweise sorgt dafür, dass die Wohnungen zu Preisen angeboten werden können, die in Nordhausen marktgerecht sind

## WBG SÜDHARZ

Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz hat 7.200 Mitglieder, verfügt über 7.000 eigene und verwaltet etwa 1.300 Wohnungen. Die größte Wohnungsgenossenschaft Nordthüringens investierte seit 1990 mehr als 285 Mio. € in die Entwicklung des Bestands, seit 2008 allein rund 30 Mio. € in Neubau und Sanierung von Wohnanlagen für Senioren. Diese zielgruppenspezifischen Angebote verschaffen ihr auf dem Markt Vorteile.



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

6. und 7.  
November



2018

in Hamburg

Das Thema 2018

# Bestands- management

Strategien,  
Prozesse,  
Lösungen

- > Digitalisierung von Prozessen
- > Betriebskostenoptimierung
- > Portfoliostrategie und Instandhaltungsmanagement
- > Nachhaltiges Bauen und Sanieren

## Was ist die WERKSTATT?

Der **Netzwerkgedanke** steht im Vordergrund dieses hochkarätigen Veranstaltungsformates. Der GdW als Kooperationspartner nutzt die inzwischen 4. Ausgabe der WERKSTATT, um über neue Wege zu diskutieren und Partnerschaften zu entwickeln

## Was macht die WERKSTATT so besonders?

Limitiert auf 20 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft und 20 Teilnehmer aus Industrie und Dienstleistung geht es im Wechsel von aktiven Workshops und klassischen Vorträgen dieses Jahr um das Thema „Bestandsmanagement“. In Zeiten der Transformation von Geschäftsmodellen müssen viele Prozesse neu angelegt, Strategien dem Marktumfeld angepasst und Lösungen, die auch firmenintern Akzeptanz finden müssen, erarbeitet werden.

Dazu kommt die Tatsache, dass es in den Großstädten zwar an bezahlbarem Wohnraum mangelt, in vielen Regionen aber auch gegen Leerstand gekämpft werden muss. Es müssen neue Konzepte für das regionale Umfeld entwickelt werden, um Investitionen zukunftssicher zu gestalten.

Die WERKSTATT bietet hier **eine Plattform**, um voneinander zu lernen, sich auszutauschen, gemeinsame Projekte zu entwickeln und Vertrauen über ein persönliches Kennenlernen zu entwickeln. Ich freue mich auf Sie!

Weitere Informationen finden Sie unter [www.haufe.de/dw-werkstatt](http://www.haufe.de/dw-werkstatt)

## Information

**Ulrike Trampe**  
Chefredakteurin DW  
[redaktion@diwohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diwohnungswirtschaft.de)



Das Veranstaltungsformat der

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland  
**GdW**

GdW-Präsident Axel Gedaschko unterzeichnete mit Vertretern des Bundesbauministeriums, des Hauptverbandes der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer die Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen



Quelle: Tina Merkau/GdW

## Serielles Bauen

# GdW schließt Rahmenvereinbarung

Die Sieger der ersten vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. initiierten europaweiten Ausschreibung für serielles und modulares Bauen (siehe DW 5/2018, S. 22) stehen fest. Neun Bieter erhielten den Zuschlag für ihre innovativen Wohnungsbaukonzepte, aus denen die Mitgliedsunternehmen des GdW ab sofort auswählen können. Gemeinsam mit dem Bundesbauministerium (BMI), dem Hauptverband der Bauindustrie e. V. und der Bundesarchitektenkammer hat der GdW eine Rahmenvereinbarung unterzeichnet.

Mit dieser Vereinbarung soll es Wohnungsunternehmen in Deutschland ermöglicht werden, ihre Wohnungsneubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität zu realisieren. Teile der Projektaus-schreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgesehenen Wohnbaus werden durch die Rahmenvereinbarung vorweggenommen, was die Bauprozesse beschleunigt. Ebenso können Bauteile vorgefertigt werden, was die Baustellenzeiten verkürzt. Aus den neun Angeboten des neuen Rahmenvertrags können Wohnungsunternehmen das für sie passende Modellgebäude auswählen, das anschließend an das vorhandene Grund-

stück angepasst wird. Eigene Ausschreibungen insbesondere kommunaler Wohnungsunternehmen entfallen damit. Die Baukosten liegen mit 2.000 bis 3.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unter den durchschnittlichen Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser in Deutschland.

Geprüft und bewertet wurden die eingereichten Angebote von einem eigens berufenen Bewertungsgremium aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft und dem Forschungsbereich aus dem gesamten Bundesgebiet sowie Vertretern des BMI. Die endgültige Auswahl erfolgte durch den Initiator GdW. Hintergrund des Ausschreibungsverfahrens sind die zunehmenden Engpässe beim Wohnungsangebot und steigende Bau- und Wohnkosten infolge eines starken Einwohnerzuwachses insbesondere in Groß- und Universitätsstädten. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Ein Hauptgrund für den Wohnungsmangel: Der Bau neuer Wohnungen dauert immer noch zu lange. Serielles und modulares Bauen könnten hier eine von vielen Lösungen sein. Lesen Sie mehr zu diesem Thema in einer der nächsten Ausgaben der DW.



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

## Leipzig-Gohlis

# VLW investiert 9 Mio. €



Quelle: VLW

Blick vom Innenhof auf die Wohnanlage Otto-Adam-Straße: Die Häuser 11 und 13 werden derzeit abgerissen und weichen einem Neubau. Der Rest der Wohnanlage wird denkmalgerecht saniert

Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW) startet in diesen Tagen mit der Sanierung bzw. dem Neubau der Wohnhäuser Otto-Adam-Straße 1-13 in Leipzig-Gohlis. Die Häuser 1-9 werden denkmalgerecht saniert. Hier sollen 36 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zwischen 30 und 120 m<sup>2</sup> entstehen. Die Häuser 11 und 13 stammen aus den 1970er Jahren und werden abgerissen. 2019 soll an ihrer Stelle ein Neubau mit 27 2-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen, dessen Schwerpunkt seniorenfreundliches Wohnen für Genossenschaftsmitglieder ist. Insgesamt investiert das Wohnungsunternehmen in das Vorhaben rund 9 Mio. €. Es werden ausschließlich Firmen aus Leipzig und der näheren Umgebung eingebunden, sodass die Investitionen in der Region bleiben. Die Maßnahme ist eine Erneuerungsstrategie der VLW: Die Genossenschaft plant bis 2024 die Sanierung von neun Wohnanlagen in Gohlis, Eutritzsch, Lindenau, Reudnitz und Schkeuditz. Mit Investitionen von insgesamt rund 56 Mio. € sollen knapp 500 Wohnungen in Leipzig erneuert werden.



Weitere Informationen:  
[www.vlw-eg.de](http://www.vlw-eg.de)

## Umbau

# GWG bietet Wohnungen in der Nähe des betreuten Partners

Die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH baut ein Gebäude im Gustav-Weidanz-Weg um, das Menschen ein Zuhause bieten soll, deren Lebenspartner eine Betreuung im Alltag benötigen. In einem 3-geschossigen Bestandsgebäude soll der „Weidanz-Hof“ ab August dieses Jahres fünf seniorengerechte 2-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und zwei Wohnungen für Wohngemeinschaften im ersten und zweiten Obergeschoss vereinen. Die Wohnungen in den beiden oberen Etagen werden auf jeweils rund 300 m<sup>2</sup> Platz für je neun Bewohner bieten, die über ein eigenes Zimmer mit Wohn- und Schlafraum, kleinem Bad und Balkon verfügen. Zudem gibt es einen großen Aufenthaltsraum mit Küche sowie ein Gemeinschaftsbad. Falls gewünscht, ist der mobile Pflegeservice eines Pflegedienstleisters rund um die Uhr für die Bewohner erreichbar. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben und über einen separaten Eingang erreichbar sein. Hier können Angehörige der Bewohner aus den darüberliegenden Wohngemeinschaften ein Zuhause finden. Der „Weidanz-Hof“ ist das erste Projekt der GWG, in dem pflegebedürftige Menschen mit ihren Angehörigen in einem Haus leben können. Im Myrtenweg 1, dem ehemaligen Schülerwohnheim der Stadt Halle in der nördlichen Neustadt soll ein weiteres derartiges Projekt entstehen.



Im „Weidanz-Hof“ sollen pflegebedürftige Bewohner in einer Wohngemeinschaft in den oberen Stockwerken zusammenwohnen. Das Erdgeschoss bietet Platz für deren Angehörige

Weitere Informationen:  
[www.gwg-halle.de](http://www.gwg-halle.de)



Quelle: Björn Ralte

In Berlin-Adlershof realisiert die HOWOGE 42 Wohnungen in Holzhybridbauweise

## Hybridbauweise

# HOWOGE baut rund 1.000 Wohnungen aus Holz und Stahl

Die Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH baut und plant derzeit rund 1.000 Wohnungen in Holzhybridbauweise, davon etwa die Hälfte im sozialen Wohnungsbau. In der Newtonstraße 4 in Berlin-Adlershof realisiert sie das erste derartige Projekt. Gemeinsam mit dem Generalübernehmer Brüninghoff und dem Architekturbüro Kaden + Lager entstehen hier 42 Wohnungen, die sich auf drei würfelförmige Typenhäuser mit je fünf Etagen verteilen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. 40% der Wohnungen sind gefördert und werden zu Einstiegsmietten von 6,50 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die übrigen Wohnungen kosten durchschnittlich unter 10 €/m<sup>2</sup>.

Ein Grund für die niedrigen Mietpreise liege im Einsatz des Baustoffes Holz. Stahlbetonfertigteile würden nur für die Decken und den Treppenkern verwendet, so Stefan Gerdemann, Projektleiter der Brüninghoff Bausysteme. Sowohl das Dach als auch die Außenwände werden in Holzrahmenbauweise erbaut und kommen komplett fertiggestellt aus dem Werk. Die Montage der fertigen Bauteile dauert pro Stockwerk ca. eine Woche. Anschließend werden auf die Holzrahmenkonstruktionen eine dünne Gipsplatte innen sowie die Fassade außen angebracht. Der schlanke Wandaufbau ermöglicht eine größere Bruttogeschossfläche. Im Vergleich zum konventionellen Bauen bedeute die Holzhybridbauweise keine Mehrkosten, so Gerdemann.

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

**SENFT** 

Wir verschaffen Ihnen mehr Raum und Zeit!

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

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

## Berlin Marzahn-Hellersdorf

# 215 neue Mietwohnungen in den Zossener Höfen



Quelle: Fuchshuber Architekten

Visualisierung des STADT UND LAND-Neubaus mit 215 bezahlbaren Wohnungen

Im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf entstehen die sog. Zossener Höfe mit zwei U-förmigen Hofhäusern und zwei Stadtvillen. Die 215 bezahlbaren Wohnungen werden von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH vermietet. Gebaut wird das Ensemble von der KW-Development GmbH. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf einer Gesamtwohnfläche von rund 14.600 m<sup>2</sup> und verfügen über Balkone bzw. Terrassen in den Staffelgeschossen und private Gärten im Erdgeschoss. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei. Die darüberliegenden Wohnungen sind über einen Aufzug zu erreichen. Jede Wohnung erhält Fahrradabstellplätze, Abstellräume im Keller sowie Autostellplätze vor der Tür. 50% der Wohnungen entstehen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus. Die Fertigstellung des Projektes ist für Sommer 2019 geplant. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt ca. 40 Mio. €.

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

vtw

## Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft verliehen

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. hat den Preis der Thüringer Wohnungswirtschaft verliehen (Vorstellung des Siegerprojekts auf S. 16 dieser DW). Ferner erhielt die jenawohnen GmbH eine Anerkennung. Für das Projekt „Seniorenwohnanlage Mittendrin“ in Jena-Blankenhain wurde ein einsturzgefährdetes Haus abgerissen. Beim Neubau konnten Bau- und Folgekosten z. B. durch Fertigbadzellen verringert werden. Die Miete beträgt 7,36 €/m<sup>2</sup>. Auch die RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH erhielt eine Anerkennung. Mit Hilfe von Fördermitteln erhielt sie ein Renaissancegebäude und schuf im Wohnquartier Vorwerksgasse/Stiftsgasse acht Wohnungen mit einem autofreien, grünen Wohnhof zu einer Grundmiete von 6,00 €/m<sup>2</sup>.

Weitere Informationen:  
[www.vtw.de](http://www.vtw.de), [www.jenawohnen.de](http://www.jenawohnen.de) und [www.ruwo-rudolstadt.de](http://www.ruwo-rudolstadt.de)

Mit dem „Lipsia“-Neubau entsteht im Leipziger Stadtteil Grünau das erste Hochhaus seit der Wende



Quelle: Fuchshuber Architekten GmbH

## Wohnturm

# „Lipsia“ baut 13-Geschosser in Leipzig-Grünau

Die Leipziger Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG nimmt 12,2 Mio. € in die Hand und baut einen Wohnturm im Stadtteil Grünau. Die 60 neuen Wohnungen in dem Neubauprojekt an der Miltitzer Allee verfügen über ein bis drei Zimmer und sind zwischen 30 und 103 m<sup>2</sup> groß. Sie sind barrierefrei gestaltet und mit einem Notrufsystem ausgestattet. Neben Balkonen werden den Mietern auch Gemeinschaftsräume mit Loggien zur Verfügung stehen.

Die Kaltmieten der neuen Wohnungen werden bei voraussichtlich etwa 10 €/m<sup>2</sup> liegen, hinzu kommt eine Servicepauschale von rund 2 €/m<sup>2</sup>. Die Mieter erhalten die Möglichkeit, Servicepakete zu buchen. Diese beinhalten u. a. einen Concierge-Service, einen Reinigungsdienst, einen Essensservice und eine Cafeteria. Im Erdgeschoss plant die Genossenschaft außerdem eine Begegnungsstätte mit Veranstaltungsangebot. Die Fertigstellung des Objekts ist für das vierte Quartal 2019 geplant.

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



Quelle: RUWO

Hofansicht des RUWO-Neubaus

## Wohnen im Alter

# Integriertes Wohnprojekt der GEWOBAG Hofgeismar

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft für den ehemaligen Landkreis Hofgeismar eG (GEWOBAG) realisiert mit Beratung der NH Projektstadt GmbH das sog. Petrihaus. Es soll verschiedene Wohnformen unter einem Dach vereinen. Auf dem lange brachliegenden, knapp 2.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen Wohnungen, Wohngemeinschaften sowie Räume für medizinische, soziale und pflegerische Dienstleistungen. Die elf barrierefreien 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche von 40 bis 80 m<sup>2</sup>. Eine Gästewohnung bietet Platz für Besucher. Die Bewohner sind im Petrihaus ihr eigener Herr, können aber je nach Bedarf verschiedene pflegerische, hauswirtschaftliche und betreuerische Leistungen in Anspruch nehmen. Eine Tagespflege mit 15 Plätzen sowie zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit demenzieller Erkrankung sind geplant. Ein Nachbarschaftstreff rundet das Angebot ab.

Die Baukosten belaufen sich auf rund 4,9 Mio. € – gefördert durch den Bund, das Landesförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und die Stadt Hofgeismar. Im Frühjahr 2019 soll das Projekt fertig sein.



Weitere Informationen:

[www.gewobag-hofgeismar.de](http://www.gewobag-hofgeismar.de) und [www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)



Die wbg Nürnberg modernisiert insgesamt 192 Wohnungen wie hier in Werderau

Quelle: wbg Nürnberg

## Modernisierung

# wbg Nürnberg erneuert Bestandswohnungen

Die wbg Nürnberg GmbH modernisiert noch in diesem Jahr insgesamt 192 Wohneinheiten. In der Reinerzer Straße 45-51 und der Ossietzkystraße 47-53 werden Basismodernisierungen für 2,8 Mio. € durchgeführt. In der Heisterstraße 62-64 und 70-74, am Volckamerplatz 2-6 und 14-18 sowie in der Volckamerstraße 3 und 4 wird je ein Einzeldenkmal grundmodernisiert. Die 68 Wohnungen in den Gebäuden an der Görlitzer Straße 38-40 und Gottliebstraße 1-7 werden komplett modernisiert. Insgesamt investiert die wbg in diesem Jahr rund 15,2 Mio. € in die Modernisierungen und Bestandserhaltung. Zielsetzung des Wohnungsunternehmens ist nicht nur der Wohnungsneubau, sondern auch die Verbesserung des Bestandes unter energetischen Gesichtspunkten.



Weitere Informationen:

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

## WOHNUNGSANGEBOTSERWEITERUNG

# Vivawest kauft 84 schlüsselfertige Neubauwohnungen in Bochum

Im ersten Quartal 2018 hat die Vivawest Wohnen GmbH das Neubauprojekt „Palladio 21 - Stadtparkviertel Bochum“ von der Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH gekauft. Auf dem erworbenen rund 6.000 m<sup>2</sup> großen Gelände innerhalb des insgesamt ca. 1,9 ha großen Areals sollen sechs Mehrfamilienhäuser mit 84 Wohnungen sowie 101 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Die Wohnungen werden zwischen 41 und 152 m<sup>2</sup> groß sein und ein bis vier Zimmer haben. 50% der im ersten Bauabschnitt entstehenden Wohneinheiten werden aus 3-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehen. Alle Wohnungen werden elektrische Rollläden, Terrassen oder Balkone mit ebenerdigen Zugängen, eine Fußbodenheizung, Aufzugsanlagen sowie eine Videogegensprechanlage erhalten. Im September 2018 ist der Baubeginn geplant, die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2020 vorgesehen. Bis 2022 plant Vivawest, mehr als 5.200 neue Wohnungen in NRW zu bauen und mehr als 2 Mrd. € zu investieren.



Weitere Informationen:

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



## Gemeinsam mit Überblick planen

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

 **WL BANK**



Um moderne Wohnungen anbieten zu können, stockte die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (WGJ) in Dresden vier Siedlungshäuser um zwei zusätzliche Etagen in Holzbauweise auf. Insgesamt entstanden 16 neue Wohnungen in Größen von 64 bis 106 m<sup>2</sup>

## Aufstockungsprojekt in Dresden

### Zwei auf's Dach bekommen

Um moderne Wohnungen anbieten zu können, stockte eine Wohnungsgenossenschaft in Dresden vier Siedlungshäuser um zwei zusätzliche Etagen in Holzbauweise auf. Mit Gipsfaserplatten und Estrichelementen konnte dabei ein sicherer Brandschutz gewährleistet werden.



