



Neue
Berufsbilder
erfordern mehr
Diversität
Seite 40

Thema des Monats

08

Projekt für selbständiges Wohnen
mit Demenz in der Lausitz

36

Gesucht: Problemlöser mit
vernetztem Denken

16

Sparen ohne Komfortverzicht:
Grauwasser-Recycling in Berlin



GOLF BAUT AUF.

BENEFIZ-GOLFTURNIERE 2022

Die Golfturniere zugunsten der DESWOS gehen weiter!

17.09.2022 in Apeldör, nördlich von Hamburg

02.10.2022 in Arosa im Kanton Graubünden (Schweiz)

Seit 2013 herrscht im jüngsten und einem der ärmsten Staaten der Erde Bürgerkrieg. Unter harten Lebensbedingungen leiden geflüchtete alleinerziehende Frauen und ihre Kinder und Jugendliche besonders. Diesen Menschen zu helfen ist das Ziel des Projekts im Südsudan.

Anmeldung und Infos zu allen Turnieren:
www.deswos.de

HELFEN SIE MIT!



EDITORIAL

Der Kampf um die besten Köpfe

Drei-Tage-Woche, konkurrenzlose Gehälter und Aufstiegsmöglichkeiten, dazu „Wohlfühl-Office“ und unbegrenzt Urlaub ... Utopie? Tatsächlich sehr realistisch. Immer wieder stolpere ich in letzter Zeit über Stellenangebote dieser Art. Ihre Seriosität habe ich nicht überprüft, dennoch wundern mich allein die Formulierungen. Deutlich wird damit dennoch: Kluge Köpfe werden überall gesucht, koste es, was es wolle. Und die Arbeitgeber tun gut daran, sich so attraktiv wie möglich darzustellen, damit sie Talente erreichen und ihre vakanten Positionen auch besetzen

können. Der GdW startete für seine Mitglieder unlängst eine Arbeitgeberkampagne – denn auch die Wohnungsunternehmen sind gefordert, sich als attraktive Arbeitgeber zu positionieren (siehe Seite 52). Es geht in unserem Thema des Monats aber auch um neue Berufsbilder und -felder für die Wohnungswirtschaft (ab Seite 36). Welche Expertise müssen Beschäftigte künftig mitbringen? Wer bildet sie darin aus? Welche neuen Studiengänge gibt es?

Auch wenn es beim Wohnzukunftstag Ende Juni vorrangig um andere Themen wie Zukunft der Wärmeversorgung oder Green Finance ging – auch oder gerade für diese Themen braucht es Fachkräfte. Heute wie morgen, um die schwierigen Themen in den Wohnungsunternehmen angehen zu können. ESG ist in aller Munde, für die Umsetzung braucht es engagierte Expertinnen und Experten.

Um den Herausforderungen gestärkt begegnen zu können, wünscht Ihnen die DW-Redaktion eine erholsame Sommerpause!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Entwurf: GRAFT GmbH



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



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

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

36



08



Mit dem Projekt Smart City Forst schafft die Forster Wohnungsbau-gesellschaft mbH in der Lausitz ein außergewöhnliches Wohnangebot für Menschen mit Demenz

STADT UND QUARTIER

- 04 Meldungen
- 08 **Selbständig Wohnen mit Demenz**
Flexibles Wohnprojekt

BAUEN UND TECHNIK

- 12 Meldungen

- 16 **Sparen ohne Komfortverzicht**
Intelligentes Grauwasser-Recycling
- 22 **Wohlfühlwohnen in historischem Gemäuer**
Wohnen im Denkmal
- 26 **Nachverdichtung im grünen Paradies**
Ergänzendes Bauen im Bestand
- 30 **„Zugang zum Glasfasernetz ermöglichen“**
Interview mit Jean-Pascal Roux
- 31 **Produkte**

MARKT UND MANAGEMENT

- 32 **Meldungen**
- 36 **Gesucht: Problemlöser und Netzwerker**
Neue Berufsbilder und -felder für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- 38 **„Studierende zukunftsfit machen“**
Interview mit Dr. Nicolas Bogs
- 40 **Neue Berufsbilder erfordern mehr Diversität**
Frauen besetzen nur jede 10. Position im Topmanagement der Immobilienwirtschaft
- 44 **Fachkräftemangel gefährdet Klimawende**
„Human Resources Monitor – Immobilienwirtschaft 2022“ des EBZ
- 48 **Vertrauen in Partner und eigene Kräfte**
Handwerkermangel in der Wohnungswirtschaft
- 52 **Strategische Personalentwicklung**
Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft

THEMA DES MONATS

TDM Neue Berufsbilder und -felder in der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienbranche hat viel zu bieten: sichere Jobs, gutes Gehalt und eine Schlüssel-funktion im Kampf gegen den Klimawandel. Dennoch fehlt es an Fach- und Führungskräften und vor allem an Nachwuchs. Mit welchen Ideen die Branche darauf reagiert und welchen Einfluss Digitalisierung, ESG und Diversität haben.