**Rita Jacobs**  
Public Relations und  
Kommunikation  
Düsseldorf

Ursprünglich wollte die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ), mit einem Bestand von gut 7.600 Wohnungen eines der großen Woh-

nungsunternehmen der Stadt Dresden, die vier Miethäuser im Stadtteil Johannstadt lediglich durch den Einbau eines Aufzugs modernisieren. Die 5-Geschosser sollten damit vor allem für ältere Mieter attraktiver werden und ihnen eine möglichst lange Wohndauer ermöglichen. Im Rahmen der Planung entstand jedoch die Idee, die Häuser gleichzeitig aufzustocken. Damit konnte die WGJ auch besonders nachgefragte größere Wohnungen anbieten. Mehrere Architektenbüros wurden mit

der Entwicklung geeigneter Lösungen beauftragt. Unter den Aspekten gute Grundrisse, Wirtschaftlichkeit und schnelle Umsetzung hat sich schließlich das Konzept der Dresdner O+M Architekten GmbH durchgesetzt. Es sieht zwei zusätzliche Geschosse mit insgesamt 16 neuen Wohnungen in Größen von 64 bis 106 m<sup>2</sup> vor. Mit vier 4-Zimmer-Wohnungen, zehn 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen richtet sich das Angebot an Familien mit Kindern ebenso wie an



Mit vier 4-Zimmer-Wohnungen, zehn 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen richtet sich das Angebot an Familien ebenso wie an Ruheständler, die sich räumlich verkleinern wollen. Rechts im Bild der nicht aufgestockte Altbauzustand



Die Optik wurde deutlich modernisiert: So sahen die in der frühen Nachkriegszeit erstellten Gebäude vor der Aufstockung aus

Ruheständler, die sich „kleiner setzen“ wollen. Alle Mieter profitieren von Barrierefreiheit und moderner Ausstattung sowie von einer flexiblen Raumaufteilung. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkone oder Dachterrassen. Den besonderen Ausblick über Dresden gibt es gratis dazu. Im Rahmen der Maßnahme wurden außerdem die Treppenhäuser modernisiert. Die Fassade erhält einen hellen Anstrich und 15 zusätzliche Pkw-Stellplätze stehen nun für die neuen Bewohner bereit.

#### Vorteil Holzbauweise

Der Altbau wurde in der frühen Nachkriegszeit in massiver Bauweise mit Platten aus Ziegelsplittbeton, der aus Kriegstrümmern gewonnen wurde, erstellt und verfügte nur über eingeschränkte statische Reserven. Vor diesem Hintergrund entschieden die Architekten, die Aufstockung mit einer leichten Konstruktion aus vorgefertigten Holztafel-Wandelementen und Holzdeckenelementen auszuführen. Lediglich die Wände und Decken der aufgestockten Treppenhäuser wurden aus Brandschutzgründen mit Porenbeton ausgeführt. Konsequenterweise erhielten auch die Außenwände ein hinterlüftetes Fassadensystem aus relativ leichten Hochdruck-Schichtpressstoffplatten (HPL).

Neben der Lösung der statischen Problematik bot die Holzbauweise weitere Vorteile: Die Maßnahme konnte in relativ kurzer Bauzeit bei geringem Baulärm durchgeführt werden. Ein schneller Baufortschritt war hier nicht nur aus Kostengründen geboten: Das Gebäude blieb während der gesamten Dauer der Maßnahme bewohnt. Für die Mieter bedeutete dies, dass sie sich für die Dauer eines knappen Jahres mit den Nebeneffekten einer Großbaustelle arrangieren mussten. Am stärksten betroffen waren die Bewohner der fünften Etage, die während der Demontage des alten Satteldaches tagsüber ihre Wohnungen verlassen mussten. Als Entschädigung für die Beeinträchtigungen reduzierte die WGJ während der Bauarbeiten die Mieten.

#### Brandschutzkonzept

Die Entscheidung für eine Aufstockung um zwei Etagen führte dazu, dass das Objekt nach § 2 SächsBO bauordnungsrechtlich der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen ist. Diese Klasse umfasst sowohl Gebäude, bei denen die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthalt möglich ist, mehr als 13 m über der Geländeoberfläche liegt, als auch unterirdische Gebäude. In dieser Gebäudeklasse sind aus-

schließlich Konstruktionen zulässig, bei denen tragende und aussteifende Wände und Stützen entsprechend der DIN 4102-2 bzw. der EN 1363-1 feuerbeständig in F90-AB ausgeführt werden. Dabei muss bei Feuereinwirkung die Tragfähigkeit bzw. der Raumabschluss von Bauteilen mindestens 90 min. lang gewährleistet sein. Für feuerbeständige Bauteile gilt, dass sie in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (Baustoffklasse A) bestehen.

Holzkonstruktionen sind damit in dieser Gebäudeklasse praktisch ausgeschlossen. Die Sächsische Bauordnung sieht den mehrgeschossigen Holzbau zwar grundsätzlich vor, jedoch nur bis zur Gebäudeklasse 4. Das heißt, die Fußbodenhöhe des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen darf maximal 13 m über der Geländeoberfläche liegen. Die tragenden Bauteile müssen in dieser Gebäudeklasse hochfeuerhemmend ausgeführt werden. Die entsprechenden Konstruktionen sind in der Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise (M-HFHHolzR) im Detail beschrieben. „Für Gebäude der Gebäudeklasse 5 jedoch“, betont die RJP GmbH Ingenieurgesellschaft für Bautechnik aus Dresden, die im vorliegenden Fall das Brandschutzkonzept erstellt hat, „existieren keine derartigen Vorschriften bzw. bauordnungsrechtliche Vorgaben.“

Ein pauschales Erhöhen der brandschutztechnischen Anforderungen an die Bauteile für eine Feuerwiderstandsdauer von 90 min. jedoch würde nach Auffassung der Konzeptverfasser zu sehr aufwändigen und damit auch unwirtschaftlichen Konstruktionen führen. Inhalt des von der RJP GmbH erstellten Konzeptes ist daher die Festlegung der materiellen Anforderungen REI 90/K 45 für die tragenden Holzkonstruktionen im 1. Dachgeschoss und REI 30/K 30 im 2. Dachgeschoss. „Das gewählte Kapselkriterium“, so die Fachleute, „ist für übliche Brände in Wohnungen und un- ▶



Die brandschutztechnisch wirksame Bekleidung der Holzkonstruktion wurde mit Gipsfaserplatten ausgeführt. Die Platten gewährleisten je nach Konstruktion Brandschutz bis zur Feuerschutzklasse F120 und sind gemäß der EN 13501 als nicht brennbarer Baustoff der Baustoffklasse A 2 klassifiziert. Sie wurden sowohl für die Innen- wie auch für die Außenwandkonstruktion eingesetzt

ter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berufsfeuerwehr hinreichend sicher.“

Für zusätzliche Sicherheit sorgt auch die Tatsache, dass die Wohnungen untereinander durch Trennwände brandschutztechnisch unterteilt werden. Damit entstehen relativ kleine Zellen, die im Brandfall gut beherrschbar sind. Sowohl auf den Oberflächen als auch bei den Dämmstoffen in den Ständerwänden werden nichtbrennbare Materialien verarbeitet. Zur Brandfrüherkennung erhalten alle Wohnungen Rauchwarnmelder nach DIN 14676. Das Risiko einer Brandübertragung über Installationen der Haustechnik wird durch konsequente Vorwandinstallationen ebenfalls deutlich reduziert. Durch die massive Bauweise des Treppenhauses, das als Fluchtweg fungiert, können außerdem die baurechtlichen Anforderungen an diesen Bereich eingehalten werden.

### Die Wandkonstruktionen

Ausgeführt wurde die brandschutztechnisch wirksame Bekleidung der Holzkonstruktion mit Gipsfaserplatten der Firma Fermacell. Die Platten gewährleisten je nach Konstruktion Brandschutz bis zur Feuerschutzklasse F120 und sind gemäß der EN 13501 als nichtbrennbarer Baustoff der Baustoffklasse A 2 klassifiziert. Sie wurden sowohl für die Innen- als auch für die Außenwandkonstruktion eingesetzt. Sämtliche Wände erhielten beidseitig in Abhängigkeit der Brandschutzanforderungen (Feuerwiderstand sowie Kapselkriterium) eine 1- bzw. 2-lagige Bekleidung aus diesen Platten. Die Hohlräumdämmung erfolgte mit Steinwolle WLG 035 (A1, Schmelzpunkt > 1.000 °C, Rohdichte  $\geq 30 \text{ kg/m}^3$ ). Gleichzeitig mit dem geforderten Brandschutz erfüllen die Gipsfaserplatten alle Anforderungen zur statischen Aussteifung, die an moderne Wände gestellt werden. Die Platten bieten mit ihrer homogenen Struktur aufgrund ihrer Faserarmierung

Links oben: Die Decke zum 2. Dachgeschoss wird komplett in Holzbauweise ausgeführt. Zum darunterliegenden Wohnraum wird die Brandschutzkapselung mit einer doppelten Lage aus  $2 \times 15 \text{ mm}$  Gipsfaserplatten ausgeführt

Rechts: Die Gipsfaserplatten wurden auch für die Außenwandkonstruktion eingesetzt



(recycelte Papierfasern) eine hohe mechanische Beanspruchbarkeit und stellen mit Material- und Verarbeitungseigenschaften, die dem Holz sehr ähnlich sind, eine gute Ergänzung zur Holzunterkonstruktion dar.

Im ersten Dachgeschoss werden die Holztafelwand-Konstruktionen der Außenwände raumseitig mit einer Installationsebene (50 mm, ungedämmt) sowie einer doppelten Lage aus  $12,5 \text{ mm}$  Gipsplatten geschlossen. Die Brandschutzabkapselung der hölzernen Unterkonstruktion erfolgt beidseitig mit jeweils einer doppelten Lage aus  $2 \times 15 \text{ mm}$  Gipsfaserplatten mit 50 mm Steinwolle auf der Raumseite sowie einer Zwischenständerdämmung aus 160 mm Steinwolle. Den Abschluss bildet eine hinterlüftete Konstruktion (32 mm Unterkonstruktion/Luftschiicht) aus 8 mm HPL-Platten in vertikaler Verlegung. Damit erfüllen die 385 mm dicken Außenwände die Brandschutzanforderungen REI 90 K<sub>2</sub>45.

Die tragenden Innenwände werden hier mit einer beidseitigen Beplankung aus  $2 \times 15 \text{ mm}$  Gipsfaserplatten und einer Hohlräumdämmung aus 100 mm Steinwolle ausgeführt (REI 90 K<sub>2</sub>45). Die Wohnungstrennwände erhalten eine beidseitig doppelte Lage aus jeweils  $2 \times 15 \text{ mm}$  Gipsfaserplatten

mit einer Dämmung aus 100 mm Steinwolle bzw. 30 mm Steinwolle auf Federschiene montiert. Damit wird die Brandschutzanforderung REI 90 K<sub>2</sub>45 erreicht.

Das Konzept wird im zweiten Dachgeschoss entsprechend den im Vergleich zum ersten Dachgeschoss niedrigeren Anforderungen leicht modifiziert: Die Holzkonstruktion der Außenwände erhält hier raumseitig eine doppelte Lage aus  $2 \times 12,5 \text{ mm}$  dicken Gipsfaserplatten sowie auf der Außenseite eine einfache Lage aus 18 mm Platten, die dicht gestoßen verarbeitet werden. Im Wandhohlraum wird eine Dämmung aus 50 mm Mineralwolle (WLG035, A1, Schmelzpunkt > 1.000 °C, Rohdichte  $\geq 30 \text{ kg/m}^3$ ) auf der Raumseite sowie eine Zwischenständerdämmung aus 160 mm Steinwolle (WLG035, A1, Schmelzpunkt > 1.000 °C, Rohdichte  $\geq 30 \text{ kg/m}^3$ ) installiert. Den Abschluss bildet auf der Raumseite eine doppelte Lage aus  $2 \times 12,5 \text{ mm}$  Gipsplatten (Installations-ebene mit Metallständer-Unterkonstruktion, ungedämmt, 50 mm) sowie auf der Fassadenseite eine hinterlüftete Konstruktion (44 mm Unterkonstruktion/Luftschiicht) aus 8 mm HPL-Platten in vertikaler Verlegung. Die Konstruktion erfüllt damit die festgelegten Anforderungen REI 30 K<sub>2</sub>30.



Neben der Lösung der statischen Problematik bot die Holzbauweise weitere Vorteile: Die Maßnahme konnte in relativ kurzer Bauzeit bei geringem Baulärm durchgeführt werden

Die Brandschutzabkapselung der Innenwände erfolgt im zweiten Dachgeschoss beidseitig mit 2×12,5 mm Gipsfaserplatten bei einer Hohlraumdämmung aus 100 mm Steinwolle (REI 30 K<sub>2</sub>30). Die Wohnungstrennwände bestehen hier aus 2×12,5 mm Gipsfaserplatten mit einer Zwischenständerdämmung aus 100 mm Steinwolle sowie 30 mm Steinwolle und Federschiene im Wandhohlraum.

#### Bodenkonstruktionen

Neben Gipsfaserplatten für die Wandkonstruktionen wurden bei der Aufstockung der Häuser in der Dresdner Johannstadt auch Estrichelemente verarbeitet, die aus zwei werkseitig verklebten 10 mm bzw. 12,5 mm dicken Platten im Format 150×50 cm mit einer rückseitigen Kaschierung aus 10 bzw. 20 mm (2 E 35) hochverdichteter Mineralwolle bestehen. Ein umlaufender 5 cm breiter Stufenfalz gewährleistet in Kombination mit dem handlichen Format und geringem Gewicht eine

schnelle und einfache Verarbeitung. Nachfolgende Gewerke können unmittelbar nach der Verlegung ohne Zeitverzug weiterarbeiten.

Über dem vierten Obergeschoss wurde mit dem Rückbau des Satteldachs eine massive 200 mm dicke Porenbetondecke installiert, die oberseitig eine 72 mm bzw. in den Feuchtbereichen eine 65 mm hohe Installationsebene mit gebundener Schüttung erhielt.

Die gebundene Schüttung besteht aus recyceltem Polystyrol in einer Korngröße von 2 bis 8 mm und einem zementären Bindemittel. Dabei sorgt der Schaumkunststoff neben guter Wärmedämmung für ein geringes Gewicht. Der Schnellzement bewirkt die große Stabilität des Materials und eine schnelle Aushärtung.

Im Rahmen des Abbindeprozesses entsteht eine hoch belastbare Fläche, die nach nur sechs Stunden begehbar ist und bereits nach 24 Stunden mit Oberbelägen aller Art belegt werden kann. Die Verarbeiter haben hier das Trockenestrich-

element 2 E 35 auf der gebundenen Schüttung verlegt. Die Konstruktion erreicht die Brandschutzanforderung F 90-AB.

Das speziell zur Verbesserung des Trittschalls auf Massivdecken konzipierte Estrichelement bietet schon bei einer geringen Aufbauhöhe von 45 mm eine Trittschallverbesserung von 27 dB. Die guten Schalldämmwerte werden ergänzt durch eine extrem hohe Wirtschaftlichkeit durch schnelle und einfache Verarbeitung.

Die Decke zum zweiten Dachgeschoss wurde komplett in Holzbauweise ausgeführt. Der Aufbau wurde modifiziert, um die Brandschutzanforderung REI 90 K<sub>2</sub>45 zu erreichen. Dabei kam auf einer 220 mm hohen hölzernen Tragkonstruktion mit einer Dämmung aus 220 mm Steinwolle WLG040 (A1, Schmelzpunkt > 1.000 °C, Rohdichte ≥ 30 kg/m<sup>3</sup>) zunächst eine 20 mm dicke lastverteilende Holzwerkstoffplatte mit einem Wabendämmsystem in Standardhöhe von 30 mm zur Ausführung. Dieses wurde speziell für die Modernisierung und für den Neubau von Holzbalkendecken entwickelt und verbessert durch ein höheres Flächengewicht den Trittschallschutz von Holzbalkendecken auf bis zu Ln,w,R 43 dB.

Der Bodenaufbau wurde nach oben durch ein Estrichelement mit 77 mm gebundener Schüttung in der Installationsebene (in den Feuchträumen 70 mm) sowie dem Estrichelement 2 E 32 abgeschlossen. Zum darunterliegenden Wohnraum wurde die Brandschutzabkapselung mit einer doppelten Lage aus 2×15 mm Gipsfaserplatten ausgeführt. Die Konstruktion ist unterseitig mit einer einfachen Lage aus 12,5 mm Gipsplatten, die auf Direkt-Schwingabhängern montiert wurden, sowie einer Dämmung aus Steinwolle geschlossen. Der gesamte Aufbau entspricht der Brandschutzanforderung REI 90 K<sub>2</sub>45.

Bereits einen Tag nach der Verlegung der Estrichelemente war es möglich, die endgültigen Fußbodenbeläge aufzubringen. In den Wohnbereichen entschieden sich die Planer für einen 3 mm dicken PVC-Bodenbelag, die Feuchträume wurden mit Fliesen ausgestattet.

#### Fazit

In Dresden ist es durch Aufstockung von vier Bestandsbauten aus der Nachkriegszeit um zwei Etagen gelungen, 16 zusätzliche moderne Wohneinheiten zu schaffen. Aus statischen Gründen wurde die Maßnahme mit vorgefertigten Holzrahmenelementen ausgeführt. Mit Gipsfaserplatten sowie Trockenestrichelementen konnte dabei ein von der SächsBO abweichendes Brandschutzkonzept realisiert werden, das gemäß Brandschutznachweis die Schutzziele des Bauordnungsrechtes voll erreicht. ■



Sämtliche Wände erhielten beidseitig in Abhängigkeit der Brandschutzanforderungen (Feuerwiderstand sowie Kapselkriterium) eine 1- bzw. 2-lagige Bekleidung aus Gipsfaserplatten

## Deutscher Bauherrenpreis 2018

# Bremerhaven – Wo der Laubengang zur Living Street wird

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) ist überzeugt, dass Wohngebäude aus den 1950er Jahren besser sind als ihr Ruf. Welches Potenzial in den auf den ersten Blick unattraktiven Schlichtbauten steckt, hat sie bei einem Projekt in der Neulandstraße bewiesen. Dafür ist sie mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 und dem Bremer Wohnbaupreis ausgezeichnet worden.



**Christian Hunziker**  
freier Immobilienjournalist  
Berlin

Man muss schon ziemlich genau hinschauen, um zu merken, dass es sich bei der Wohnanlage in der Neulandstraße 76-84/An der Pauluskirche 3-5 in Bremerhaven um ein Ensemble aus den 1950er Jahren handelt. Die verglasten, auf Betonstützen in Form eines umgekehrten V ruhenden Lauben-

gänge, die großzügigen Balkone, die Mietergärten, die Solarpaneele auf dem Dach und der begrünte Innenhof mit dem Gemeinschaftshaus – all das vermittelt den Eindruck einer Wohnadresse, die allen Ansprüchen heutiger Mieter genügt. Auch unabhängige Experten sind sehr angetan von dem,



Quelle: STÄWOG, Foto: Bernd Perlbach

was die STÄWOG da geleistet hat: Kurz hintereinander ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft von Bremerhaven für ihr auf den Namen Living Streets getauftes Projekt mit dem Deutschen Bauherrenpreis (Kategorie „Revitalisierung von Wohnsiedlungen“) und dem Bremer Wohnbaupreis ausgezeichnet worden.

Der Name „Living Streets“ bezieht sich auf ein zentrales Element der Umgestaltung, nämlich die verglasten Laubengänge. Diesen Begriff verwendet STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lücke eigentlich nicht so gerne, da Laubengänge seiner Ansicht nach sozial stigmatisiert und zudem im rauen Nordseeklima bauphysikalisch nicht unproblematisch sind. Um letzteres Problem zu lösen, entschieden sich die Planer um STÄWOG-Chefarchitekt Hans-Joachim Ewert dafür, die Erschließungsgänge zu verglasen und so vor Wind und Wetter zu schützen. Außerdem rückte Ewert die Laubengänge von der Fassade ab, sodass zwischen Fassade und äußerer Erschließung ein Zwischenraum entstand.

#### Laubengänge werden zum Treffpunkt

Und warum nun Living Streets, also Wohnstraßen? Weil die Laubengänge dazu beitragen, ein Gemeinschaftsgefühl zu entwickeln. „Die Bewohner können in Puschen zu ihren Nachbarn gehen“, formuliert es Architekt Ewert. Außerdem sind die Laubengänge so breit, dass sie genügend Platz für Blumentöpfe und Sitzgelegenheiten bieten. Damit haben sie nicht nur eine Erschließungsfunktion, sondern werden zum Treffpunkt für die Hausgemeinschaft, die mehrheitlich aus älteren Personen besteht. „Es ist“, sagt Geschäftsführer Lücke, „ein halböffentlicher Raum für die Mieter entstanden.“ ▶

Links und unten: Einen unscheinbaren Schlichtbau aus den 1950er Jahren verwandelte die STÄWOG in eine attraktive Wohnanlage mit zeitgemäßem Komfort



Quelle: STÄWOG, Foto: Heiko Sandelmann

## Kleine Riesen – professionelle Lösung für einen intensiven Waschalltag.

**Miele Professional. Immer Besser.**



#### Waschmaschinen, Trockner und Mangeln

- Leistungsstark: 6,5 kg Waschen 36 min, Trocknen 49 min
- Robust: gebaut und getestet für 30.000 Betriebsstunden
- Gründlich: Spezialprogramm für Blut, Fett, Mehl, Desinfektion
- Konform: Maschinenrichtlinie 2006/42/EG
- Kompakt: Waschen und Trocknen auf 0,5 m<sup>2</sup> Stellfläche

#### Mehr erfahren:

Telefon 0800 22 44 644 oder [www.miele-professional.de](http://www.miele-professional.de)

Quelle: STÄWOG, Foto: Bernd Perlbach



Zentrales Element des architektonischen Konzepts sind die verglasten Laubengänge. Links ist das Gemeinschaftshaus zu sehen

und Lücke in ihrem preisgekrönten Objekt den Beweis dafür, dass Schlichtbauten aus den Nachkriegsjahren keineswegs zum Abbruch bestimmt sein müssen, sondern lohnende Sanierungsobjekte sein können. So sei es z. B. entgegen einer weit verbreiteten Auffassung durchaus möglich, den Schallschutz zu verbessern, sagt Ewert. „Wir haben die gesamte Haustechnik und alle Leitungen erneuert und komplett schallentkoppelt. Die Böden wurden mit einer neuen Trittschalldämmung und neuem Estrich aufgefüttert.“

„Es wäre viel zu schade, die Altbauten aus den 1950er Jahren abzureißen und zu schreddern“, betont Ewert. Denn zum einen hätten sie in der Gesamtbetrachtung (also dann, wenn man auch die graue Energie berücksichtigt, die für das Herstellen von Baustoffen benötigt wird) eine bessere Energiebilanz als energetisch hoch effiziente Neubauten. Und zum anderen komme ihnen in einer Stadt wie Bremerhaven, in der es nicht viele historische Gebäude gebe, eine identitätsstiftende Funktion zu. „Unser Projekt kann eben nur in Bremerhaven-Lehe stehen und ist dadurch sehr individuell“, erläutert der STÄWOG-Architekt.

**Individuelle Umgestaltung**

Die Laubengänge und die neuen Balkone sind nicht die einzigen gestalterischen Änderungen, welche die STÄWOG vorgenommen hat. Vielmehr hat sie zwei Gebäuderiegel durch einen Ergänzungsbau mit großzügigem Foyer und Aufzug verbunden.



Quelle: STÄWOG, Foto: Bernd Perlbach

Die neue Eingangshalle mit dem gläsernen Aufzug

Darüber hinaus ermöglichen es die Laubengänge, die insgesamt 54 Wohnungen kostengünstig mit Aufzügen zu erschließen. Nötig sind auf diese Weise nämlich nur zwei Fahrstühle, an die jeweils 30 bzw. 24 Wohnungen angebunden sind. Dadurch sind die Wohnungen auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität erreichbar. Zwölf Einheiten sind sogar barrierefrei nach DIN und damit für Rollstuhlfahrer geeignet.

**Nachhaltigkeit**

Das beweist nach Darstellung von Hans-Joachim Ewert, dass es sich bei der Meinung, Bauten aus den 1950er Jahren könnten nicht oder nur mit enormem Aufwand barrierefrei umgebaut werden, um ein Vorurteil handelt. Auch sonst sehen Ewert

Im Energieschaufenster ist der Generator als Herz des Blockheizkraftwerks zu sehen. Der Bildschirm links daneben informiert die Bewohner darüber, wie viel Energie vor Ort erzeugt wird



Quelle: STÄWOG, Foto: Bernd Perlbach



Quelle: STÄWOG, beide Fotos: Bernd Perlbach

Kommunikation spielt eine wichtige Rolle. Einer der Treffpunkte ist der Gemeinschaftsraum, den die Bewohner „Zwischenraum“ nennen



Großzügige Balkone und Mietergärten prägen die Südseite des Wohnensembles

Hier befindet sich zudem eine Gemeinschaftsfläche, welche die Bewohner „Zwischenraum“ getauft haben: Etwa acht Personen finden in diesem offenen Bereich Platz, um sich zu unterhalten oder sich bei gemeinsamen Spielen zu vergnügen.

„Es hat sich eine intakte Hausgemeinschaft entwickelt“, freuen sich Lückehe und Ewert. „Die Bewohner unternehmen gemeinsam Ausflüge und treffen sich zu Filmabenden.“ Unterstützt wird das Gemeinschaftsgefühl – in trendigen Szenevierteln der Metropolen würde man sagen: der Community-Gedanke – durch einen zweiten, größeren Gemeinschaftsraum, der in einer alten Remise im Hof untergebracht ist. Auch dieser Hof präsentiert sich völlig anders als vor der Modernisierung: Ständen hier früher Garagen, so bietet er jetzt mit seinen Grünflächen eine hohe Aufenthaltsqualität.

**Deutlich günstiger als ein Neubau**

Die gesamten Baukosten beziffern die Verantwortlichen auf knapp 1.700 €/m<sup>2</sup> brutto. Dies ist nach ihren Worten 30 bis 50% günstiger, als ein Neubau

an dieser Stelle gewesen wäre. Auch die Mieten sind deutlich niedriger, als es in einem Neubau möglich wäre: Für die öffentlich geförderten Wohnungen zahlen die Mieter 5,60 €/m<sup>2</sup>, während für die frei finanzierten Einheiten 6 €/m<sup>2</sup> fällig werden. Möglich wurde dieses niedrige Mietniveau, weil rund ein Fünftel der Modernisierungskosten durch Mittel aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau-West getragen wurde. Da es sich mehrheitlich um kompakte 2-Zimmer-Wohnungen handelt, bleibt die Mietbelastung auch für Menschen mit geringem Einkommen tragbar.

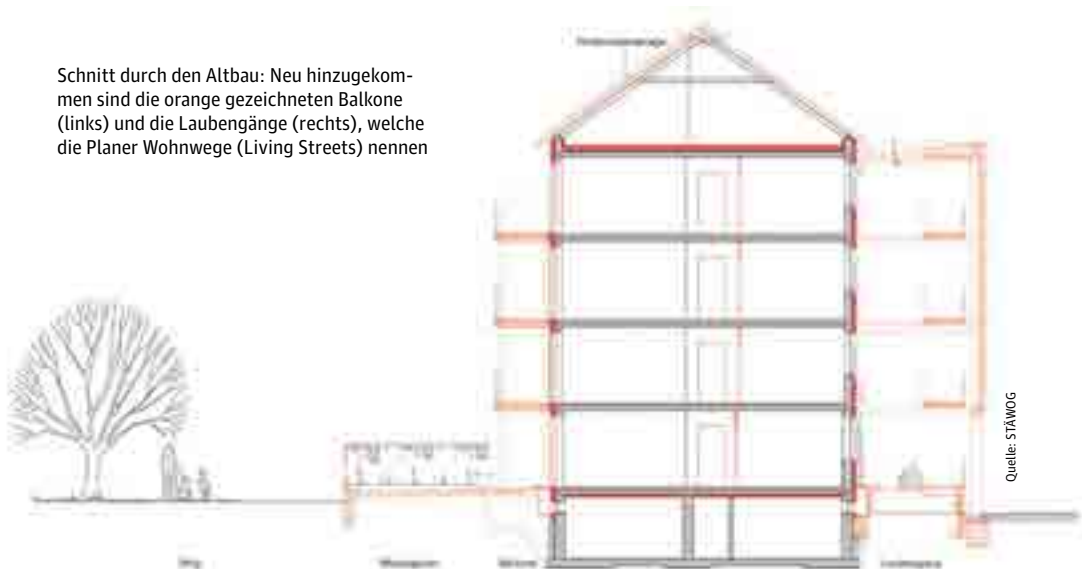
Darüber hinaus profitieren die Bewohner von niedrigen Betriebskosten. Denn auch das Energiekonzept des Ensembles genügt heutigen Ansprüchen: Es basiert auf einer Kombination eines Blockheizkraftwerks mit Photovoltaik-Modulen auf dem Dach. Dies trägt dazu bei, dass der Gebäudekomplex den KfW-Standard Effizienzhaus 70 erreicht. Den vor Ort produzierten Strom bietet die STÄWOG über eine Tochtergesellschaft ihren Kunden als Mieterstrom an, wobei fast alle Be-

wohner von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Wie sehr sich die Mieter mit „ihrer“ Wohnanlage identifizieren, zeigt auch das sog. Energieschaufenster: Viele Bewohner führen ihre Besucher zu diesem Raum im Erdgeschoss, um ihnen an dem dort angebrachten Bildschirm zu demonstrieren, wie viel Energie vor Ort erzeugt wird.

„Unser Projekt zeigt, dass man die Schlichtbauten aus den 1950er Jahren konstruktiv und gestalterisch weiterentwickeln kann“, sagt Architekt Ewert. Dennoch befasst sich die STÄWOG auch mit Neubauten. So plant sie gerade einen Ergänzungsbau mit 35 Wohneinheiten, bei dem sie wieder mit Laubengängen – oder besser Living Streets – arbeiten will. „Ein bisschen“, sagt Geschäftsführer Lückehe, „haben wir uns verliebt in die Laubengang-Idee.“

Weitere Informationen: [www.staewog.de](http://www.staewog.de) und [www.deutscherbauherrenpreis.de](http://www.deutscherbauherrenpreis.de)

Schnitt durch den Altbau: Neu hinzugekommen sind die orange gezeichneten Balkone (links) und die Laubengänge (rechts), welche die Planer Wohnwege (Living Streets) nennen



Quelle: STÄWOG

## Klimaschutz

## Neuer „Immo-Energiewende-Index“ gestartet

Der neue „Immo-Energiewende-Index“ soll künftig halbjährlich überprüfen, wie die Wirtschaft den Fortschritt bei der Reduzierung von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor einschätzt. Dafür gibt er Entscheidern aus der Energie-, Immobilien- und IT-Wirtschaft die Möglichkeit, ihr Stimmungsbild zum Stand der Dinge abzugeben. Die Ergebnisse der Umfragen sollen u. a. Aufschluss darüber geben, wie zuversichtlich die Unternehmenslenker mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele der Bundesregierung sind und welchen Einfluss die Energiewende im Gebäude auf ihr Geschäft ausübt.

Der Index ist ein gemeinsames Projekt des Immobiliendienstleisters Ista Deutschland GmbH und des Fachverlags Energiate GmbH. „Wir sind überzeugt, dass Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit dringend mehr

Transparenz über den tatsächlichen Stand der Energiewende im Gebäude benötigen“, sagt Ista-CEO Thomas Zinnöcker. Nur so könne man die richtigen Entscheidungen für die Zukunft treffen.

Der „Immo-Energiewende-Index“ soll Transparenz über den Stand der Energiewende schaffen



Quelle: Adobe Stock/Eisenhans

Weitere Informationen:  
[www.ista.com](http://www.ista.com) und [www.energate.de](http://www.energate.de)

## Preisverleihung

## Wohn- und Versorgungskonzept der GESOBAU ausgezeichnet

Die Berliner GESOBAU AG holte mit ihrem Modellvorhaben „Pflege@Quartier“ beim SmartHome Deutschland Award 2018 in der Kategorie „Bestes realisiertes Projekt“ den 2. Platz. Das Wohn- und Versorgungskonzept des Wohnungsunternehmens verknüpft Techniken des Ambient Assisted Living (AAL) mit den Vernetzungstechniken des bestehenden Wohnquartiers und der Nutzung der dort vorhandenen Dienstleistungen. In bereits 30 Wohnungen mit Mietern über 65 Jahren wurde das Konzept umgesetzt. Es soll älteren Bewohnern den Alltag erleichtern und Gefahrenpotenziale reduzieren.



Der Grundriss einer Musterwohnung zeigt das Wohn- und Versorgungskonzept der GESOBAU

Quelle: GESOBAU/Christoph Schieder

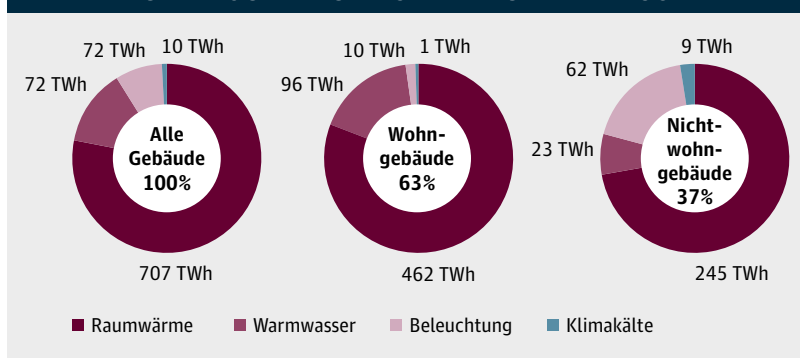
Weitere Informationen:  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

## dena-Gebäudereport

## Energiewende im Gebäudebereich stagniert

Der Endenergieverbrauch in Wohn- und Nichtwohngebäuden stagniert im Zeitraum 2010 bis 2016 auf hohem Niveau. Das zeigt der neue Gebäudereport 2018 der Deutschen Energie-Agentur (dena). Der Effizienztrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Energieverbrauch in Gebäuden um 20% reduziert wurde, scheint damit vorbei zu sein. Insbesondere Wärme und Strom sind in Gebäuden die größten Treiber im Gesamtenergieverbrauch. Es sei daher besonders wichtig, Effizienztechnologien einzusetzen, so Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung. Die Wärmewende sei dabei immer stärker als Teil einer integrierten Energiewende zu verstehen, bei der die Wechselwirkungen und Abhängigkeiten zwischen den Sektoren Strom, Gebäude, Verkehr und Industrie mitgedacht werden.

## ENDENERGIEBEZOGENER GEBÄUDEENERGIEVERBRAUCH



Raumwärme und Warmwasser sind laut dem Report die größten Treiber des Endenergieverbrauchs

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



## Unterfluranlage

# Neues Müllkonzept für Seniorenwohnanlage in Darmstadt

Die bauverein AG und der Eigenbetrieb für kommunale Aufgaben und Dienstleistungen (EAD) haben im Schwarzen Weg in Darmstadt die Müllplätze einer Seniorenwohnanlage neugestaltet. Eine Unterfluranlage soll nun den Müll der Anwohner unterirdisch sammeln, sodass keine Müllcontainer mehr sichtbar sind. Oberirdisch angelegte Einwurfsäulen sollen die Müllentsorgung für die Bewohner der Seniorenwohnanlage vereinfachen. Der Müllplatz ist barrierefrei erreichbar.

Für die unterirdischen Container mussten zuvor 3 m tiefe Schächte im Bereich der Müllsammelstelle ausgehoben werden, was größere Erdarbeiten nötig machte. Verschiedene Einwurfsklappen und Embleme auf den Containern zeigen, welcher Müll in welchen Behälter gehört. Die Container verfügen über einen Sensor, der den Füllstand an den EAD meldet, sodass dieser die Behälter rechtzeitig leeren kann. Die Füllhöhe, an der sich die Häufigkeit der Leerung orientiert, wirkt sich dabei auf die Höhe der Kosten aus. Insgesamt investierte die bauverein AG knapp 6.000 € pro Container.



Quelle: bauverein

Im Schwarzen Weg in Darmstadt wird der Müll künftig über eine Unterfluranlage mit Einwurfsäulen entsorgt

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

### LITERATURTIPP

## Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB e. V. hat ein Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte entwickelt, mit dem die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2050 praktisch umsetzbar und Klimaneutralität bei Neubauten zum Standard gemacht werden soll. Es werden Regeln für die Bilanzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Vorgaben für eine vergleichbare Berichterstattung entsprechender Leistungskennzahlen festgelegt. Außerdem werden verschiedene Methoden zum CO<sub>2</sub>-Management vorgestellt. Das Werk liefert daneben einen Klimaschutzfahrplan, der projektindividuell Emissionsgrenzwerte auf dem Weg hin zur Klimaneutralität für ein Gebäude oder einen Standort vorgibt. Die im Paris-Abkommen von 2015 formulierten Klimaschutzziele werden damit in konkrete Bauaufgaben übersetzt. Das 23 Seiten starke Rahmenwerk kann kostenlos heruntergeladen werden.

„Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte“, DGNB, 23 Seiten, kostenloser Download unter [www.dgnb.de/klimaschutz-rahmenwerk](http://www.dgnb.de/klimaschutz-rahmenwerk)

# 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.

## Umnutzung und Nachverdichtung

# Energieeffizient innenstadtnah wohnen

Flächen für den Neubau von Wohnraum sind im innerstädtischen Bereich rar. Es gilt daher, freierwerdende Werksgelände und ehemals industriell genutzte Areale umzunutzen und für den Wohnungsbau herzurichten. Bei der Vermarktung kommt es nicht nur auf die Lage, sondern auch auf eine moderne Ausstattung an. Deshalb sind bei der Wahl des Heizkonzeptes nachhaltige und umweltbewusste Lösungen auf dem Vormarsch. Bei einer Wohnanlage in Bayreuth entschied man sich für einen Mix aus Pellets und Gas.



**Michaela Waldecker**  
Büro für Presse- und  
Öffentlichkeitsarbeit  
Petershausen

Die Rückbesinnung auf das Wohnen in der Stadt erfolgt sowohl bei Familien mit Kindern als auch bei jungen Paaren, Singles und Senioren. Die Erfahrung mit dem Wohnen auf dem Land hat gezeigt, dass viele Pendler unzufrieden mit langen Arbeitswegen sind. Das Bildungs- und Kulturangebot ist in der Stadt vielfältiger, der tägliche Einkauf oder der Besuch beim Arzt lässt sich auch besser bewerkstelligen. Um Wohnungsinteressen auch langfristig wieder an die Städte binden zu können, gilt es, adäquaten Wohnraum für die verschiedenen Bedürfnisse bereitzustellen. In Bayreuth wurde das umgesetzt.

Die Vorteile des zentralen und dennoch ruhig am Mistelbach gelegenen Geländes des ehemaligen Natursteinbetriebes Wölfel & Herold in Bayreuth lagen auf der Hand. Nachdem das Gelände zunächst als Pkw-Stellfläche genutzt wurde, begannen die Planungen zur Schaffung nachhaltigen und modernen Wohnraums. Erhalten blieb das alte Werkstattgebäude, das heute Loft-Wohnungen mit Split-Level-Architektur beherbergt. Es wurde gemäß KfW-Standard 85 umgebaut und saniert. Neu dazu kamen Gebäude mit 31 Wohnungen, die direkt am Fuß- und Radweg entlang des Mistelbachs entstanden, und im Inneren des Areals wurde zusätzlich ein neues Achtfamilienhaus errichtet.