- 56 **In 5 Schritten zum virtuellen Datenraum**
Secure Content Collaboration in der Wohnungswirtschaft
 - 58 **Nachhaltigkeitsberichterstattung 2.0**
Corporate Sustainability Reporting Directive
 - 64 **Feststellung der Grundsteuerwerte**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
 - 68 **Stellenmarkt**
-
- ### URTEILE
- 77 **Mietrecht**
 - 78 **WEG-Recht**
-
- 80 **Letzte Seite, Impressum**

56



Ein virtueller Datenraum ermöglicht den geschützten Austausch sensibler Dokumente, aber auch deren sichere und gemeinsame Bearbeitung



...einfach gute Bäder!

BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für
Projekt- und Hochhausmodernisierung,
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



*Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche*

Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand –
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:
www.blome.org

Stadt und Quartier



Startschuss: Mit dem Verkauf erster Flächen an Investoren ist der Anfang des Projekts 6-Seen-Wedau in Duisburg getan

Erste Investoren für 6-Seen-Wedau in Duisburg stehen fest

Das größte Stadtentwicklungsprojekt Nordrhein-Westfalens schreitet voran: Die ersten Baufelder des Projektes 6-Seen-Wedau mit einer Größe von 7.500 und 18.600 m² sind an Investoren verkauft.

Der Bebauungsplan sieht den Bau von Mehrfamilienhäusern sowie modernen Stadthäusern im Gartenstadtcharakter vor, teilte die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH als Verkäufer der Flächen mit. Zwei weitere Flächen sollen in der zweiten Jahreshälfte 2022 verkauft werden. Auch bei diesen fällt die Entscheidung durch eine Kombination aus Konzept- und Bieterverfahren.

Wohnqualität steigt durch gute Mobilität

Der Einsatz intelligenter Mobilitätskonzepte in neuen Wohnquartieren spart Baukosten, sichert Mobilität, vermeidet Emissionen und fördert – bezahlbare – Wohnqualität. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Wohnen und Mobilität sollten laut Studie möglichst immer im Zusammenhang geplant werden, denn vier von fünf Wegen beginnen oder enden an der eigenen Wohnung oder am eigenen Haus.

Zu beziehen ist die Studie über die Homepage des Instituts unter www.difu.de

100.000 €

will die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GW), die etwa 3.000 Wohnungen vermietet, künftig pro Jahr für die Spielplatzsanierung bereitstellen.

Saga steigt in Wohnprojekt ein

In ein fertiges Projekt ist die Hamburger Saga Unternehmensgruppe eingestiegen. Sie wird das von der Sparkasse Harburg-Buxtehude und der May & Co. Holding aus Itzehoe gemeinschaftlich entwickelte Wohnungsbauvorhaben auf dem ehemaligen Eißendorfer Sportplatz realisieren. Ab 2023 sollen 218 Wohnungen, zu einem Drittel staatlich gefördert für Mieter mit geringerem Einkommen, sowie eine Kindertagesstätte errichtet werden. Die Neubauten sollen sich nahtlos in die vorhandene Bebauung einpassen.





Die Autobahn 104 wird nach der Einheit Berlins nicht mehr wie geplant benötigt. Nun sollen die Potenziale für neue Formen innerstädtischer Mischungen auf der Trasse betrachtet werden

Gesucht: Idee für Stadt statt A 104

Einen besonderen Wettbewerb startet der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg (AIV) im September. Unter dem Titel „Stadt statt A 104“ werden Konzepte und Ideen gesucht, wie städtebaulich, verkehrlich, architektonisch, künstlerisch und landschaftsgestaltend die Chancen, die sich aus dem Rückbau der Autobahn 104 ergeben, genutzt werden können. Hintergrund für den Wettbewerb ist, dass die A 104, die in der Zeit der Teilung Berlins als Basis eines Netzes auf West-Berliner Territorium geplant war und eine kreuzungsfreie Verkehrsbindung zwischen Hohenzollerndamm und der Schlossstraße in Steglitz ermöglichen sollte, im innerstädtischen Verkehrsnetz nach Auffassung des Senats nicht mehr benötigt wird.



Lösungen für Regenwasser

Klaus W. König, Ratgeber Regenwasser, 36 Seiten, 15 Euro, Mall GmbH, ISBN 978-3-9803502-2-8

Der Regenwasser-Experte Klaus W. König hat zwölf der in der Siedlungswasserwirtschaft aktuell diskutierten Fachthemen für einen zukunftsweisenden Umgang mit Regenwasser zusammengetragen.

Offen. Vielfältig. Individuell. IT-Lösungen von Dr. Klein Wowi.