Es ist geeignet für generationenübergreifendes Wohnen und zeichnet sich durch barrierefreie Zugänge und Bäder sowie einen schwellenlosen



Quelle aller Fotos: Windhager

Gleich ob Loft, Familienwohnung oder Seniorenmizil - alle Wohneinheiten profitieren von dem Heizkonzept

In den Lofts steht eine Pelletheizung in Kombination mit einem Gasbrennwertgerät ...



...im Haus mit den Familienwohnungen kommt eine Kaskade mit zwei Wärmeerzeugern zum Einsatz

Zugang der Balkone aus. Hier kann man bis ins hohe Alter eigenverantwortlich und selbstständig leben. Sämtliche Neubauten wurden nach KfW-Standard 55 errichtet.

Die Wohnanlage ist eingebettet in die Grünflächen entlang des Mistelbaches. Auch der Innenhof wurde freundlich und naturnah gestaltet, mit Plätzen zum Spielen und Verweilen. Die ebenerdig gele-

genen Wohneinheiten verfügen über eine Terrasse und ein kleines Stückchen Garten. Erschlossen wird die Anlage durch eine den Anwohnern vorbehaltene Wohnstraße.

#### Kombinationslösung im Heizkonzept

Beim Bau der Wohnanlage standen die ökonomische sowie die ökologische Nachhaltigkeit im

Vordergrund. Dieselben Faktoren sollten natürlich auch für das Heizkonzept gelten. Verschiedene Möglichkeiten wurden durchgespielt, der Einsatz einer Wärmepumpe und eines BHKW jedoch wieder verworfen. Stattdessen entschied man sich für eine Kombinationslösung aus Pelletheizung und Gasbrennwertgerät, die in zwei Heizräumen in Haus 1/2 und Haus 4/5 inklusive zweier ▶

# DIGITIZE PUBLIC SERVICES

Congress / Workshops / Expo  
CityCube Berlin, 20. – 22. 11. 2018  
[www.smartcountry.berlin](http://www.smartcountry.berlin)

Tickets noch bis  
31.07.2018 kostenlos

smart country

convention



Der Übersichtsplan zeigt die gesamte Wohnanlage

Übergabestationen unterzubringen waren. Um dem schwankenden Wärmebedarf der großen Wohnanlage auf möglichst wirtschaftliche Weise Rechnung tragen zu können, kamen drei Pelletskessel und ein Gasbrennwertgerät zur Abdeckung der Spitzenlasten von der Firma Windhager zum Einsatz. Für die stetige Versorgung mit Warmwasser wird die Anlage durch einen Pufferspeicher mit einem Volumen von 1.000 l mit Frischwasserstationen ergänzt. In den Übergabestationen stehen außerdem zwei weitere Pufferspeicher.

#### Wirtschaftliche Kaskadenlösung

Es galt zu berücksichtigen, dass die benötigte Heizwärme in einem großen Wohnobjekt stark schwankt. Am frühen Morgen sowie ab den Nachmittagsstunden steigt der Wärmebedarf an, während er tagsüber eher niedriger ist. Ähnlich verhält es sich im nächtlichen Betrieb. Um eine möglichst ökonomische Lösung zu erzielen, entschied man sich in Haus 1/2 für den Einbau zweier in Kaskade geschalteter Pelletskessel mit einer Gesamtleistung von 120 kW. Damit passt sich die Anlage mit ihrem großen Modulationsbereich von 18 - 120 kW dem Wärmebedarf des Gebäudes an. Das reduziert nicht nur den Verbrauch, sondern auch die Anzahl der Brennerstarts erheblich. Zudem reicht während der Sommermonate i. d. R. der Betrieb eines einzelnen Kessels zur Warmwasserbereitung aus. Der zweite Kessel muss dann nicht in Betrieb gehen.

Ein weiterer Vorteil der Kaskadenlösung liegt in der hohen Betriebssicherheit. Sollte ein Kessel ausfallen, lässt sich die Wärmeversorgung mit dem zweiten aufrechterhalten. So ist auch im



Die Förderung der Pellets erfolgt vom separat liegenden Lager über ein SONDENSAUGSYSTEM bis zu den Pelletskesseln

Falle von Wartungs- und Reparaturarbeiten der fortlaufende Heizungsbetrieb garantiert. Um eine möglichst gleichmäßige Inanspruchnahme der Wärmeerzeuger zu gewährleisten zu können, wird der Führungskessel nach einer festgelegten Anzahl von Betriebsstunden jeweils gewechselt. In Haus 4 und 5 - dem Gebäude mit den Lofts und dem Achtfamilienhaus - kam ebenfalls ein Pelletskessel sowie ein Gasbrennwertgerät mit einer Leistung von 65 kW für die Zuschaltung für Spitzenlasten zum Einsatz. Mit jeweils einer Übergabestation in den Häusern 4 und 5 ist die Wärmeverteilung gesichert.

Durch die Kombination von Brennwerttechnik und modulierender Betriebsweise verfügt das Brennwertgerät über einen niedrigen Brennstoffverbrauch. Er nutzt die in den Abgasen enthaltene Energie und erreicht damit Normnutzungsgrade von bis zu 110%. Sein modulierender Vormischbrenner ermöglicht eine stufenlose Leistungsanpassung an den tatsächlichen Wärmebedarf. Bereits ab 20% der Nennwärmeleistung richtet das Gerät seine Kesselleistung genau nach der benötigten Energiemenge aus. Im Gegensatz zu konventionellen Brennern fallen so häufige Ein- und Ausschaltphasen weg.

#### Vom Lager zum Kessel - die Pelletförderung

Die Heizungsanlagen in beiden Heizräumen werden von zwei separaten Pelletslagern versorgt, die außerhalb der Heizräume liegen. Für den Transport wurden jeweils Fördereinrichtungen mit SONDENSAUGLÖSUNGEN installiert. Für Haus 1 und 2 wurde eine Lösung mit 2x8 Entnahmestellen gewählt,

in Haus 4 und 5, in dem nur ein Kessel installiert wurde, kam eine Lösung mit 1x8 Sonden zum Einsatz. In Gebäude 1/2 musste eine notwendige Förderstrecke von ca. 20 m überbrückt werden. In Gebäude 4/5 beträgt die Förderstrecke 10 m.

Der Vorteil eines Saugsystems mit mehreren Sonden ist, dass auch ein ebenes Pelletslager ohne Raumschrägen vollständig geleert wird. So lässt sich bis zu einem Drittel mehr an Brennstoff einlagern - bei gleichem Platzbedarf. Die Sonden werden gleichmäßig auf dem Boden des Lagerraums verteilt. Eine automatische Umschalteneinheit sorgt dafür, dass die einzelnen Sonden abwechselnd in Betrieb genommen werden und so das Pelletslager gleichmäßig leeren. Das System arbeitet dabei wartungsfrei. Bei Bedarf kann auch eine Spülung der einzelnen Leitungen vorgenommen werden. Das gewährleistet eine reibungslose Zuführung von Pellets in den Wärmeerzeuger; die Blockierung des Transportwegs ist damit quasi ausgeschlossen. Eine solche Spülung wird dann vorgenommen, wenn der Vorratsbehälter des Kessels nach 6-maligem Ansaugen noch nicht voll ist. Dabei erfolgt eine Änderung der Flussrichtung um 180°, Vor- und Rücklauf werden quasi getauscht. Dieser Spülvorgang dauert ebenso lange wie das Ansaugen der Pellets: nämlich zwischen - individuell einstellbaren - 120 bis 300 Sek. Anschließend wird sofort auf die nächste Ansaugsonde gewechselt, um die dauerhafte Wärmeversorgung zu gewährleisten. Falls gewünscht, lässt sich die Lagerfläche auch in zwei Zonen unterteilen.

#### Bequeme Regelung

Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt mit einer Systemregelung. Die verwendete Systemkomponente steuert bis zu zehn Heizkreise von einem zentralen Bedienelement aus. Der modulare Aufbau von Bedienelement, Funktionsmodul und Systemverteiler erlaubt eine Erweiterung der Heizanlage durch zusätzliche Wärmeerzeuger oder Heizkreise. Zusätzlich sorgt die Aufheizoptimierung für einen sparsamen Betrieb der Heizanlage. So wird sichergestellt, dass der Aufheizvorgang so spät wie möglich beginnt, um die gewählte Raumtemperatur zum gewünschten Zeitpunkt zu erreichen.

#### Fazit

Das Objekt „Wohnen am Mistelbach“ in Bayreuth zeigt, dass es durchaus möglich ist, auch größere Objekte mit nachhaltigen und umweltfreundlichen Brennstoffen aus Biomasse zu beheizen. Die Technik der Pelletskessel erlaubt auch in großen Leistungsbereichen eine gleich hohe Betriebssicherheit, wie sie vergleichsweise Öl- oder Gaszentralheizungen bieten. ■



Quelle: Wienerberger/Jens Krueger

Zweifach kontrastreich: Die keramischen Blindenleitklinker sind ertastbar und heben sich optisch von ihrer Umgebung ab

## Funktional und ästhetisch Blindenleitsystem aus Ton

Bodenindikatoren als taktile Leitsysteme sollten zur barrierefreien Pflichtausstattung öffentlicher Freiflächen gehören. Wichtig ist dabei, dass sich alle Leitstreifen und -flächen mit zwei verschiedenen Sinnen wahrnehmen lassen. Im Falle der Penter-Blindenleitklinker sind dies aufgrund des Farbkontrasts der Sehsinn sowie der Tastsinn. Die Oberflächenstruktur der Leitstreifen und Aufmerksamkeitsfelder ist sowohl mit einem Blindenstock ertastbar als auch mit den Füßen wahrnehmbar. Denn die Bodenindikatoren werden mit ihrer Basis bündig zur Oberkante des Umgebungsbelags eingesetzt, Noppen bzw. Rippen stehen über. Während die Rippenklinker die Richtung angeben, werden Aufmerksamkeitsfelder mit genoppelter Oberfläche dort eingesetzt, wo vor einem Hindernis gewarnt, ein Richtungswechsel oder eine Einstiegszone an Haltestellen markiert werden soll.

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

## Trinkwasser Hygienespülung

Der Sanitärtechnikhersteller Geberit und die Marke Keramag präsentieren auf der Fachmesse SHK im März 2018 innovative Sanitärösungen hinter der Wand und ästhetische Produkte vor der Wand. Geberit zeigte u. a. die neue Hygienespülung Rapid. Sie ist eine schnelle Lösung zur Überbrückung vorübergehender Stagnationszeiten im Trinkwassersystem, lässt sich leicht ein- und ausbauen sowie intuitiv bedienen.



Quelle: Geberit

Die Hygienespülung ist eine schnelle Lösung bei temporärer Stagnation im Trinkwassersystem. Sie lässt sich leicht ein- und ausbauen sowie intuitiv bedienen

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

## Carsharing im Treppenhaus Das Digitale Brett und Free2Move kooperieren



Quelle: Mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG/vege/Fotolia.com

Mit der Kooperation wird Carsharing im Treppenhaus buchbar

Wer als Vermieter ein Mobilitätskonzept vorweisen kann, muss je nach lokaler Stellplatzverordnung weniger Parkraum pro Wohnung schaffen. Die Firma mieterinfo.tv hat deshalb eine Kooperation mit dem Carsharing-Anbieter Free2Move vereinbart, die das Treppenhaus zum Buchungsterminal für Carsharing-Angebote macht. Die Idee dahinter: Jeder Bewohner soll beim Verlassen des Hauses alle verfügbaren Mobilitätsangebote abrufen und buchen können - unabhängig davon, ob die App des jeweiligen Anbieters auf dem eigenen Smartphone installiert ist oder der Internetempfang gerade ausreicht.

„Wenn Parkplätze eingespart werden können, weil Carsharing-Angebote vorhanden sind, eröffnen sich andere Nutzungsmöglichkeiten für den öffentlichen Raum. Und: Je mehr Autos geteilt werden, desto besser ist die Gesamt-Ökobilanz“, sagt Marcus Berbic, Geschäftsführer von Mieterinfo.tv. „Hierzu möchten wir mit unserem Angebot beitragen. Das Ziel sind lebenswerte Städte - auch dort, wo Wohn- und Parkraum knapp sind.“

Weitere Informationen:  
[www.Free2Move.com](http://www.Free2Move.com) und [www.dasdigitalebrett.de](http://www.dasdigitalebrett.de)

## Neuausrichtung

# Wohnbau Mainz verkauft Markthäuser

Die Wohnbau Mainz GmbH hat die sog. Mainzer Markthäuser an der Ecke Markt 11/Korbgasse 6 an die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verkauft. Die Erlöse sollen in den Wohnungsbau investiert und damit das Kerngeschäft des kommunalen Wohnungsunternehmens gestärkt werden. Vorrangig soll der Bau bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung vorangetrieben werden.

Die Markthäuser sind ein rund 4.000 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassendes Wohn- und Geschäftshaus. Hinter der denkmalgeschützten Fassade befindet sich ein 2008 errichteter Gebäudekomplex, der mit einem Architekturpreis ausgezeichnet wurde. Das Gebäude mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss ist derzeit zu ca. 86% vermietet.



Quelle: Wohnbau Mainz GmbH / Twain Wegner

Diese innerstädtische Immobilie wurde verkauft, um das Kerngeschäft zu stärken

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



Quelle: GEWOBA

Beim zweiten Gesundheitstag der GEWOBA wurde Human Soccer gespielt

## Aktionstag

# Zweiter Gesundheitstag bei der GEWOBA

Die Bremer GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen hat ihren mittlerweile zweiten Gesundheitstag veranstaltet. Mehr als 250 Mitarbeiter aus Bremen und Bremerhaven nahmen an den über 40 Veranstaltungen rund um die Themen Ernährung, Bewegung und Entspannung teil. Angeboten wurden u.a. Vorträge, Fittesseinheiten, Gesundheitschecks, Simulationen und Massagen. Zum Abschluss der Veranstaltung fand ein Human-Soccer-Spiel statt, eine Art Tischkicker, bei dem die Spielfiguren durch die Teilnehmer selbst ersetzt wurden.

Die Teilnahme der Mitarbeiter erfolgte während der regulären Arbeitszeit. „Der Gesundheitstag ist ein Baustein in unserem Betrieblichen Gesundheitsmanagement (BGM)“, so GEWOBA-Personalchef Stefan Geussenhainer. Die breite Teilnahme und die gute Stimmung bestätigten, dass der Gesundheitstag zukunftsfähig sei, so GEWOBA-Vorstandsvorsitzender Peter Stubbe.

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

## Neues Berlin

# Auszeichnung für Mediationsverfahren erhalten



Quelle: Neues Berlin

Die Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG hat für ihr Konfliktmanagement eine bundesweite Auszeichnung erhalten. Der „Förderpreis guter Kooperation“ wurde gemeinsam von der Deutschen Gesellschaft für außergerichtliche Streitbeilegung in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V. und dem Verband der Bau- und Immobilienme-

„Neues Berlin“-Vorstände Andrea Köhn und Stefan Krause mit der Auszeichnung

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

diatoren e. V. ausgelobt. Die Initiative „Mediation als Bestandteil der Unternehmenskultur“ des Wohnungsunternehmens zeige, so die Auffassung der Jury, dass der Ansatz der Genossenschaft ganzheitlich sei und sich auf Kunden, Geschäftspartner, Nachbarn, Mitarbeiter und Führungskräfte beziehe.

In den Jahren 2015 bis 2017 wurden insgesamt 36 Mediationen durchgeführt und 22 weitere Konfliktlösungsinstrumente angewandt; professionelles Konfliktmanagement kam in 60 Fällen zur Anwendung. Insgesamt wurden bisher 131 mediative Gespräche geführt. Der Konfliktmanagementansatz der Genossenschaft habe bereits positive Auswirkungen auf Kennzahlen wie Mieterbeschwerden, Rechtskosten und Mitarbeiterzufriedenheit gehabt.

MWB

## Verstärkung des Vorstands

Die Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB) erweitert zum 1. Juli 2018 ihren Vorstand. Zum Vorstandsvorsitzenden Frank Esser und Vorstandsmitglied Jürgen Steinmetz stößt Dominik Steffan. Der gelernte Bilanzbuchhalter ist bereits seit Anfang 1997 für die Genossenschaft tätig. Bisher war der 49-Jährige Mitglied der Geschäftsleitung und Finanzchef. Am 23. Mai 2018 beschloss der Aufsichtsrat, ihn als stellvertretendes Vorstandsmitglied zu bestellen. „Die Wohnungs- und Immobilienmärkte, die Wirtschaftslage und die demografische Entwicklung stellen uns alle vor Herausforderungen. Aber unsere Genossenschaft



ist gut aufgestellt, um zeitgemäße Antworten auf diese Herausforderungen zu entwickeln. Ich freue mich auf die künftige Zusammenarbeit mit meinen Vorstandskollegen und allen Kollegen bei MWB“, sagte Steffan nach seiner Berufung.

Dominik Steffan (l.) und Theodor Damann

Quelle: MWB

Weitere Informationen:  
[www.mwb.info](http://www.mwb.info)

## EIB-Darlehen

### Vivawest erhält 100 Mio. € für energieeffiziente Neubauten

Die Gelsenkirchener Vivawest Wohnen GmbH und die Europäische Investitionsbank (EIB) haben einen Kreditvertrag über 100 Mio. € abgeschlossen. Das Wohnungsunternehmen plant, die Gelder für den Bau von rund 900 Wohneinheiten nach dem KfW-55-Standard in verschiedenen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens einzusetzen. Die EIB-Gelder – laut Vivawest die erste Finanzierung der EIB für energieeffiziente Neubauten von Wohnungsunternehmen in Deutschland – sind über Garantien aus dem Europäischen Fonds für strategische Investitionen abgesichert und damit Teil des sog. Investitionsplans für Europa, mit dem die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Wirtschaft gestärkt werden soll. Das Darlehen ist unbesichert, die Kreditlinie kann in mehreren Tranchen gezogen werden und hat eine Laufzeit von bis zu 13 Jahren. „Vom Jahr 2020 an werden wir jährlich mehr als 1.000 neue Mietwohnungen fertigstellen“, sagte Vivawest-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld. Dabei lege man, genau wie die EIB, besonderen Wert auf eine hohe Energieeffizienz und nachhaltigen Klimaschutz.

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

## Start der Haufe Benefiz-Golfturniere 2018 in Bad Saarow Domus-Cup erstmals parallel auf zwei Golfplätzen

In Bad Saarow gab es Ende Mai mit über 100 Spielern das bisher größte Teilnehmerfeld und mit mehr als 16.000 € Spendenergebnis einen gelungenen Start für die Golfturniere 2018!

Quelle: Klaus Böck, Haufe/Astrid Meinicke, DESWOS



UT – Strahlender Sonnenschein und strahlende Gesichter: Schon der Vorabend beim Get-Together im Bootshaus am See ließ bei ausgelassener Stimmung auf ein traumhaftes Golfturnier hoffen. Dazu trug auch dieses Jahr wieder ein besonderer Spaß bei: Bis in die Nacht hinein versuchten sich fast alle Teilnehmer an dem Chipping Wettbewerb in ein Planschbecken auf dem See – und erspielten so bereits die ersten 730 €! Das leicht bewegliche Hindernis hat am nächsten Tag Golfballtaucher mit Sicherheit gut beschäftigt.