Dr. Klein Wowi bietet Ihnen fast 70 Jahre Erfahrung in wohnwirtschaftlichen Prozessen, Herausforderungen und IT-Know-how. Gestalten Sie mit uns Ihr individuelles, unternehmensspezifisches IT-Ökosystem: Die modular zusammenstellbaren IT-Lösungen aus unserem Haus können medienbruchfrei um diverse bestehende und neue Partnerlösungen erweitert werden. Bleiben Sie flexibel und lassen Sie uns gemeinsam die Zukunft der Wohnungswirtschaft gestalten!



WOWICONTROL – das Management-Informationssystem zur faktenbasierten Steuerung von Wohnungsunternehmen



WOWIFIN – die smarte Ausschreibungsplattform für wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen



WOWIPOINT – das ERP-System mit offenem Schnittstellenkonzept und umfangreichem Netzwerk an Partner-Lösungen

Think forward

100 Mio. € für neues Quartier in Essens Zentrum

Ein lebendiges, innerstädtisches Viertel in der Essener Weststadt zu schaffen, ist das Ziel, das die LEG Immobilien SE mit einem Millionenvorhaben auf dem Gelände einer ehemaligen Druckerei unweit des Stadtzentrums verfolgt. Voraussichtlich ab dem Jahr 2024 sollen auf der rund 18.500 m² großen Fläche mindestens 350 bis 400 Mietwohnungen errichtet werden. Etwa 30 Prozent der geplanten Wohnfläche soll als geförderter Wohnungsbau entstehen und somit bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dafür will das Wohnungsunternehmen insgesamt deutlich mehr als 100 Millionen € investieren. Realisiert wird das neue Quartier nach den Plänen des Düsseldorfer Büros HPP Architekten, die sich in einem Wettbewerb gegen vier weitere Planer mit ihren Ideen durchsetzen. Die Jury sah in dem Siegerkonzept eine kluge Strategie für ein vielfältiges Quartier mit einer durchdachten nachhaltigen Entwicklungs- und Nutzungsperspektive.



Ab 2024 entsteht in Essen ein neues Quartier mit bis zu 400 Wohnungen

Erster Bauabschnitt für Hallenser Quartier Am Mühlwerder schafft Wohnraum für 64 Familien

Es ist das bisher größte Wohnbauvorhaben in der Geschichte der GWG Halle-Neustadt GmbH. Das kommunale Wohnungsunternehmen wird bis 2025 in Halles Süden etwa 250 Wohnungen sowie Einfamilien- und Doppelhäuser zur Miete errichten. Über den ersten Neubauten – insgesamt 59 Wohnungen und fünf Einfamilienhäuser – weht derzeit der Richtkranz. Die Wohnungen sollen bereits im Frühjahr 2023 bezogen werden. Insgesamt hat es allein für diese Wohnungen nach Unternehmensangaben 440 Bewerbungen gegeben. Die GWG wird etwa 100 Mio. € in das neue Quartier investieren. Bei den Häusern gilt das Motto „Individuell, intelligent und klimaschonend“. Eine Vielzahl der Wohnungen wird barrierefrei sein, zur Ausstattung gehören diverse Smart-Home-Systeme, mit denen sich Jalousien, Raumtemperatur, Orientierungslichter und Videosprechanlage steuern lassen. Auf den Häusern wird eine Photovoltaikanlage installiert, welche die elektrischen Anlagen mit CO₂-freiem Strom versorgt. Gründächer werden zudem für eine verbesserte Wärmedämmung sorgen und sollen zur Einsparung von Energiekosten beitragen.



Degewo stärkt Kreativkultur in Marzahn-Hellersdorf

Die Degewo vermietet als kommunales Berliner Wohnungsunternehmen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf etwa 18.000 Wohnungen. Um das Wohnen im Quartier attraktiv zu halten, hat das Unternehmen nun zum zweiten Mal die „Klang & Kunst-Promenade“, die in den Sommermonaten über drei Monate läuft, unterstützt. Ziel des Projektes ist es, nicht nur Bewohnern und Besuchern des Bezirks einen spontanen Kunstgenuss zu ermöglichen, sondern vor allem auch Künstlerinnen und Künstlern eine Bühne im Kiez an der Marzahner Promenade zu bieten.



Modernes Haus mit Partnern aus 10 Ländern

40 neue Wohnungen sind im ersten europäischen Genossenschaftshaus durch eine Kooperation zwischen der LiM SCE als europäischer Bauherr und der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG entstanden. Die LiM ist ein Zusammenschluss von 113 Unternehmen und Privatpersonen aus 10 europäischen Ländern. Ziel ist, klimagerechte Wohnbau-Lösungen zu entwickeln, die bezahlbar und frei von spekulativen Verwertungsinteressen sein sollen. Die in Berlin gebauten Wohnungen sind aufgrund der Lage und Grundrisse sowohl für Familien, Alleinstehende oder auch Wohngemeinschaften geeignet. Vorgesehen ist zudem ein Modell für Mitarbeiterwohnen für mittelständische Firmen. 2023 will LiM ein weiteres Projekt auf einem genossenschaftseigenen Grundstück in Jelgava, Lettland, realisieren.