Um das Scramble Turnier möglichst flott und ohne Stau spielen zu können, sind dieses Jahr aufgrund von sehr vielen Anmeldungen insgesamt sieben Flights auf einem 2. Platz gestartet. Vor der Siegerehrung am Samstagabend wurde das aktuelle DESWOS-Projekt von dem neuen Geschäftsführer der DESWOS, Winfried Clever, vorgestellt. Um was für ein Projekt es sich handelt, steht auf der letzten Seite dieser DW.

Der Dank gilt auch in diesem Jahr wieder den Sponsoren, an erster Stelle natürlich der Domus AG und den Co-Sponsoren Kalo, Viessmann und Knauf, die den Vorabend am See ermöglicht haben. Der Chipping Wettbewerb wurde durch Tesa nie wieder bohren ermöglicht. Auch die EBZ Alumni sind in diesem Jahr wieder als Sponsor der Pokale für die Sonderwertungen dabei.



Die Flasche hatte sich losgerissen – damit fiel „Nearest to the Bottle“ als Sonderwertung aus



Spendenscheckübergabe an DESWOS-Geschäftsführer Winfried Clever (l.) durch DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe und Domus-Vorstandsvorsitzenden Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Hauptsponsor des Turnieres in Bad Saarow

Beim Chipping kamen dieses Jahr 730 € zusammen. Eine fröhliche Aktion bis spät in die Nacht

### SIEMER STAN EBY PLATZ

**Brutto-Flight:**

Dr. Florian Holle, Sven Heinst und Roger Weinhardt

**Netto-Flight:**

Jens Krause, Doris Kayser-Meier, Anja Behr und Miriam Popp

**Nearest to the Pin:**

**Damen:** Ingeborg Esser (3,10 m)  
**Herren:** Dr. Florian Holle (4,80 m)

**Longest Drive:**

**Damen:** Doris Kayser-Meier (186 m)  
**Herren:** Dr. Florian Holle (248 m)

### SIEMER ARNOLD PALMER PLATZ

**Brutto-Flight:**

Frank Müller, Nikolaos Hatzijordanou und Falko Rügler

**Netto-Flight:**

Hans Peter Trampe, Mario D. Michaelis, Snezana Michaelis und Ulrike Trampe

**Nearest to the Pin:**

**Damen:** Karin Dietz (11 m)  
**Herren:** Uwe Rathsack (1,51 m)

**Longest Drive:**

**Damen:** Kathleen Parma (177 m)  
**Herren:** Rene Trageser (256 m)

**Nearest to the Line:**

Jürgen Hachmann (1,37 m)



Bilder und Eindrücke der Turniere finden Sie unter:  
[www.golf.haufe.de](http://www.golf.haufe.de)





## Umfrage

# Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

Die Digitalisierung ist auch in der Immobilienwirtschaft angekommen: Mehr als 90% der Unternehmen beschäftigen sich mit dem Thema. Das zeigt eine Umfrage der Münchner Calcon Deutschland AG, die ihre Kunden zur Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft befragt hat. Die Stammdaten seien bereits in 81% der befragten Unternehmen digitalisiert, die Softwaresysteme in 73% der Unternehmen vernetzt worden. Dennoch gebe es insbesondere beim mobilen Arbeiten noch Potenzial. So halten 46% der Befragten eine künftige Umsetzung für denkbar. Die Digitalisierung von Prozessen stehen für 42% der Befragten noch auf der Agenda. Auch Cloud Services sind für 35% der befragten Unternehmen als digitale Strategie für die betriebliche Optimierung denkbar (siehe Grafik). Das sog. Building Information Modeling (BIM) bietet im Gebäudemanagement von Bestandsgebäuden nach Einschätzung der Befragten nur wenig Potenzial. 29% der Befragten sehen Potenzial für das Bestandsmanagement, wohingegen 65% der Befragten vom Potenzial des BIM für den Neubau überzeugt sind. Als zukunftssträchtiger für den Bestand betrachtet man vor allem die Themen Mobilität (56%), Plattformtechnologien (49%) und Cloud (42%).

### WELCHE DIGITALEN STRATEGIEN FÜR DIE BETRIEBLICHE OPTIMIERUNG HALTEN SIE FÜR KÜNFTIG DENKBAR?



- Digitalisierung von Prozessen (papierloses Büro)
- Digitalisierung von Stammdaten und Unterlagen
- Mobile Arbeit (Verkehrssicherung, mobile Erfassung)
- Vernetzung von Softwaresystemen und Schnittstellen
- Cloud Services

Quelle: Calcon

Die mobile Arbeit bietet Potenzial für die betriebliche Optimierung

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

## In eigener Sache

# Datenschutzlösungen für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen

Am 25. Mai endete die Übergangsfrist zum Inkrafttreten der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Um die DSGVO-Anforderungen leichter umzusetzen und datenschutzkonform zu arbeiten, bietet die Haufe Group Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen umfangreiche Informationen, Arbeitshilfen und Softwarelösungen.

Zum Angebot gehören Checklisten und Online-Trainings mit Rechts- und Datensicherheitsexperten, Arbeitshilfen und Gesetzestexte in Fachwissens-Datenbanken sowie zusätzliche Datenschutzmodule für die Softwarelösungen Haufe PowerHaus, Haufe wowinex, Haufe-FIO axera und Haufe Inhouse. Mit diesen lassen sich z. B. Datensätze automatisiert filtern, sperren, weiterverarbeiten oder löschen. Unternehmen sind mit einem Klick auskunftsbereit. Aufbewahrungsfristen werden transparent angezeigt. Die geforderten Datenschutzvereinbarungen können mit Hilfe von vorbereiteten Vorlagen an Mieter, Eigentümer, Lieferanten und Handwerker komfortabel versendet und anschließend im System rechtskonform vorgehalten werden.

Weitere Informationen:  
[realestate.haufe.de/dsgvo](http://realestate.haufe.de/dsgvo) und  
[www.powerhaus.de/datenschutz-modul](http://www.powerhaus.de/datenschutz-modul)



**KIRCHHOF PROWOH®**

Ihre wohnungswirtschaftliche Software  
für den digitalen und mobilen Umstieg



☎ 0180 KIRCHHOF



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

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

# Datensicherung – ein Grundelement ordnungsmäßiger IT-Systeme

Um die Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten IT-Systeme dauerhaft zu gewährleisten, müssen Wohnungs- und Immobilienunternehmen verschiedene Grundelemente der Datensicherheit einrichten. Eines der wichtigsten Grundelemente ist die Datensicherung. Durch sie wird gewährleistet, dass in einem Schadenfall (Datenverlust durch Viren oder Systemausfälle) die Auswirkungen gering bleiben.



**WP/RA/StB Claudia Brünner-Grötsch**  
Vorstand  
VdW südwest  
Frankfurt am Main



**Hartmut EBI**  
Spezialist für IT-Prüfungen  
VdW südwest  
Frankfurt am Main

Für die Durchführung einer Datensicherung gibt es eine Vielzahl von Gründen. Der Hauptgrund ist sicherlich die Gewährleistung der Verfügbarkeit, die vom Gesetzgeber im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung (GoB) in den „Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff“ (GoBD) gefordert wird.

Auch in der neuen EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wird in den technisch-organisatorischen Maßnahmen (TOM) die Verfügbarkeit der Daten gefordert. Die Verfügbarkeit der Daten kann nur mit Hilfe einer regelmäßigen ordnungsgemäßen Datensicherung sichergestellt werden. Bei einem Verlust der Daten kann dem betroffenen

Unternehmen ein großer Vermögensschaden oder auch ein Imageschaden entstehen. Ebenso kann auch die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung bei fehlender Datensicherung gefährdet sein.

Als Nebeneffekt kann eine regelmäßige tägliche Datensicherung auch vor den Gefahren von Erpressungs-Trojanern schützen. Bei einer täglichen Datensicherung ist der Schaden maximal auf die Datenmenge eines Tages beschränkt. Im Folgenden werden die verschiedenen Verfahren der Datensicherung beschrieben.

### Datensicherungsverfahren

#### Vollsicherung (Voll-Backup)

Bei der Vollsicherung werden alle Dateien eines Systems auf das Datensicherungsmedium gespeichert.

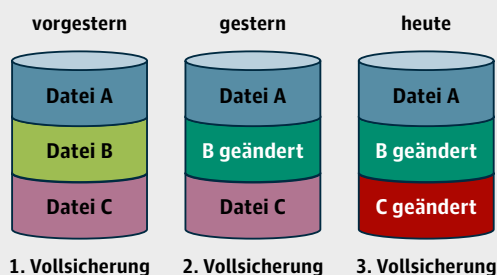
Dies ist die einfachste Methode der Sicherung, für die auch keine speziellen Programme notwendig sind. In jedem Betriebssystem ist dieses Datensicherungsverfahren integriert, z.B. durch einfaches Kopieren der Dateien (siehe Abbildung 1).

Spezielle Backup-Software erhöht aber die Sicherheit, da hier z.B. die Konsistenz der gesicherten Daten nach dem Backup überprüft wird. So kann sichergestellt werden, dass ein Backup auch fehlerfrei durchgeführt wurde. Weiterhin sind Backup-Programme auch in der Lage, das gesamte Betriebssystem einschließlich installierter Software im Notfall wiederherzustellen, was den Zeitaufwand einer Wiederherstellung (Recovery) und somit die volle Verfügbarkeit des Systems erheblich verkürzt.

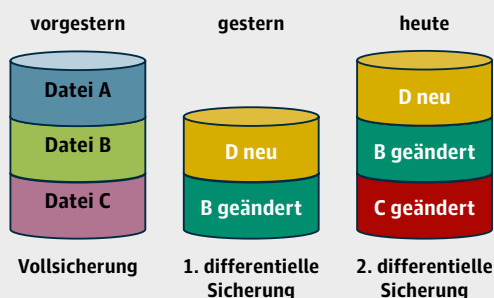
#### Differentielle Sicherung (Differential Backup)

Bei der differentiellen Sicherung wird als Basis die letzte Vollsicherung herangezogen. Es wird geprüft, welche Daten sich seit der letzten Vollsicherung geändert haben oder neu hinzugekommen sind. Diese Daten werden dann in die Sicherung einbezogen. Dies führt dazu, dass Daten redundant

**ABB. 1: VOLL SICHERUNG DER DATEN**

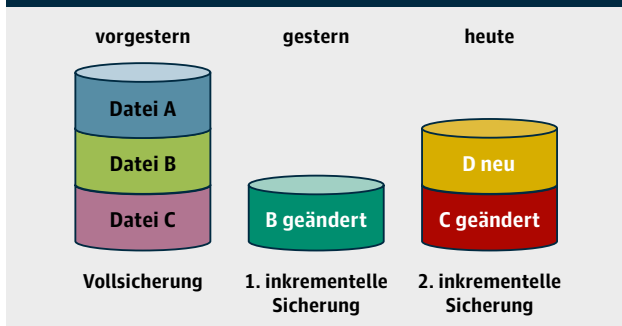


**ABB. 2: DIFFERENTIELLE SICHERUNG DER DATEN**



Quelle aller Abbildungen: VdW südwest

ABB. 3: INKREMENTELLE SICHERUNG DER DATEN



gespeichert werden. Im vereinfachten Beispiel sind dies die Dateien B und D. Je länger die Vollsicherung zurückliegt, umso größer wird die Anzahl der zu sichernden Daten, das Datenvolumen steigt mit jeder differentiellen Sicherung an (siehe Abbildung 2).

#### Inkrementelle Sicherung (Inkrementelles Backup)

Bei der ersten inkrementellen Sicherung werden ausgehend von einer Vollsicherung nur die Daten gesichert, die sich im Vergleich zu dieser Vollsicherung geändert haben. Anschließend werden nur die Daten in die inkrementelle Sicherung einbezogen, die sich seit der letzten Sicherung geändert haben oder neu hinzugekommen sind. Im vereinfachten Beispiel werden nur die Dateien A, B und C betrachtet. Bei einer Vollsicherung werden also alle drei Dateien gesichert. Wenn sich einen Tag später nur die Datei B geändert hat, dann wird bei der ersten inkrementellen Sicherung auch nur die Datei B einbezogen. Einen Tag später wird die Datei C geändert und die Datei D ist neu hinzugekommen, sodass bei der zweiten inkrementellen Sicherung die Dateien C und D gesichert werden.

Sollen bei einer Rücksicherung alle Daten wieder hergestellt werden, so muss aus der zweiten inkrementellen Sicherung die geänderte Datei C und die neue Datei D, aus der ersten inkrementellen Sicherung die geänderte Datei B und aus der Vollsicherung die unveränderte Datei A zurückgespeichert werden. Bei einer inkrementellen Sicherung sind deshalb zur vollständigen Wiederherstellung alle Sicherungen bis hin zur letzten Vollsicherung notwendig, also die Vollsicherung, die erste inkrementelle Sicherung und die zweite inkrementelle Sicherung (siehe Abbildung 3).

Als weitere Ausprägung gibt es auch noch die umgekehrt inkrementelle Sicherung (Reverse Incremental Backup). Der große Vorteil der umgekehrt inkrementellen Sicherung ist, dass man einfach die ältesten Sicherungen löschen kann, um z.B. wieder Platz für neue Sicherungen zu schaffen. Bei der normalen inkrementellen Sicherung ist das nicht möglich. Löscht man hier inkrementelle Sicherungen, dann kann man z.B. den letzten Datenstand

nicht mehr herstellen. Das ist bei der umgekehrt inkrementellen Sicherung immer möglich, denn der letzte Stand befindet sich immer in der letzten Sicherung.

Mit der umgekehrt inkrementellen Sicherung ist eine ständige (forever) inkrementelle Sicherung möglich. Einmal wird eine Vollsicherung durchgeführt, danach werden für immer nur noch umgekehrt inkrementelle Sicherungen durchgeführt. Bei Platzmangel können dann die ältesten Sicherungen gelöscht werden. Zur Sicherheit sollte aber auch ab und zu eine Vollsicherung durchgeführt werden (siehe Abbildung 4).

#### Speicherabbildsicherung

Bei einer Speicherabbildsicherung wird der komplette Datenträger durch ein 1-zu-1-Abbild gesichert (Image Backup). Der Vorteil ist, dass bei einem Totalausfall des Systems die Daten (Nutzdaten, Betriebssystem und Benutzereinstellungen) vollständig auf einem neuen System wiederhergestellt werden können. Somit kann die Originalstruktur wiederhergestellt werden (siehe Abbildung 5).

#### Datensicherungsmedien

Zur Datensicherung haben sich eine Vielzahl unterschiedlicher Medien etabliert. In der Vergangenheit wurden magnetische Wechselmedien, wie Disketten oder Magnetbänder, verwendet. Die Diskette hat aber ihre Bedeutung vollständig verloren, dagegen sind Magnetbänder nach wie vor im Einsatz. Als optische Medien kommen CDs, DVDs und Blu-ray-Discs zum Einsatz. Eine Sonderform stellt die Magneto Optical Disc (MO, MOD) dar, die magnetisch beschrieben und optisch ausgelesen wird. Mit diesem Medium werden die magnetische Speicherung wie bei Festplatten und optische Verfahren wie bei einer DVD kombiniert. In neuerer Zeit können auch Medien mit Flash-Speicherung, wie SSDs oder USB-Sticks, zum Einsatz kommen. Aktuell haben nur Magnetbänder und Festplatten eine Bedeutung für die professionelle Datensicherung. Dabei hat jedes der möglichen Medien seine Vor- und Nachteile (siehe Kasten). ▶



Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

WE MANAGE IT FOR YOU

ABB. 4: UMGEKEHRT INKREMENTELLE SICHERUNG DER DATEN

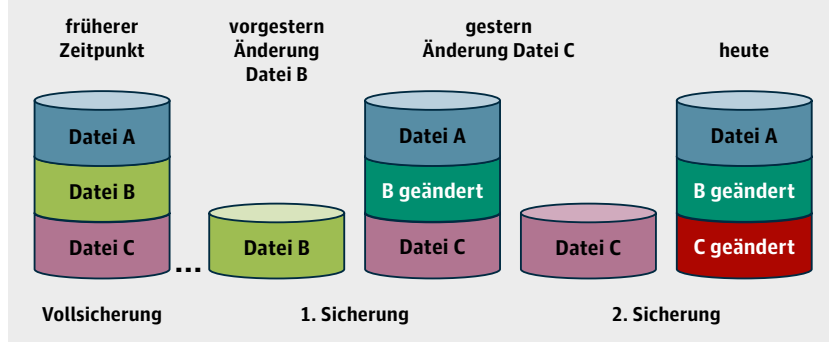
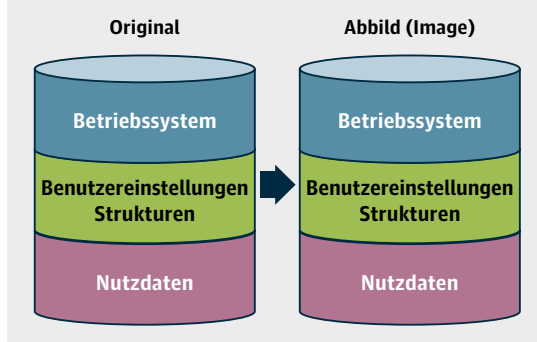


ABB. 5: SPEICHERABBILDSICHERUNG



**Datensicherungsstrategien**

*Generationenprinzip*

Die Datensicherung ist zur Einhaltung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung unverzichtbar, deshalb ist es notwendig, die Datensicherungen vor Verlust oder Zerstörung zu sichern. Aus diesem Grunde sollte die Datensicherung täglich durchgeführt werden. Ebenso ist die Kontrolle der aktuellen Datensicherungen auf Fehler unerlässlich. Um zur Sicherheit mehrere Datensicherungen zur Verfügung zu haben, ist es empfehlenswert, die Datensicherungen nicht nur auf einem Medium zu speichern, sondern für die Datensicherung mehrere Medien zu benutzen.

Zur Durchführung der Sicherungen sind verschiedene Strategien möglich:

- a) Tägliche Sicherung Montag bis Freitag auf einem Mediensatz bestehend aus fünf Medien, Verwendung von mehreren Mediensätzen (z.B. drei Mediensätze). Zusätzlich eine Sicherung für jeden Monat und eine Jahressicherung. Dieses Rotationsprinzip kann auch nach Bedarf abgewandelt werden.
- b) Tägliche Sicherung von Montag bis Donnerstag (vier Medien), Sicherung am Ende der Woche (drei Medien) und eine Sicherung am Monatsende (12 Medien). Diese Form wird auch als Generationenprinzip bezeichnet.

*Aufbewahrung*

Aus Sicherheitsgründen dürfen die Datensicherungsmedien nicht im Serverraum gelagert werden, da bei einem Schaden (z.B. Feuer) auch alle Datensicherungen zerstört werden könnten. Deshalb sind die Medien in einem sogenannten Datentresor aufzubewahren, der im Innenraum eine Temperatur von ca. 30° C für einen definierten Zeitraum garantiert. Diese Tresore sind durch eine Plakette mit dem Eintrag „S 60 DIS“ (60 Minuten) oder „S 120 DIS“ (90 Minuten) erkennbar. Zusätzlich empfiehlt sich eine Auslagerung in einem anderen Brandabschnitt oder das Schließfach einer Bank. Eine Mitnahme der Datensicherungsmedien nach

Hause wird nicht empfohlen, da dadurch eine Verletzung wesentlicher Ordnungsmäßigkeits- und Datenschutzprinzipien vorliegen kann.