3

junge Turmfalken sind in der Wohnanlage Mögeldorf der wbg Nürnberg GmbH geschlüpft. Das Immobilienunternehmen hatte mit einer Webcam Interessierten ermöglicht, am Leben der Tiere teilzuhaben.



Finanzierung. Persönlich digital.

Mit den neuen **kostenfreien** Modulen **Darlehensanalyse** und **Investitionsrechnung** profitieren Sie dreifach von der einzigartigen Ausschreibungsplattform WOWIFIN: Im Vorfeld anstehender Finanzierungen können Sie die Tragfähigkeit von Investitionen verproben und Ihre Darlehens- und Sicherheitssituation neu strukturieren und gestalten. Bei der Ausschreibung Ihrer Finanzierung haben Sie alle Prozesse jederzeit im Blick. **WOWIFIN** – die starke Kombination aus digitaler Effizienz, Transparenz und persönlicher Beratung für Ihre optimale Finanzierung.

Think forward

drklein-wowi.de



DR. KLEIN WOWI

FLEXIBLES WOHNPROJEKT

Selbständig Wohnen mit Demenz

Mit dem Projekt Smart City Forst schafft die Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH ein Wohnangebot für Menschen mit Demenz. Diese sollen zumindest in leichten Fällen selbständig in der eigenen Wohnung leben können – dank technischer Assistenz und einem großen Unterstützungsnetzwerk.

Von Christian Hunziker

Wenn im September dieses Jahres die Sanierung des Plattenbaus in der Cottbuser Straße 16a-20 in der brandenburgischen Kleinstadt Forst abgeschlossen wird, bietet er speziell Menschen mit

Demenz in der Region Lausitz ein neues Zuhause.

Zwölf Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften sind dann im Rahmen des Projekts „Smart City Forst“ entstanden. Dieses gibt eine Antwort auf eine der großen gesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit: die immer größer werdende Anzahl demenzkranker Menschen, für die Wohn- und Betreuungsangebote geschaffen werden müssen.

Hintergrund des Projekts ist der Umstand, dass im Landkreis Spree-Neiße, zu dem die Stadt Forst gehört, besonders viele Menschen von Demenz betroffen sind. Bundesweit gibt es schätzungsweise 1,7 Mio.

Menschen mit Demenz, was gut 2 % der Bevölkerung entspricht. Im Landkreis Spree-Neiße beträgt der Anteil nach Angaben der Partner des Projekts „Smart City Forst“ hingegen 3 %. Bezogen auf die Stadt Forst mit ihren 18.000 Einwohnern entspricht dies rund 540 Menschen. Zurückzuführen ist diese Quote auf den Bevölkerungsrückgang und den hohen Altersdurchschnitt in der Gegend.

Forst grenzt an Polen und liegt ganz in der Nähe des Lausitzer Braunkohlerevierts, das derzeit

einen einschneidenden Strukturwandel erlebt. Viele Senioren leben in Plattenbauten, die im Zuge der Braunkohleindustrie in den 1970er Jahren errichtet wurden und heute einen erheblichen Leerstand aufweisen.

Verhindern, dass Menschen einsam sind

Beteiligt am Projekt sind vier Partner: die Lausitz Klinik Forst, die Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH, die Ernst von Bergmann Care gGmbH und die Potsdamer Beratungsgesellschaft Visality Consulting GmbH. „Wir wollen verhindern, dass Menschen in Einsamkeit alt werden“, sagt Dagmar Klinke, Geschäftsführerin der kommunalen Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH. „Im Ergebnis einer Machbarkeitsstudie wurden wir ins Boot geholt, da wir mit einem seit zehn Jahren leerstehenden Plattenbau im Zentrum von Forst eine passende Immobilie zur Verfügung stellen konnten.“

Ziel des Forster Projekts ist es, an Demenz erkrankten Menschen die Möglichkeit zu bieten, mittels technischer Unterstützung möglichst lange ein selbständiges Leben zu führen. Im ersten und zweiten Obergeschoss des Plattenbaus der Baureihe P2 sind deshalb zwölf altersgerechte Wohnungen entstanden für Menschen, die noch weitgehend für sich selbst sorgen können und Unterstützungsleistungen je nach Bedarf hinzubuchen. Diese Wohnungen sind zwischen 60 und 70 m² groß und verfügen über einen Balkon. Für Betroffene, die ständiger Betreuung bedürfen, sind die beiden Wohngemeinschaften mit



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

jeweils zehn Plätzen gedacht, die sich im dritten und vierten Obergeschoss befinden und dauerhaft von einem Pflegedienst betreut werden. Generalmieter des gesamten Objekts ist die Ernst von Bergmann Care gGmbH.