**Fazit**

Die regelmäßige Datensicherung ist für die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (GoB, GoBD, DSGVO) unverzichtbar. Zusätzlich kann die Datensicherung bei einem Virenbefall oder der Verschlüsselung der betrieblichen Daten durch Erpressungs-Trojaner

den Datenverlust begrenzen und das entsprechende Risiko minimieren. Durch eine ordnungsmäßige Datensicherung wird die kontinuierliche Betriebsbereitschaft gewährleistet.

Die Prüfungsorganisationen des GdW unterstützen Sie gern bei der Konzeption oder der Prüfung eines Datensicherungskonzeptes.

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

**MEDIEN DER DATENSICHERUNG**

**Flash-Speicher**

USB-Sticks und externe SSDs erreichen eine hohe Übertragungsgeschwindigkeit und sind leicht zu handhaben. Sie sind gegenüber mechanischen Einflüssen weitgehend unempfindlich, allerdings können durch die besondere Speicherung und einer Vielzahl von Schreib- und Löschzyklen Fehler entstehen.

**Magnetische Speichermedien**

Als magnetische Speichermedien kommen einerseits externe Festplatten (z.B. USB-Festplatten) und Festplattensysteme (NAS), andererseits verschiedene Magnetbandtypen (z.B. DLT) in Frage. Magnetbänder können theoretisch eine Kapazität von bis zu 120 TerraByte erreichen. Bei externen Festplatten und Festplattensystemen ist die Kapazität nur durch die Größe der verwendeten Festplatten beschränkt. Als Nachteile der Magnetbänder können die geringe Schreibgeschwindigkeit und eine begrenzte Lebensdauer gewertet werden. Bei Festplatten können durch mechanische Beschädigungen, z.B. durch Erschütterungen oder Stromausfall, die Daten zerstört werden. Festplatten haben den Vorteil einer hohen Datenübertragungsgeschwindigkeit.

**Optische Speichermedien**

Die optischen Speichermedien haben eine Kapazität zwischen 700 MegaByte und ca. 100 GigaByte. Die Vorteile eines optischen Speichermediums liegen bei den geringen Anschaffungskosten und der geringen physikalischen Abnutzung durch berührungsloses Lesen. Als Nachteil ist die begrenzte Haltbarkeit, deren Grenzen nur bei entsprechender Lagerung erreicht werden kann, zu betrachten. Bei wiederbeschreibbaren Medien ist die Anzahl der Schreibzyklen begrenzt.

**Vollständige Spiegelung auf ein zweites System**

Eine Sonderform der Datensicherung stellt die Spiegelung des gesamten Systems auf einem zweiten identischen System dar, das an einem anderen Ort aufgestellt ist. Beide Systeme müssen mit einer schnellen Datenleitung (Glasfaser) verbunden sein. Bei Ausfall des Originalsystems kann das Sicherungssystem nach Bereitstellung aller Schnittstellen sofort die Funktion des ausgefallenen Systems übernehmen.

---

# Vermietungs- und Mietschuldenmanagement

## Optimierung des Forderungsmanagements in der Wohnungswirtschaft

Laut GdW verzeichneten die ca. 3.000 im Verband organisierten Wohnungsunternehmen 2015 Mietschulden in Höhe von 387 Mio. € – eine rückläufige Entwicklung. Der Verband führt diesen positiven Trend u. a. auf ein aktives Vermietungs- und Mietschuldenmanagement der Wohnungsunternehmen zurück. Dieser Beitrag erläutert, welche Lösungsansätze erfolgreich sind und einen Beitrag bei der Senkung von Mietschulden leisten können.

---



**Henrik Riedel**  
Vertrieb - Key Accounting  
Mexxon Consulting GmbH  
& Co. KG



**Fabian Zwanzig**  
Geschäftsführer  
Pantheon Portfolio GmbH

Das Thema Mietschulden ist heikel und nicht immer einfach zu lösen. Trotz der oftmals intensiven Bemühungen seitens der Wohnungsunternehmen – sei es der Einsatz von Sozialarbeitern oder die intensive Betreuung einkommensschwacher und sozial belasteter Mieterhaushalte durch die Geschäftsstellen – sind auflaufende Mietschulden nicht immer zu vermeiden. Aus diesem Grunde sollen hier Ansätze vorgestellt werden, die einzeln oder kombiniert angewendet werden können und dem Abbau von Mietaußenständen dienen.

### Nutzung von Bonitätsdaten

In der Wohnungsvermietung werden Bonitätsdaten laufend genutzt, um das Ausfallrisiko des Mietinteressenten einzuschätzen. Auskunfteien sind hierbei wichtige Partner und unterstützen bei dieser Risikoeinschätzung, indem sie (DSGVO-datenschutzkonform) weiche, mittlere und harte Negativmerkmale bereitstellen. Die Anwendung dieses Prinzips der Risikobestimmung und die Nut-



Mietschulden gehören für viele Wohnungsunternehmen leider zur alltäglichen Realität – doch wie kann man ihnen begegnen?

zung dieser Bonitätsdaten sind aber nicht nur auf die Vermietung beschränkt. Auch im Forderungsmanagement (FM) helfen diese Daten weiter. Hier können Bonitätsdaten DSGVO-datenschutzkonform genutzt werden, um den Beitreibungserfolg steigern zu können.

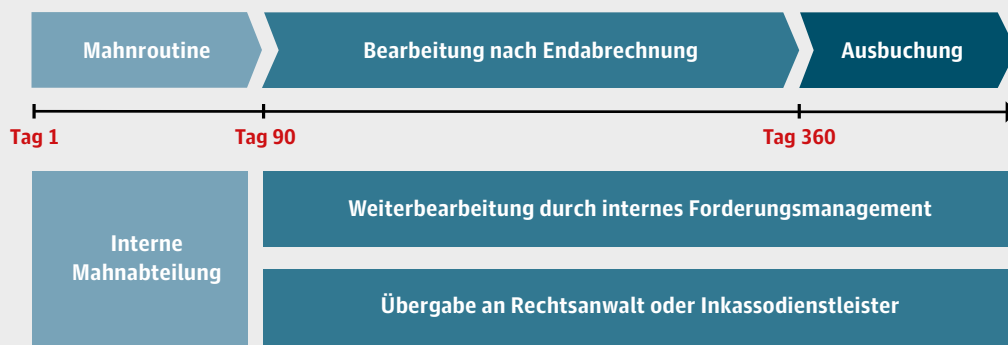
Im Fokus stehen hierbei die Optimierung der eigenen FM-Prozesse durch Senkung der eigenen Prozesskosten und Reduzierung von Beitreibungsaufwänden. Hier ist es sinnvoll, die Bonitätsdaten von Mietschuldnern im aktuellen Forderungsfall abzufragen und für Entscheidungen zu Grunde zu legen. Je nach Ergebnis dieser Bonitätsprüfung würden dann unterschiedliche

Prozessschritte im eigenen FM durchgeführt. Hierbei sind, nach den in einer Reihe von Kundenprojekten gewonnenen Projekterfahrungen, schon zwei unterschiedliche Prozesstypen sinnvoll und effektiv – und werden anhand zweier plakativer Beispiele deutlich:

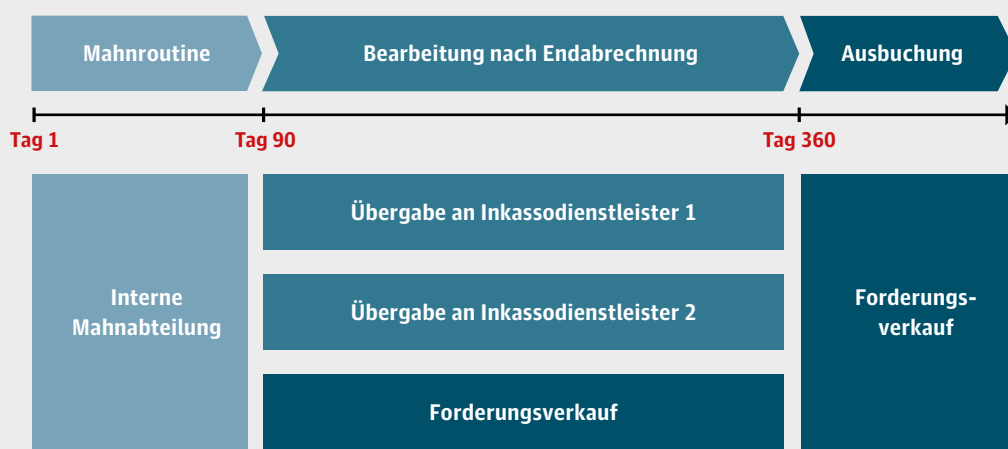
1. Den Mietschuldner, der gewöhnlich ein zuverlässiger Zahler ist und dessen Bonität positiv ausfällt, kann der Forderungsmanager schon mit einer freundlichen Information erreichen, um den offenen Posten zu begleichen. Hier erreicht das Wohnungsunternehmen, mit sehr geringem Ressourcenaufwand, eine Zahlung und erhält die positive Kundenbeziehung. ►

**BEISPIEL FÜR FM OHNE WETTBEWERBSSTRATEGIE UND FORDERUNGSVERKÄUFE**

Quelle beider Abbildungen: Mexcom



**BEISPIEL FÜR FM MIT WETTBEWERBSSTRATEGIE UND FORDERUNGSVERKÄUFE**



2. Bei Mietschuldnern, die regelmäßig zu spät oder eine zu geringe Miete zahlen und deren Bonität negativ belastet ist, verbessert eine freundliche Information i. d. R. nichts. Hier ist es sinnvoll, direkt mit massiveren Maßnahmen wie z. B. der Abgabe an ein Inkassobüro zu arbeiten. Sofern es die Geschäftsphilosophie des Wohnungsunternehmens zulässt, kann neben dem Treuhandinkasso auch ein Forderungsverkauf sinnvoll sein. In diesem Fall wäre der eigene Beitreibungserfolg durch die negative Bonitätsseite erheblich geringer. Das Wohnungsunternehmen würde „gutem Geld schlechtes hinterherwerfen“. Durch die Abgabe der Forderung an Inkassospezialisten würden keine weiteren Kosten ausgelöst, der eigene Schaden erheblich begrenzt und weitere Erlöse generiert. Mit diesem Vorgehen - der Nutzung bonitätsabhängigen FM-Prozesse -, kann eine nachhaltige Reduzierung der eigenen Prozesskosten bzw. der Aufwände und ein größerer Beitreibungserfolg erreicht werden.

**Nutzung von Adressdaten**

Wie schon dargestellt, helfen Daten im eigenen FM entscheidend weiter, um die eigenen Prozesse

zu optimieren und den wirtschaftlichen Erfolg zu steigern. Dies ist auch bei der Suche nach ehemaligen Mietern der Fall, wenn hierbei Forderungen, zeitverzögert geltend gemacht werden (z. B. aus der Betriebskostenabrechnung). Es gilt für den Forderungsmanager die Frage zu beantworten, wohin der Mieter verzogen ist.

In Deutschland gibt es kein zentrales Register mit den Anschriften aller Bewohner, im Gegenteil existieren über 5.000 Meldeämter und diverse Datenquellen, die (gemäß den datenschutzrechtlichen Vorgaben der DSGVO) Anschriften von Personen liefern können. So zeigt allein die schiere Menge dieser Datenquellen, dass eine Datenlösung sinnvoll ist, die diese Komplexität für das Wohnungsunternehmen beherrschbar macht und dem Forderungsmanager ein Instrument in die Hand gibt, mit dem effektiv und schnell Mietschuldner ausfindig gemacht werden können.

In verschiedenen Kundenprojekten ging es daher vielfach auch darum, die Wohnungsunternehmen zu unterstützen, ihre Prozesse der Adressrecherche zu optimieren und aktuelle Mieteradressen kostengünstig sowie zügig erhalten zu können. Effektiver als die Nutzung einer einzigen Daten-

quelle (wie z. B. dem örtlichen Meldeamt) sind hierbei regelmäßig Datenquellenlösungen, die stufenweise und automatisch durchlaufen werden und die sinnvoll aufeinander abgestimmt und aneinandergereiht wurden. Durch eine derartige (DSGVO-datenschutzkonforme) Adressrecherche-lösung, die neben diversen Datenquellen auch eine bundesweite Einwohnermeldeamtsanfrage beinhalten sollte, spart der Forderungsmanager Ermittlungszeit und -aufwand und reduziert weiterhin die Daten- und Prozesskosten.

Dadurch können Wohnungsunternehmen die Realisierung eigener Forderungen insgesamt effektiver und schneller gestalten sowie die eigenen Prozesskosten senken.

**Zusammenarbeit mit Inkassounternehmen**

Während die Bearbeitung der Forderungsbestände in den frühen Mahnphasen meist intern abgewickelt wird, ist die Einbindung von Inkassounternehmen in den späteren Prozessphasen zunehmend opportun. In der Praxis reicht das Spektrum des Einsatzes externer Ressourcen von einer einfachen Beauftragung eines Anwalts für die Titulierung der Forderung bis zur umfas-



speziell  
für die  
Wohnungs-  
wirtschaft

## Ihre **Software** für Controlling, Finanz- und Portfoliomanagement

**Thomas Köchig, Geschäftsführer WGS  
Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH:**

»Eine Planung in MS Excel kann die Komplexität des erforderlichen Transformationsprozesses nicht mehr abbilden. Wichtig sind eine verlässliche Datenbasis und die Möglichkeit, mit Szenarien zu arbeiten. Gespräche mit Finanzierern zur Senkung des Kapitaldienstes und der Neustrukturierung der Sicherheiten setzen zwingend eine leistungsfähige Planung und deren zeitnahe Dokumentation voraus. Wir haben uns für *avestrategy* entschieden und nach einem Einführungsprozess von nur 5 Monaten lagen uns fundierte langfristige Ergebnisse vor. Die Beleihungsstrukturen sind im Ist erfasst und wir konnten die Neustrukturierung angehen. Weitere Projektthemen mit *avestrategy* sind bereits geplant. Die WGS ist fit in und mit *avestrategy* für die kommenden Herausforderungen.«

senden Abgabe der Bestandsbearbeitung an ein Inkassounternehmen. Die internen Kräfte sollten priorisiert auf den frischen Beständen arbeiten, in denen noch höhere Potenziale stecken. Eine Ressourcenbindung auf administrative Aufgaben in den Altbeständen ist oft nicht mehr adäquat umsetzbar und wirtschaftlich auch nicht sinnvoll.

Von entscheidender Wichtigkeit für den Erfolg der Zusammenarbeit mit Inkassounternehmen ist die vertragliche Aufstellung. Der Inkassovertrag muss die Vorstellung des Auftraggebers bezüglich der Bestandsbearbeitung festlegen und dem Auftragnehmer bindende Vorgaben geben. Das können zum Beispiel KPIs (Key Performance Indicator) sein, die eine Definition der Bearbeitungsintensität ermöglichen. Diese KPIs können viele Bereiche des Forderungsmanagements abdecken, wie z. B.:

- die Anschreibenintensität (z. B. Anzahl Kundenanschreiben),
- die Telefonieintensität (z. B. Anwahlversuche),
- die Intensität der gerichtlichen Bearbeitung (z. B. Titulierungsquote),
- die Personalintensität (z. B. Forderungen pro Mitarbeiter),
- die Rechercheintensität (z. B. Anteil unbekannter Adressen am Gesamtbestand) und
- die Bearbeitungsqualität (z. B. Beschwerden).

Solche Vorgaben stellen sicher, dass das Inkassounternehmen die Bestände nicht aus eigenen wirtschaftlichen Gründen vernachlässigt, z. B. bei Neueingang eines attraktiveren Portfolios. Die KPIs sollten auch durch das Vergütungsmodell unterstützt werden, das erfolgsabhängig sein sollte und die Einhaltung der KPIs honorieren kann. Dabei ist es wichtig, dass auch das Inkassounternehmen dauerhaft wirtschaftliches Interesse an der Bearbeitung des Portfolios hat. Im Falle der Zusammenarbeit mit mehreren Inkassounternehmen ist ein Wettbewerbsmodell möglich, das deren Performance vergleicht und die beste Leistung entsprechend belohnt.

Neben den Vorgaben zur Intensität und Qualität der Bearbeitung gibt es einen weiteren wichtigen vertraglichen Aspekt, der in der Praxis häufig Probleme bereitet. Insbesondere bei älteren Inkassoverträgen, aber auch bei vielen Gebührenmodellen mit Kostenabtretung gibt es Schwierigkeiten, Bestände vom Inkassounternehmen zurückzunehmen. Eine solche Rücknahme kann nötig werden, wenn die Performance des Inkassounternehmens nicht zufriedenstellend ist oder aber die Forderung verkauft werden soll.

Das Inkassounternehmen kann in diesen Fällen häufig die Erstattung der verauslagten Kosten

oder sogar Gebühren nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz vom Auftraggeber einfordern, weil der Vertrag keine genauen Angaben zum Rücknahmefall oder Vertragsende beinhaltet. Jeder Inkassovertrag sollte daher eine Klausel beinhalten, die eine kostenfreie Rücknahme des Portfolios sicherstellt, zumindest im Falle eines Vertragsauslaufes durch ordentliche Kündigung.

### Forderungsverkauf

Der Forderungsverkauf hat sich im Markt als wichtige Ergänzung der Werkzeugalette im FM etabliert. Neben der Vollzahlung stellt er die einzige Möglichkeit dar, den Forderungsbestand zu reduzieren und dadurch gezielt zu steuern und den bestehenden Ressourcen anzupassen.

Die Abtretung der Forderungen im Rahmen eines Forderungsverkaufs hat gegenüber der Langzeitüberwachung durch Inkassounternehmen einige wesentliche Vorteile. Insbesondere entgeht der Verkäufer damit dem Risiko, dass das Inkassounternehmen nicht ausreichend intensiv auf den Beständen arbeitet. Der gezahlte Kaufpreis stellt die abgezinsten zukünftigen Erträge aus dem Portfolio dar und übertrifft i. d. R. die Performance der Langzeitbearbeitung unter Berücksichtigung der daraus entstehenden Kosten. Das ist auch im Eigenantrieb des Käufers zur optimalen Bearbeitung des Portfolios begründet, für das er durch Kaufpreiszahlung ja sozusagen in Vorleistung getreten ist.

Wirtschaftlich ermöglicht der Forderungsverkauf signifikante Einmalerträge, insbesondere wenn Bestände über Jahre angewachsen sind. Zudem befreit sich der Verkäufer von administrativen Aufwänden der Bearbeitung.

Typische Bestände, die für einen Verkauf selektiert werden können, sind:

- Altbestände, die schon seit einiger Zeit ohne Performance sind (ohne Zahlungen),
- Restbestände (Run-off-Portfolios), z. B. aus Übernahmen,
- Erfolglos abgelegte Forderungen (z. B. Nachlässe, unbekannt verzogene Kunden oder erfolglos vollstreckte und vermeintlich aussichtslose Fälle) und
- Privatinsolvenzen.