Eine wesentliche Rolle im Konzept spielt das Erdgeschoss, in dem eine Gastronomieeinheit, ein großzügiger Eingangsbereich und ein Multifunktionsraum untergebracht sind. „Diesen kann man sich als großes Wohnzimmer vorstellen“, sagt Geschäftsführerin Klinke. „Er ist für die Bewohner des Hauses zugänglich, die dort zum Beispiel Geburtstag feiern oder einen gemeinsamen Tanzabend veranstalten können.“

Sturzerkennende Matten

Wie aber gelingt es, Senioren mit noch nicht allzu ausgeprägter Demenz ein eigenständiges Leben zu ermöglichen? Hier kommt die technische Unterstützung – vor einigen Jahren hätte man wohl von Ambient Assisted Living (AAL) gesprochen – ins Spiel. „In den altersgerechten Wohnungen ist Smart-Home-Technologie eingebaut“, erklärt Dagmar Klinke. „So gibt es zum Beispiel Matten, die einen Sturz erkennen, und Sensoren, die wahrnehmen, wenn der Herd nicht ausgeschaltet oder die Luftfeuchtigkeit zu hoch

Die Partner des Projekts

Die Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Forst (Lausitz). Sie hat circa 2.800 Wohneinheiten im eigenen Bestand. Die Lausitz Klinik Forst ist ein Krankenhaus der Grundversorgung mit knapp 200 Betten. Gesellschafter sind die Klinikum Ernst von Bergmann Potsdam gGmbH und die Stadt Forst (Lausitz). Die Ernst von Bergmann Care gGmbH ist eine Tochtergesellschaft des Klinikums Ernst von Bergmann und der Hoffbauer-Stiftung. Ihre Aufgabe ist die Förderung der Altenhilfe, wozu auch die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum gehört.

Die Visality Consulting GmbH ist eine Potsdamer Unternehmensberatung, die unter anderem auf den Healthcare-Bereich spezialisiert ist.

ist. Außerdem ermittelt ein von der Visality GmbH entwickelter Algorithmus den Alltag der Senioren, sodass bei auffälligen Abweichungen automatisch Hilfe herbeigerufen wird.“

Mietvertraglich ist der Umgang mit der Smart-Home-Technologie so geregelt, dass sich die Mieter mit der Nutzung der Sensorik einverstanden erklären. In der Grundmiete ist ein Standardmodul inbegriffen, das unter anderem die sturzerkennenden Matten und den Anschluss an das Notrufsystem umfasst. >



Hier noch als Visualisierung, demnächst in der Realität zu betrachten: das demenzgerechte Wohngebäude in der Cottbuser Straße 16a-20 in Forst (Lausitz)

Wer weitergehende Betreuungsleistungen benötigt, kann diese bedarfsgerecht dazubuchen.

Ebenfalls zum Projekt gehört das von der Visality GmbH entwickelte Healthcare Control Center (HCC). Das ist gewissermaßen eine Rezeption, die rund um die Uhr besetzt ist und den Bewohnern Kontakte zu Dienstleistern – vom Fahrdienst über Pediküre bis zu Reinigungskräften – vermittelt. Bevor die Dienstleister in die entsprechende Liste aufgenommen werden, durchlaufen sie eine Schulung in demenzsensiblen Verhalten. „Demenzbetroffene“, heißt es seitens der Konsortialpartner, „befinden sich damit in einem absichernden Netzwerk von Partnern aus Gesundheit, sozialen Diensten, Ehrenamt, Kultur et cetera.“

Nachfrage sogar aus Berlin

Die Resonanz auf das Angebot ist ausgesprochen positiv, wie Dagmar Klinke berichtet. „Schon nach kurzer Zeit gab es auf jede Wohnung mehrere Bewerber, was in unserer strukturschwachen Region ein gutes Zeichen ist“, sagt sie. Sogar aus dem 120 km entfernten Berlin verzeichnet die Forster Wohnungsbaugesellschaft Anfragen. Oft sind es laut Klinke erwachsene Kinder, die für ihre Eltern eine Wohnung suchen, wenn diese das eigene Haus nicht mehr bewirtschaften können.

Die Baukosten für die demenzgerechte Umgestaltung des Gebäudes beziffert das Wohnungsunternehmen auf 3 Mio. €, was bei einer Geschossfläche von 2.200 m² ca. 1.360 €/m² entspricht. Die Kaltmiete beträgt 7 €/m², ein Betrag, der weit über dem Durchschnittswert der Region liegt. Die Kosten

für die baulichen Maßnahmen trug die Forster Wohnungsbaugesellschaft allein, während der Einbau der Sensorik über ein Bundesprogramm gefördert wurde.