Die Käufer sind i. d. R. deutsche Inkassounternehmen, die für die Bearbeitung der gekauften Bestände eigene Bearbeitungseinheiten einsetzen. Insofern unterscheidet sich die Bearbeitung der Bestände hinsichtlich der Qualität nicht von der Bearbeitung im Treuhandinkasso. Reputationsprobleme entstehen aus der Abtretung der Bestände nicht, sofern alle Anforderungen an einen ordentlichen Verkaufsprozess eingehalten werden. ■



# HAUFE.Stellenmarkt

## für Fach- und Führungskräfte



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com



**Buchungsschluss**  
für die nächste Ausgabe  
ist am **12.07.2018**.

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

### Juniorverkäufer (m/w)

ophelis GmbH  
Hamburg, Hannover, Köln, Frankfurt am  
Main, Nürnberg  
Job-ID 007012525

### Ingenieur / Ingenieurin für den Bereich Verkehrssteuerung

Landeshauptstadt München  
München  
Job-ID 007012165

### Badgestalter (m/w)

Duravit AG  
Hornberg  
Job-ID 007011806

### Diplom-Ingenieur / Diplom-Ingenieurin der Fachrichtung Bauingenieurwesen für den Bereich Straßenbautechnik und Asphalttechnologie

Regierungspräsidium Stuttgart  
Stuttgart  
Job-ID 007011945

### Projektmanager (m/w)

CG Gruppe AG  
Köln  
Job-ID 007010821

### Auftragsmanager (m/w)

Techniker Krankenkasse  
Hamburg  
Job-ID 007009520

### Transaktionsberater (m/w)

Aareal Bank AG  
Wiesbaden  
Job-ID 007022951

### Klimaresilienzmanager (m/w)

Stadt Regensburg  
Regensburg  
Job-ID 007009039

### Stadtplanerin / Stadtplaner

Stadt Iserlohn  
Iserlohn  
Job-ID 006847816

### Immobilienverwalter/in

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und  
Städtebau  
Böblingen  
Job-ID 007012658

### Bauingenieur (m/w) als technischen Berater im Außendienst

HALFEN Vertriebsgesellschaft mbH  
Region Süd-West  
Job-ID 006712100

### Projektleiter Versorgungstechnik TGA (m/w)

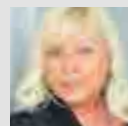
Apleona Wolferts GmbH  
Mannheim  
Job-ID 006914129

### Process Manager (m/w) Facility Management

Heraeus Site Operations GmbH & Co. KG  
Hanau bei Frankfurt am Main  
Job-ID 007866800

#### Job-ID eingeben und bewerben!

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



#### Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

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

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



## BEKANNTMACHUNG

### Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

#### Aus dem Aufsichtsrat wurde abberufen:

Herr Heinrich Engelken, NORD/LB, zum 15.05.2018

#### In den Aufsichtsrat wurde neu berufen:

Herr Marc Schwambach, NORD/LB, zum 16.05.2018

GSG OLDENBURG  
Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH  
Der Geschäftsführer



## STELLENANGEBOTE

HAUFE.de/Immobilien DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

Wir sind ein überregional tätiges Wohnungsunternehmen mit Außenbüros in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin. Zur Verstärkung unseres Teams in der Kölner Hauptverwaltung suchen wir eine(n)

### Buchhalter/-in.

Ihre Tätigkeit umfasst die Rechnungsprüfung und Kreditorenbuchhaltung bei der Bewirtschaftung unserer Mietwohnungen sowie bei unserer Bautätigkeit. Sie überwachen eigenverantwortlich bestimmte Kontenbereiche und betreiben die Bürgschaftsverwaltung. Ferner wirken Sie an der Erstellung von Monats- und Jahresabschlüssen mit.

Sie verfügen über eine abgeschlossene kaufmännische Berufsausbildung sowie über fundierte praktische Buchhaltungserfahrung. Sie sind teamfähig und belastbar. Sie arbeiten sicher mit MS-Office-Anwendungen. Ferner haben Sie Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft, idealerweise mit den ERP-Systemen GES und/oder Wodis Sigma.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann übersenden Sie unserem Personalreferat bitte unter der Angabe der Chiffre **18-4-1** Ihre vollständige und aussagefähige Bewerbung mit einer Angabe zur Gehaltsvorstellung und zum nächstmöglichen Eintrittstermin.

**Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH**  
- Personalreferat -  
Mevissenstraße 14, 50668 Köln  
personal@aachener-swg.de



SERVICEHAUS MANNHEIM

BAUEN  
FÜRS LEBEN

Die ServiceHaus GmbH ist eine Dienstleistungstochter der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH und feiert dieses Jahr ihr 20-jähriges Bestehen. Das Angebot der ServiceHaus GmbH ist in die drei Geschäftsfelder „Wohnbegleitende Dienste“, „Kabel TV/Multimedia“ sowie „Abrechnungsdienstleistungen“ untergliedert.

Im Bereich Abrechnungsdienstleistungen steht u. a. ein Wechsel von analoger hin zu digitaler Messtechnik an. Für Sie bietet sich die Gelegenheit, diesen Wandel aktiv mitzugestalten.

Zur Altersnachfolge suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine/n

### SPEZIALIST/IN HEIZKOSTEN-ABRECHNUNG (M/W)

Nähere Informationen zur ausgeschriebenen Stelle finden Sie unter [www.service-haus.de](http://www.service-haus.de) oder [www.gbg-mannheim.de](http://www.gbg-mannheim.de).

**ServiceHaus Service-GmbH - D 2, 5-8 - 68159 Mannheim**

JETZT ONLINE BEWERBEN

[WWW.GBG-MANNHEIM.DE/JOBS](http://WWW.GBG-MANNHEIM.DE/JOBS)

Wir sind ein kleines kommunales Wohnungsunternehmen (GmbH) mit ca. 230 eigenen und ca. 300 fremdverwalteten Wohnungen in Eigentümergeinschaften, privatem und kommunalem Eigentum. Wir suchen für unser kleines Team ab 01.10.2018 eine/n

### Mitarbeiter/-in im Finanzwesen.

#### Ihre Aufgaben:

- Erledigung aller Buchungsvorgänge der Finanzbuchhaltung
- Erstellung von Jahresabschlüssen (HGB) und Unterstützung des Steuerberaters für steuerliche Abschlüsse
- Erstellung von Eigentümer- und Mieterabrechnungen
- Abwicklung von Zahlungsverkehr
- Mahnwesen
- Auswertungen und Reports
- Planung/Antragstellung/Umsetzung von Fördermitelanträgen

#### Wir erwarten:

- Qualifikation als Bilanzbuchhalter, Fachwirt oder Bachelor (m/w)
- Ersatzweise Berufserfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft
- Sicherer Umgang mit den MS-Office-Programmen
- Fahrerlaubnis Klasse B

#### Wünschenswert:

- Erfahrung mit wohnungswirtschaftlicher Software, vorzugsweise Zülow-Software

#### Wir bieten:

- Einen sicheren und vielseitigen Arbeitsplatz
- Vergütung nach Tarif der Wohnungswirtschaft
- 37-Stunden-Woche mit familienfreundlichem Gleitzeitmodell

Ihre vollständige und aussagefähige Bewerbung senden Sie bitte an:

#### Freyburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Sektellereistraße 2  
06632 Freyburg (Unstrut)  
info@freyburger-wobau.de

Freyburger  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Als Eisenbahner-Baugenossenschaft in Kaiserslautern bewirtschaften wir ca. 900 Wohnungen in 164 Häusern im eigenen Bestand. Bereits seit 1910 stehen wir für die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Besondere Bedeutung für unsere 20 Mitarbeiter in der Geschäftsstelle und unserem Regiebetrieb hat die Zufriedenheit unserer rund 1.200 Mitglieder.

Wir suchen für unsere Geschäftsstelle eine(n) qualifizierte(n)

## Bilanzbuchhalter/-in zum 01.01.2019 in Vollzeit.

### Ihre Aufgaben sind:

- Erstellung eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses
- Erstellung einer Steuerbilanz im Rahmen der partiellen Steuerpflicht
- Vorbereitung und Umsetzung der Wirtschafts- und Finanzplanung
- Planung und Steuerung des Liquiditätsmanagements sowie des Betriebskostenabrechnungsbereiches
- Finanz-, Darlehens- und Anlagenbuchhaltung
- Controlling/BAB-Erstellung

### Sie verfügen über:

- Eine kaufmännische Ausbildung mit Weiterbildung zum/zur Bilanzbuchhalter/-in
- Berufserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Starkes analytisches und ergebnisorientiertes Denken sowie Zahlenverständnis
- Hohes Maß an Leistungsbereitschaft und Verantwortungsbewusstsein
- Sicherer Umgang mit MS-Office-Paket
- Kenntnisse der Inhouse-Lösung Kirchhof „PROWOH“ sowie im Genossenschaftsrecht wünschenswert

Für Rückfragen steht Ihnen unser Geschäftsführer, Herr Marosczyk, unter der Telefonnummer 0631 37116-11 gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige schriftliche Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihres frühestmöglichen Eintrittstermin per Post an:

### **persönlich / vertraulich**

Baugenossenschaft  
Bahnheim eG  
Vorstand  
Bahnheim 22  
67663 Kaiserslautern



[www.baugenossenschaft-bahnheim.de](http://www.baugenossenschaft-bahnheim.de)

## HAUFE.Stellenmarkt



**WIR SCHAFFEN  
PERSPEKTIVEN – FÜR  
IHREN ERFOLG**

### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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

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





## SÜDERELBE

Die Wohnungsbaugenossenschaft "Süderelbe" eG ist mit rd. 4.300 eigenen und 1.100 fremd verwalteten Wohneinheiten sowie etwa 9.000 Mitgliedern ein mittelständisches, wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen in der Region Hamburg. Dabei kann sie auf eine 70-jährige Tradition zurückblicken, in der preiswertes, solides und sicheres Wohnen gewährleistet wird. Die Genossenschaft ist gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen Dienstleisterin rund ums Wohnen und übernimmt neben Bestandsmanagement und Neubauvorhaben auch die Bewirtschaftung von zwei Seniorenwohnanlagen. 320 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter engagieren sich in diesen Aufgabenfeldern. Zur Erweiterung des kaufmännischen Bereichs sucht die Wohnungsbaugenossenschaft eine unternehmerisch denkende und führungsstarke Persönlichkeit.

# Kaufmännische/r Prokurist/in

In enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand übernehmen Sie die Bereichsleitung Finanzen und Rechnungswesen sowie IT. Ihnen obliegen die Sicherstellung der kaufmännischen Prozesse zur Steuerung des Unternehmens sowie die stetige Optimierung des kaufmännischen Bereichs. Dabei pflegen Sie einen intensiven Kontakt zu den weiteren Führungskräften innerhalb des Unternehmens und tragen dadurch zur strategischen Weiterentwicklung der Wohnungsgenossenschaft bei. Abgerundet wird das Aufgabenprofil durch eine motivierende sowie ergebnisorientierte Führung eines loyalen sechsköpfigen Teams.

Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über ein abgeschlossenes kaufmännisches Studium. Im Verlauf Ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit haben Sie einen umfangreichen Erfahrungsschatz in einer verantwortungsvollen Führungsposition im kaufmännischen Bereich, idealerweise in der Immobilienbranche, erworben. Darüber hinaus bringen Sie sehr gute Kenntnisse in gängigen ERP-Systemen sowie die sichere Beherrschung der operativen kaufmännischen Instrumentarien mit. In persönlicher Hinsicht überzeugen Sie durch unternehmerisches Denken, Durchsetzungsstärke sowie eine hohe kommunikative und soziale Kompetenz. Ein motivierender und kollegialer Führungsstil wird ebenso erwartet wie die Identifikation mit dem genossenschaftlichen Grundverständnis.

Wenn Sie sich in dieser vielseitigen und interessanten Aufgabe wiedererkennen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Senden Sie Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) bitte unter Angabe der Kennziffer MA 16.709 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.

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. ist sowohl gesetzlicher Prüfungsverband als auch Fach- und Interessenverband für die Wohnungsgenossenschaften im Freistaat Sachsen und trägt damit zur Stärkung der Genossenschaftsidee im Bereich der Wohnungswirtschaft bei. In dieser Tradition nimmt der Verband Verantwortung für die Gestaltung der wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen im Freistaat Sachsen und in der Bundesrepublik Deutschland wahr. Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. versteht sich als Dienstleister für seine 211 Mitglieder. Kompetent und zukunftsorientiert unterstützt er die sächsischen Wohnungsgenossenschaften in dem Bestreben, das Miteigentümergeist der Genossenschaftsmitglieder neu zu beleben, die genossenschaftliche Demokratie weiter ausprägen und am Wohnungsmarkt erfolgreicher als alle anderen Wohnungsanbieter zu agieren.

Für die Fortsetzung unserer erfolgreichen Arbeit als Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. suchen wir im Rahmen einer geregelten Nachfolge ab spätestens 1. Januar 2020 eine engagierte und gestaltungsstarke Persönlichkeit als

## Vorstandsmitglied Interessenbereich (m/w)

### Unternehmerisch denkender und kommunikativer Interessenvertreter der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften

#### Ihre Aufgaben:

- Definition der Perspektiven für die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Verbandes gemeinsam mit dem Vorstandsmitglied Prüfungsbereich
- Interessenvertretung und wohnungswirtschaftliche Betreuung der Mitglieder in der Fläche und den Ballungszentren
- Regelmäßige Kommunikation mit den Mitgliedsgenossenschaften, Moderation der Interessen zwischen größeren und kleineren Genossenschaften und Bündelung der Ziele zu einer erfolgreichen gemeinsamen Strategie
- Vertretung des VSWG in Verbänden, Interessenvertretungen und gegenüber der Politik auf regionaler und nationaler Ebene
- Führung, Weiterentwicklung und Motivation der Mitarbeiter des Interessenbereiches, Gestaltung einer vertrauensvollen Berichtslinie zum Verbandsrat und dem Verbandstag

#### Die Anforderungen

- Ein erfolgreicher akademischer Abschluss, Kenntnisse in einer Managementverantwortung für eine Organisation sowie mehrjährige Führungserfahrung
- Ein deutlicher Bezug zur Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft ist von Vorteil

- Die Fähigkeit, Chancen der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft zu analysieren, entsprechende Konzepte abzuleiten, zu kommunizieren und umzusetzen
- Kontaktvermögen, Verhandlungsgeschick, Überzeugungskraft sowie eine ausgeprägte Dienstleistungsorientierung gepaart mit der Bereitschaft zu eigener Detailarbeit und regelmäßigen Reisen
- Ausgezeichnete, zielgruppengerechte Kommunikation, Transparenz und Fairness im Umgang

#### Das Angebot:

- Eine herausfordernde, verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Führungsposition in einem erfolgreichen Verband der Wohnungswirtschaft
- Eine Aufgabe mit zahlreichen Gestaltungsfreiräumen und dem erforderlichen Handlungsspielraum, um Veränderungen voranzutreiben
- Ein Team von engagierten und sehr gut qualifizierten Mitarbeitern, die hochmotiviert und fachlich versiert agieren
- Ein attraktives Arbeitsumfeld, das mit der Genossenschaftsidee zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit gehört und deren Werte für Stabilität und Zukunftsfähigkeit stehen
- Eine langfristige Perspektive und eine der Verantwortung entsprechende, überzeugende Vergütung

Unter [www.vswg.de](http://www.vswg.de) können Sie noch mehr erfahren.

**Können wir Sie für diese Herausforderung begeistern? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen!**

Bitte bewerben Sie sich mit Ihrem **Lebenslauf und Anschreiben (inkl. Angabe der Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit)** unter Angabe der **Kennziffer DE-16672** des von uns beauftragten Beratungsunternehmens Mercuri Urval an [dresden.de@mercuriurval.com](mailto:dresden.de@mercuriurval.com).

Für Fragen steht Ihnen Herr Dr. Ralf Biele unter der Telefonnummer **+49 351 807320** gerne zur Verfügung. Vertraulichkeit sichern wir Ihnen selbstverständlich zu. Erste Vorgespräche sind in KW 31 geplant.

**Mercuri Urval GmbH**, Ostra-Allee 11, 01067 Dresden, [www.mercuriurval.com](http://www.mercuriurval.com)





Die **Wohnstätte Krefeld AG** ist mit einem Bestand von rund 8.800 Wohnungen und Gewerbeeinheiten das größte ortsansässige Wohnungsunternehmen. Unsere Haupttätigkeit liegt in der Vermietung und Verwaltung des eigenen über das gesamte Stadtgebiet verteilten Wohnungsbestandes.

Dieser wird fortlaufend durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einem zeitgemäßen Standard zugeführt und durch Neubaumaßnahmen erweitert. Daneben übernimmt die Wohnstätte Krefeld AG auch städtebauliche Aufgaben wie z. B. die Planung und Erschließung von Neubauquartieren und die Nachverdichtung und Entwicklung im innerstädtischen Bereich.

**Für diese vielfältigen Aufgaben suchen wir im Bereich unserer Neubauabteilung als kompetente Verstärkung einen/eine**

## **Architekt(in) / Bauingenieur(in)**

### **Wir erwarten von Ihnen ...**

- ein abgeschlossenes Architektur- oder Bauingenieurstudium
- Sicherheit im Vertrags- und Baumanagement nach HOAI und VOB
- Kenntnisse in der Bestandssanierung wären wünschenswert
- betriebswirtschaftliches und flexibles Denken und Handeln
- Kommunikationsfähigkeit, ein sicheres und verbindliches Auftreten und eine ausgeprägte Dienstleistungsorientierung
- eine hohe Leistungsbereitschaft und Belastbarkeit im Arbeitsalltag
- lösungsorientierte Denkansätze, Teamfähigkeit und Organisationsgeschick
- Führerscheinklasse B und eigenen Pkw

### **Ihre Aufgaben:**

- Umfangreiche Aufgaben im Rahmen der Projektsteuerung
- aktive Steuerung von Planungs- und Bauprozessen
- Koordination aller Fachbeteiligten
- terminliche Abstimmung und Überwachung, Kosten- und Qualitätsmanagement während des gesamten Projektverlaufs (Bauzeitenpläne/Baucontrolling)

### **Wir bieten Ihnen:**

Die **Wohnstätte Krefeld AG** bietet Ihnen einen sicheren Arbeitsplatz in einem überaus traditionsreichen und wirtschaftlich gesunden Unternehmen. Unsere Mitarbeiter benötigen neben hohem Interesse an abwechslungsreichen und eigenverantwortlichen Tätigkeiten auch Belastbarkeit und die Freude am Umgang mit Kunden, Geschäftspartnern und öffentlichen Stellen. Neben einem modernen Arbeitsplatz bieten wir unseren Mitarbeitern die Möglichkeit, sich sowohl persönlich als auch fachlich weiterzuentwickeln. Sie arbeiten zusammen mit einem erfahrenen und ambitionierten Team und profitieren von kurzen Entscheidungswegen und einem kollegialen und motivierten Umfeld. Eine tarifvertragliche Entlohnung nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft mit 37 Wochenstunden und 30 Urlaubstagen, Weihnachts- und Urlaubsgeld und weiteren betrieblichen Vorteilen macht die Wohnstätte Krefeld AG auch aus finanzieller Sicht zu einem durchaus attraktiven Arbeitgeber.

**Wir freuen uns schon** auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen und dem nächstmöglichen Eintrittstermin.

Diese senden Sie bitte schriftlich bis zum **27.07.2018** an den verantwortlichen Geschäftsbereichsleiter Geschäftsbereich II, Herrn Marcel Fuser.

**WOHNSTÄTTE KREFELD AG · KÖNIGSTR. 192 · 47798 KREFELD**  
TEL. 02151 63 27-0 WWW.WOHNSTAETTE-KREFELD.DE · 

Wir sind eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit einem Wohnungsbestand von rd. 3.000 Wohnungen und wichtigen gewerblichen Einheiten (u.a. Läden, Betriebsgebäude, Kindergärten, Gastronomiebetriebe und Lebensmittelmärkte). Unsere Gesellschaft leistet einen wichtigen Beitrag zu einer sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung und ist Partner bei vielen Projekten der Stadtentwicklung.

Wir suchen im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung zum 01.07.2019 oder früher eine geeignete Persönlichkeit als

## Geschäftsführerin/Geschäftsführer.

Begleitet von zwei erfahrenen Prokuristen und einem aus zwölf Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat soll der/die neue Geschäftsführer/-in die Gesellschaft in eine weiterhin erfolgreiche Zukunft führen.

### Ihr Profil:

Sie verfügen über

- ein abgeschlossenes Studium als Jurist, Immobilienwirt, Finanzwirt, Betriebswirt, Verwaltungswirt, Architekt oder Bauingenieur und haben in verantwortlicher Position Erfahrung in der Immobilienwirtschaft oder Verwaltung gesammelt (oder qualitativ vergleichbare, in der Praxis erworbene Kenntnisse)
- gute Kenntnisse des Finanz-/Rechnungswesens
- Verhandlungsgeschick und Erfahrungen im Umgang mit politischen Gremien, Geschäftspartnern und Behörden
- EDV-Kenntnisse in immobilienwirtschaftlicher Software (Hinweis: Software der GeWoBau GmbH: Wodis)
- Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen
- die Fähigkeit, engagierte Mitarbeiter/-innen motivierend zu führen

Zweibrücken ist eine kreisfreie Stadt in der Pfalz, an der Grenze zu Frankreich, mit fast 35.000 Einwohnern. Die Stadt verfügt über zwei Gymnasien, eine Fachhochschule, Hallenbad, Freibad, Eisstadion, mehrere Autobahnanschlüsse sowie ein bedeutendes Outlet Center. In der Stadt und näheren Umgebung finden Sie hervorragende Gastronomie; bedeutende Weinbaugebiete wie Pfalz, Mosel, Elsass, Baden usw. sind leicht erreichbar.

Ihre aussagekräftige Bewerbung richten Sie bitte unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins bis Freitag, 24.08.2018 auf dem Postweg an GeWoBau GmbH Zweibrücken, z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden Bernhard Düker, Schloßplatz 11, 66482 Zweibrücken.

Wegen noch vorhandener Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem neuen Datenschutzrecht akzeptieren wir in diesem Bewerbungsverfahren keine elektronisch übermittelten, sondern nur schriftliche Bewerbungen. Wir sichern Ihnen zu, dass Ihre Unterlagen nur von den mit der Entscheidung befassten Personen eingesehen werden, nicht vervielfältigt und nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens (Besetzung der Stelle) umgehend zurückgesandt werden.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich an unser Sekretariat, Frau Leschnig, Tel: 06332/9296-11 oder eleschnig@gewobau-zw.de.



## MIETRECHT

## BGB §§ 194, 541

## Mietvertragswidrige Nutzung und Verjährung

Der Anspruch auf Unterlassung der mietvertragswidrigen Nutzung von Gewerberaum zu Wohnzwecken unterliegt während der Mietzeit keiner Verjährung.

OLG Celle, Urteil vom 5.1.2018, 2 U 94/17

### Bedeutung für die Praxis

Grundsätzlich verjährt ein Unterlassungsanspruch nach drei Jahren. Entscheidend ist, wann die Verjährungsfrist zu laufen beginnt. Die Verjährungsfrist bei Unterlassungsansprüchen beginnt grundsätzlich mit der Zuwiderhandlung. In der Rechtsprechung umstritten ist jedoch, ob die Verjährungsfrist auch mit der erstmaligen Zuwiderhandlung zu laufen beginnt, wenn ein sog. Dauerverstoß vorliegt. Der BGH hatte in Bezug auf Unterlassungsansprüche aus § 1004 BGB die Auffassung vertreten, dass bei gleichartigen Störungen, die zeitlich unterbrochen auftreten, jede neue Einwirkung einen neuen Unterlassungsanspruch auslöst, sodass die maßgebliche Frist jeweils neu zu laufen beginnt. Allerdings ließ er offen, ob dies auch für die Abwehr ununterbrochen andauernder Einwirkungen gilt. Das erkennende Oberlandesgericht hat nun entschieden, dass der Anspruch des Vermieters auf Unterlassung während der Mietzeit ständig neu entsteht und mithin während der Mietzeit nicht verjährt. Die Revision zum BGH wurde zugelassen.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB § 543

## Flächenabweichung und Kündigung

Eine Flächenabweichung von über 10% rechtfertigt zur außerordentlichen Kündigung nur, wenn die Vertragsfortsetzung unzumutbar ist.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 16.3.2018, 2-21 O 167/17

### Bedeutung für die Praxis

Der für eine außerordentliche fristlose Kündigung erforderliche wichtige Grund liegt nur dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Zwar stellt eine Flächenabweichung von mehr als 10% regelmäßig einen nicht unerheblichen Mangel dar. Allerdings ist das Erfordernis der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung ein stillschweigendes Tatbestandsmerkmal der Kündigungsgründe des § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Damit bedarf es konkreter Umstände, aus denen sich ergibt, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz des Anspruchs auf Mietminderung unzumutbar ist.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## INHALT

## MIETRECHT

- 61 BGB §§ 194, 541  
**Mietvertragswidrige Nutzung und Verjährung**
- 61 BGB § 543  
**Flächenabweichung und Kündigung**
- 62 BGB §§ 535, 566 Abs. 1, 741  
**Wohnraumüberlassung durch Miteigentümergeinschaft**
- 62 BGB § 550  
**Mietänderung und gesetzliche Schriftform**



## WEG-RECHT

- 62 WEG § 14 Nr. 1  
**Anforderungen an den Schallschutz bei Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums**
- 63 WEG §§ 14, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1; BGB § 1004  
**Rückbau einer Küchenabluftleitung oder nur Nutzungsuntersagung?**
- 63 WEG §§ 26, 28 Abs. 3  
**Verwalterwechsel: Wer muss die Jahresabrechnung für das Vorjahr erstellen?**
- 63 WEG §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2; BGB § 271  
**Sonderumlage: Fälligkeit und richtiger Schuldner der Beträge**



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



#### RA Heiko Ormanschick

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



#### RiAG Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht  
Baumweg 1, 22589 Hamburg  
Telefon: 040 871683  
olaf@riecke-hamburg.de, www.riecke-hamburg.de



#### Online:

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



#### Nutzung der QR-Codes:

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

## BGB §§ 535, 566 Abs. 1, 741

**Wohnraumüberlassung durch Miteigentümergeinschaft**

Überlässt eine Miteigentümergeinschaft gemeinschaftliche Räume einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt regelmäßig ein Mietverhältnis zustande.

BGH, Urteil vom 25.4.2018, VIII ZR 176/17

**Bedeutung für die Praxis**

Die Mitglieder einer Miteigentümergeinschaft können Wohnräume, die sich auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden, an ein Mitglied oder an einzelne Mitglieder der Eigentümergemeinschaft vermieten, ohne dass der Wirksamkeit eines solchen Mietvertrags – schon anfänglich oder später in Folge einer Konfusion – entgegensteht, dass einer der Miteigentümer oder einzelne Miteigentümer sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite an dem Vertrag beteiligt sind. Entscheidend ist, dass Gegenstand des Vertrags die Überlassung einer Wohnung gegen Entgelt ist. Dies gilt auch, wenn das vereinbarte Entgelt niedrig ist, denn die Miete braucht nicht dem Mietwert der Sache zu entsprechen und kann daher, ohne dass dies der Annahme eines Mietvertrags entgegensteht, auch weit unter der Marktmiete liegen. Beim Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen eines (Wohnraum-)Mietvertrages sind die für einen solchen Vertrag geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters vorgesehenen Bestimmungen, grundsätzlich auch im Rahmen einer Miteigentümergeinschaft anzuwenden.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## BGB § 550

**Mietänderung und gesetzliche Schriftform**

Die Änderung der Miete, die auf einer Vertragsklausel beruht, wonach bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung verlangt werden kann, unterfällt dem Schriftformerfordernis.

BGH, Urteil vom 11.4.2018, XII ZR 43/17

**Bedeutung für die Praxis**

Die vertragliche Änderung der Miete stellt stets eine wesentliche und – jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann – dem Formzwang des § 550 S. 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar. § 550 BGB greift indes nicht ein, wenn einer Partei im Mietvertrag bereits die Möglichkeit eingeräumt ist, durch einseitige Willenserklärung eine Vertragsänderung herbeizuführen, und sie dann von dieser Möglichkeit Gebrauch macht. Auch eine Änderung der Miete, die eine Grundlage in einer vertraglich vereinbarten, automatisch zur Mietanpassung führenden Indexklausel hat, bedarf nicht der Schriftform. Etwas anderes gilt aber dann, wenn eine Vertragspartei bei Vorliegen einer Indexänderung eine Neufestsetzung verlangen kann und diese Neufestsetzung durch eine Einigung der Vertragsparteien erfolgen kann: Diese Änderung der Miete unterfällt – anderes als bei einer Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht – dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## WEG-RECHT

## WEG § 14 Nr. 1

**Anforderungen an den Schallschutz bei einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums**

Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden (Fortführung der Senatsurteile vom 1.6.2012, V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 11, und vom 27.2.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561 = ZfR 2015, 391 Rn. 7).

BGH, Urteil vom 16.3.2018, V ZR 276/16

**Bedeutung für die Praxis**

Bisher war nur geklärt: Wird Teppichboden durch Parkett ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage (BGH ZMR 2015, 561). Auch wenn die bauliche Maßnahme in das gemeinschaftliche Eigentum (hier: Estrich) mit eingreift, entsteht i.d.R. kein Anspruch der Miteigentümer auf ein „Upgrade“ beim Schallschutz. Ein Wohnungseigentümer, der solche Eingriffe vornimmt, ist zwar zur Wiederherstellung des beschädigten gemeinschaftlichen Eigentums (Estrich), aber – nach BGH – nicht zu einer „Ertüchtigung“ verpflichtet.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 14, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1; BGB § 1004

## Rückbau einer Küchenabluftleitung oder nur Nutzungsuntersagung?

Der einzelne Mitwohnungsigentümer kann die Unterlassung einer Nutzung der durch das Mauerwerk des Gebäudes geführten Küchenabluftleitung in Verbindung mit der in der Küche seiner Wohnung befindlichen Dunstabzugshaube und dem Außenwanddurchlass verlangen, wenn dieser Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nach der Teilungserklärung erlaubt ist und ihn nicht unerheblich beeinträchtigt. Störend sind einerseits die bereits während des Zubereitens von Speisen wahrnehmbaren Essensgerüche sowie andererseits ein Betriebsgeräusch der am Außenmauerwerk endenden Abluftanlage, welche sich mit einem Abstand von etwa 40 cm direkt unterhalb der Balkonplatte befindet.

LG Itzehoe, Urteil vom 10.4.2018, 11 S 129/15

### Bedeutung für die Praxis

Die Nutzungsuntersagung ist jedenfalls dann gerechtfertigt, wenn nicht etwa durch ein am Exhaustor montiertes Zusatzteil sichergestellt werden kann, dass die abgeleitete Luft nicht mehr in Richtung Sondereigentum des Nachbarn abgeleitet wird (vgl. AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 492). Bei illegalen baulichen Maßnahmen ist es oft psychologisch viel interessanter, ein Nutzungsverbot anstelle der Beseitigung durchzusetzen.

Zu beachten ist beim Verlangen auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, dass nur allen (!) Sondereigentümern das Wahlrecht zusteht, ob Naturalrestitution oder Schadensersatz in Geld verlangt werden soll. Der Beseitigungsanspruch beinhaltet nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (vgl. LG München I, ZMR 2017, 1006).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 26, 28 Abs. 3

## Verwalterwechsel: Wer muss die Jahresabrechnung für das Vorjahr erstellen?

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG trifft den Verwalter, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung – die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.

BGH, Urteil vom 16.2.2018, V ZR 89/17

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat jetzt mit diesem Urteil nahezu alle Zweifelsfragen geklärt: Wer am 1. Januar Verwalter ist, muss auch die Abrechnung für das Vorjahr erstellen. Offen bleibt nur, wer tätig werden muss beim Ausscheiden zum Ablauf des Wirtschafts- und Kalenderjahres. Die Fälligkeit der Verwalterpflicht ist daher nicht entscheidend. Auf die Entstehung der Pflicht kommt es nach Auffassung des BGH entscheidend an. Eine Annäherung an eine keinesfalls herrschende Meinung im Mietrecht erfolgte damit auch für vermietetes Wohnungseigentum (vgl. AG Magdeburg, ZMR 2005, 992; anders LG Hamburg, Urteil vom 16.9.1999, 327 S 64/99, Hamburger GE 1999, 410; vgl. auch Happ Hamburger GE 1999, 220).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2; BGB § 271

## Sonderumlage: Fälligkeit und richtiger Schuldner der Beträge

1. Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21.4.1988, V ZB 10/87, BGHZ 104, 197).
2. Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. Sollen die Beiträge abweichend von § 28 Abs. 2 WEG sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

BGH, Urteil vom 15.12.2017, V ZR 257/16

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH bleibt seiner Fälligkeitstheorie treu. Es kommt immer – wenn nichts anderes beschlossen wurde – auf den Abruf (vgl. § 28 Abs. 2 WEG) des Geldes durch den Verwalter an. Sinnvoll ist allerdings die Festlegung der Zahlungstermine bereits im Beschluss. Dies führt zur leichten Feststellung, ab wann Verzug gegeben ist, und erleichtert dem Erwerber zu erkennen, ob und in welcher Höhe er für Raten auf die vor seinem Eintritt bereits beschlossene Sonderumlage als Ergänzung des Wirtschaftsplanes haftet. Außerdem wird ein Taktieren beim Eigentümerwechsel vermieden. Intern sollte zwischen Veräußerer und Erwerber im Kaufvertrag eine Absprache getroffen werden.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERSERIE 2018

## Ausbau und Sanierung der Schule El Encanto in Nicaragua

Dieses Jahr finden wieder insgesamt vier Haufe Benefiz-Golfturniere statt. Mit den erspielten Spendengeldern soll 2018 eine Schule in Nicaragua ausgebaut und saniert werden. Die ersten einfachen Erdarbeiten haben bereits begonnen - siehe Foto rechts.

Der Schulunterricht im Ort El Encanto im Süden Nicaraguas findet derzeit für die 316 Mädchen und

Jungen in Schichten in einem einzigen Klassenraum und in zwei einfachen Pavillons statt. Es gibt einen Holzschuppen als Küche, nur wenige Toiletten und keine Sport- und Spielgeräte.

Die Gebäude und Holzhütten sind insgesamt in einem schlechten Zustand, es gibt nur stellenweise Strom und eine Regentonnen dient der Trinkwasserversorgung aller Kinder. Das sind schlechte Lernbedingungen für die Schüler.

Die 93 Familien im Dorf El Encanto sind verarmt. Es sind meist Kleinbauern, die ein wenig Obst und Gemüse anbauen. Etwa 20% der Bewohner sind Analphabeten, die an den Wochenenden die Gebäude zur Alphabetisierung nutzen. Da Bildung der einzige Ausweg aus der Armut ist, ist ein gut funktionierendes Schulgebäude für die Menschen in El Encanto sehr wichtig. Die DESWOS und ihre Partnerorganisation SofoNic wollen eine Vorschule



Quelle: DESWOS



und eine Grundschule mit je zwei Klassenzimmern sowie einen neuen Essbereich errichten. Der existierende Klassenraum wird saniert und außerdem soll es ein Büro mit WC geben sowie einen Lagerraum für Unterrichtsmaterialien und Lebensmittel für den Schulimbiss. Ein Mehrzweckplatz vor der Schule soll bald den Sportunterricht ermöglichen und Platz zum Spielen bieten. Das Haupttor, Toiletten, Türen und defekte Fenster werden repariert.

Diesem Projekt sind die diesjährigen Haufe Benefiz-Golfturniere gewidmet. Beim Auftakt in Bad Saarow am 25. Mai 2018 konnten bereits 16.000 € gesammelt werden (siehe S. 46 in dieser DW).



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

## IMPRESSUM &gt;&gt;&gt; DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

## Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

**Redaktionsanschrift:** DW Die Wohnungswirtschaft  
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg,  
Telefax: 040-211165-3332, [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de),  
[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)

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

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

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

## MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

## DW-STELLENMARKT

Michaela Freund, 0931-2791-777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, [daten@haufe.de](mailto:daten@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.

[www.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.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

**Ulrike Trampe (UT)**

Chefredakteurin  
[ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de](mailto:ulrike.trampe@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-34

**Olaf Berger (OB)**

Redakteur  
[olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de](mailto:olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-35

**Annika Klaußmann (AK)**

Redakteurin  
[annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:annika.klaussmann@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-59

**Nikola Treichel (NT)**

Volontärin  
[nikola.treichel@diewohnungswirtschaft.de](mailto:nikola.treichel@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-44

**Jana Schulz**

Redaktionsassistentin  
[jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de](mailto:jana.schulz@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-32

**Heike Tiedemann**

Verkaufsleitung Hamburg  
[heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de](mailto:heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de)  
Telefon: 040-211165-41

**Monika Glüeck**

Grafikerin  
[monika.gluECK@haufe-lexware.com](mailto:monika.gluECK@haufe-lexware.com)  
Telefon: 0931-2791-620

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





# Golf baut auf.

## Haufe Benefiz-Golfturniere 2018

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für den Bau einer Schule der DESWOS in El Encanto, Nicaragua.

Merken Sie sich schon jetzt diese Termine vor:

- **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!**



**HAUFE.**



**DÖMUS**

**DR. KLEIN**



**KNAUF**

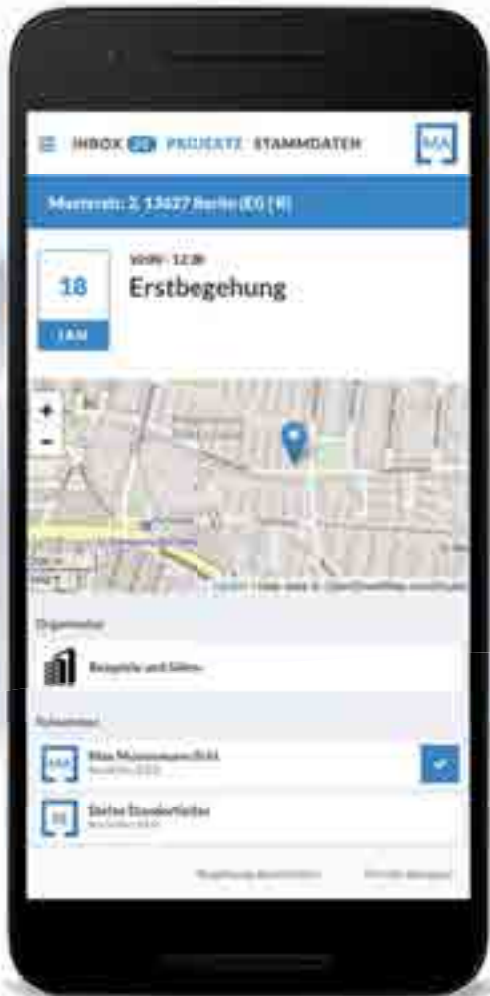


**TECE**  
close to you

**VALLOX**  
HOME of FRESH AIR

**VIESSMANN**

**wowikom**  
WOWIKOM GRUPPE



## 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)