Dabei steht das Projekt nicht isoliert für sich. Im Juni dieses Jahres wurde der Lausitz Klinik Forst durch Vertreter der schwedischen Stiftung Silviahemmet das Zertifikat „Demenzfreundliches Kran-



Der Innenhof während der Bauarbeiten. Zur Wohnqualität tragen die großzügigen Balkone bei



Zehn Jahre lang stand der Plattenbau der Baureihe P2 im Zentrum von Forst (Lausitz) leer, bevor die Umbauarbeiten begannen

kenhaus“ überreicht. Die Stadt Forst ihrerseits soll zum „Kristallisationskern für eine Übertragung auf weitere Städte und Regionen in Brandenburg und Deutschland“ werden, wie es bei der Präsentation des Modellprojekts im April 2021 hieß. Etwas bescheidener sind die Ziele der Forster Wohnungsbaugesellschaft: Es sei fest davon auszugehen, dass das Konzept auf andere Gebäude übertragen werde, sagt Dagmar Klinke. „Da wir aber keine weiteren komplett leerstehenden Häuser haben, wird es eher um einzelne Wohnungen gehen.“ Dabei lässt sich nach ihren Worten noch nicht beziffern, wie hoch die Kosten für die technische Ausstattung einer Wohnung sind.

Der Unterstützung durch die Stadtspitze kann sich die Wohnungsbaugesellschaft sicher sein. „Smart City Forst ist für uns ein wichtiges Leuchtturmprojekt im Sinne unserer Einwohner“, sagt die Bürgermeisterin Simone Taubenek. „Da parallel zu diesem Engagement auch noch in zentraler Lage gelegene leerstehende Wohnungen revitalisiert wurden und auch weiterhin werden, ist die Entwicklung ein großer Gewinn für die ganze Stadt.“

Passt.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

Finden Sie jetzt den passenden Partner für HR- oder Immobiliensoftware – mit unserer umfassenden Anbietersuche auf [Softwarevergleich.de](https://www.softwarevergleich.de)



Softwarevergleich.de
Ihr Software-Anbieter-Anbieter

Bauen und Technik



Bremer Gewoba ist überzeugt von Gründächern

In immer mehr Stadtteilen begrünt die Gewoba Bremen die Dächer ihrer Neubauten und leistet damit einen Beitrag zum Biodiversitäts- und Klimaschutz in urbanen Räumen. Nach Ansicht des Wohnungsunternehmens können Dachbegrünungen in gewissem Maße Lebensräume ersetzen, die durch Bebauung verloren gegangenen sind, weil sie eine besondere ökologische Bedeutung entfalten. Unterstützt wird die Gewoba bei ihrer Herangehensweise durch ein Forschungsprojekt der Hochschule Osnabrück.

Größtes EnergieSprong-Projekt ist gestartet

Nach anderthalb Jahren Vorbereitungs- und Entwicklungszeit hat das Wohnungsunternehmen LEG SE begonnen, in Mönchengladbach-Hardt insgesamt 110 Wohnungen nach dem EnergieSprong-Prinzip zu sanieren. Ziel des in Deutschland derzeit größten Pilotprojektes dieser Art ist die Erprobung eines zukunftsweisenden seriellen Modernisierungskonzepts, um mit etablierten Baupartnern Lösungen zu entwickeln, mit denen der so genannte „Net-Zero-Standard“ bezahlbar wird.



Serielle Holzbauweise hat Potenzial

Die BayernHeim, das landeseigene Unternehmen des Freistaates Bayern, hat in einer repräsentativen, wissenschaftlichen Studie unter dem Titel „Nachhaltig Wohnen“ untersuchen lassen, wie der Bedarf an neuem Wohnraum mit der Zielsetzung der Nachhaltigkeit in Einklang gebracht werden kann. Schwerpunkt der Studie war die Frage, wie schnell, kostengünstig und ökologisch Wohnraum durch serielle Bauweisen geschaffen werden kann. Dabei wurde die serielle Holzbauweise, das heißt das Errichten von Gebäuden mit vorgefertigten Wänden und Decken (zweidimensional) und vorgefertigten Bädern (dreidimensional) in Holzbauweise, gezielt untersucht. Herausgekommen ist, dass durch serielles Bauen 100 Wohnungen in 180 Tagen gebaut werden können. Darüber hinaus könnten dank der Verwendung von Holz seriell gebaute Häuser auch klimapositiv errichtet werden. Pro verbaute Kubikmeter Holz werde eine Tonne CO₂ gebunden, so dass sich gegenüber dem traditionellen Wohnungsbau ein enormes CO₂-Einsparpotenzial ergebe. Die serielle Holzbauweise ist somit aus Sicht der BayernHeim ideal geeignet, um auf die Wohnungsknappheit zu reagieren.



Vorschriften und Tipps zum barrierefreien Bauen

Dipl.-Ing. (FH) Nadine Metlitzky und Dipl.-Ing. (FH) Lutz Engelhardt, Atlas barrierefrei bauen, 2.198 Seiten, 219 €, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller

Von der bedarfsgerechten Planung bis zur Realisierung barrierefreier Gebäude bündelt dieses Kompendium die gesetzlichen Vorgaben und hilft, die Vorschriften sicher umzusetzen. Praxiserprobte Tipps runden das Buch ab.

Genossenschaft aus Kleefeld setzt verstärkt auf Mieterstrom

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-BuchholzeG (WKB) treibt die Installation neuer Photovoltaikanlagen gezielt voran. Der erzeugte Strom wird Mieterinnen und Mietern in Form von Mieterstrommodellen zur Verfügung gestellt. Das Ziel ist eine umweltfreundliche, wirtschaftliche und zuverlässige Energieversorgung. Um den reibungslosen Betrieb der Anlagen sicherzustellen und kosteneffiziente Abrechnungsprozesse zu gewährleisten, setzt das Unternehmen neben ortsansässigen Energiebetreibern auf eine Partnerschaft mit der Einhundert Energie GmbH aus Köln, die deutschlandweit bereits mehr als 200 Mieterstromanlagen betreibt.

Altes Flugplatzgelände wird zu modernem Stadtteil

Von der Planung in die Bauphase übergegangen ist das neue Frankfurter Quartier Am Rebstock. Die ABG Frankfurt Holding und die LBBW Immobilien hatten die Weichen für den Bau von 881 Wohnungen – davon 70 Prozent gefördert –, einer großen Kindertagesstätte, einem Quartiersplatz mit Gewerbe auf dem über 20 Jahre brach liegenden 27 Hektar großen Areal gestellt. Dabei gab es einige Herausforderungen zu meistern, denn das Gelände war bis 1936 der Standort des ersten Frankfurter Flughafens, der im Zweiten Weltkrieg militärisch genutzt und stark beschossen wurde. Aufgrund dieser Vorgeschichte musste das Grundstück in einem Raster von 1,5 Metern auf Kampfmittel untersucht werden. Nach den umfangreichen Vorarbeiten sind die Baufirmen jetzt dabei, die Spundwände für die Absicherung der Baugruben zu errichten. Ab Oktober wird dann die erste Bodenplatte für den Hochbau gegossen. Bis 2027 soll das neue Quartier komplett fertiggestellt sein.



66
Wohnungen baut die Joseph-Stiftung in Nürnberg. Ein Teil dieser Wohnungen verteilt sich auf eine Clusterwohnung mit vier Apartments. Insgesamt investiert das kirchliche Unternehmen aus Bamberg etwa 17 Mio. € in das Projekt.

Holz, Ziegel und Lehm als Bausteine für Nachhaltigkeit

Zwei Neubauprojekte mit drei Gebäuden in Holz-Lehm- und Ziegel-Holz-Bauweise realisiert die Berliner Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH im Berliner Stadtteil Neukölln. Ziel ist, die Potenziale des klima- und kreislaufgerechten sowie ressourcenoptimierten Bauens im öffentlichen Mietwohnungsbau zu ermitteln. Das Projekt wird durch die Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz aus dem Innovationsförderungsfonds mit 2 Millionen € gefördert und von der TU Berlin, der Universität Stuttgart und der TU Braunschweig begleitet. Ermittelt werden soll, wie viel CO₂ bei der Verwendung von ökologischen Baustoffen im Vergleich zu konventionellen Materialien bei eingehaltenen Anforderungen des Wärme-, Schall- und Brandschutzes eingespart werden kann.

Studie ermittelt: 100.000 Hektar vorhanden

Lange war unklar, ob die Baulandreserven in Deutschland für 400.000 benötigte Wohnungen ausreichen. Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zeigt: Das Bauland reicht aus. Deutschlandweit sind fast 100.000 Hektar für zwei Millionen Wohnungen vorhanden. Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) wurden mit der Studie beauftragt. Die Forschenden befragten deutschlandweit knapp 3.000 Städte und Gemeinden aller Größenklassen. Auf Basis der Antworten von fast 700 Kommunen errechneten die Forschenden bundesweit und regional differenziert die als Bauland verfügbaren Flächen, ermittelten die darauf realisierbaren Wohneinheiten und kalkulierten, wie sich der Wohnraumbedarf mit den vorhandenen Flächen realisieren ließe. Im Ergebnis steht eine Fläche so groß wie die Stadt Berlin oder entsprechend von etwa 140.000 Fußballfeldern bereit. Über die Hälfte dieses Potenzials ist zudem laut der Studie kurzfristig bebaubar. Um Versiegelung und Flächenfraß zu vermeiden, sei es wichtig, die Innenentwicklung und das kluge Nutzen von Brachflächen und Baulücken voranzutreiben. Alle Ergebnisse sind unter www.bbsr.bund.de/baulandumfrage verfügbar.

Gewoba baut erneut „Tarzan und Jane“

In der Bremer Gartenstadt Vahr wird wieder gebaut: Nachdem die Gewoba Bremen bereits fünf Gebäudepaare „Tarzan und Jane“ im Stadtteil Huchting gebaut hat, wird dieser servielle Neubautyp nun auch in Vahr realisiert. Insgesamt baut das Bremer Wohnungsunternehmen nach den Plänen des Architekturbüros Spengler Wiescholek aus Hamburg 41 preisgebundene und 21 preisfreie Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die zwei sechs- bis achtgeschossigen Baukörper werden mit verglasten Laubengängen miteinander verbunden. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, zwei Wohnungen auch rollstuhlgerecht geplant. Der Zugang erfolgt ebenfalls barrierefrei über Aufzug oder Treppenhäuser. Alle Wohnungen, die ab 2023 mit einer Kaltmiete von 6,50 €/m² vermietet werden, verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Auf dem Dach von „Jane“ entsteht eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse. Zeitgleich zum Bau von „Tarzan und Jane“ realisiert die Gewoba an drei Standorten im selben Stadtteil den Bautyp „Bremer Punkt“ mit insgesamt 28 Wohnungen.



11.000

Haushalt in Halle werden in den nächsten Jahren auf eine Vollglasfaserversorgung umgestellt. Bereits Ende 2022 werden 4.000 Haushalte vom schnellen Internet profitieren. Die Umstellung nimmt die Tele Columbus AG (Berlin) in Kooperation mit der Hallenser Wohnungswirtschaft vor.



Berliner Howoge baut erstmals zwei Typenhäuser

Die ersten zwei Typenhäuser, die mit industriell gefertigten Serienelementen gebaut werden, realisiert die Berliner Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH an der Seehausener Straße im Stadtteil Lichtenberg. Bis Anfang August sollen 210 Wohnungen fertiggestellt sein, die zur Hälfte mit staatlicher Förderung realisiert werden. Auf den zwei sechsgeschossigen Gebäuden, bei denen beispielsweise Fenster, Innenwände und Böden als Betonfertigteile angeliefert und montiert werden, wird eine Solarstromanlage installiert, die die Bewohner mit günstigem Strom versorgen soll.

7,96

Sekunden dauert im Durchschnitt eine Fahrt mit einer der etwa 775.000 Aufzugsanlagen in Deutschland. Das hat das Liftmanagementunternehmen Hundt Consult ermittelt. Pro Tag wird ein Aufzug durchschnittlich 246 Mal genutzt.

Vivawest baut erneut eine Tagesstätte

3,6 Mio. € investiert die Vivawest GmbH in den Bau einer vierzügigen Kindertagesstätte in Mühlheim. Die Einrichtung wird Platz für 75 Kinder bieten und soll im Sommer 2023 eröffnet werden. Die Kita komplettiert die Quartiersentwicklung, die durch das Wohnungsunternehmen 2002 und 2007 mit umfassenden Modernisierungsmaßnahmen begonnen und zuletzt mit dem Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit 33 barrierearmen Wohnungen für 10,8 Mio. € abgeschlossen wurde. Die neue Betreuungseinrichtung für den Nachwuchs ist dann eine von insgesamt 28 Kindertagesstätten mit 2.015 Plätzen, die das Wohnungsunternehmen aus Gelsenkirchen in den zurückliegenden Jahren in Nordrhein-Westfalen errichtet hat.

SCHON GEWUSST?

SAT-TV und **Glasfaser** sind in Kombination **einfach perfekt!**

ASTRA

GEWUSST WIE. MIT ASTRA.

Eine Komplettlösung aus optischer SAT-ZF-Verteilung und superschnellem Glasfaser-Internet bietet alles, um Wohngebäude fit für die Anforderungen des Gigabitzeitalters zu machen.

✉ SATundGlas@astra.de • wovi.astra.de

GRAUWASSER-RECYCLING MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG

Energie und Wasser sparen – ohne Komfortverzicht

Wasser- und Wärmerückgewinnung in einer Anlage, ohne Komforteinbuße. Was nach Wunschdenken klingt, wird bei einzelnen Wohnungsbauprojekten seit zehn Jahren erfolgreich praktiziert. Ein im Jahr 2021 in Berlin fertiggestellter Wohnungsbau mit 399 Apartments für Studenten zeigt, wie's geht.

Von Klaus W. König

Zum Tag des Energiesparens am 5. März 2022 forderte die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) in einer Pressemitteilung¹ dazu auf, Wärmelecks in der Gebäudetechnik zu schließen und insbesondere die Potenziale des häuslichen Abwassers besser zu nutzen. Denn über das

nur 150 mm enge Abwasserrohr entweiche mehr Energie als über die gesamte Außenhülle eines gut gedämmten Mehrfamilienhauses. „Eine dezentrale Wärmerückgewinnung aus häuslichem Abwasser kann also enorm viel Energie und Geld sparen“, sagte DBU-Generalsekretär Alexander Bonde. „Außerdem erwärmen sich Städte weniger, der Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid (CO₂) wird vermindert. Beides dient dem Klimaschutz.“ Hinzu kommt: Wenn das Abwasser aus Badewanne, Dusche, Handwaschbecken sowie Wasch- und Geschirrspülmaschinen noch gereinigt und für die Toilettenspülung genutzt wird, kann gleichzeitig erheblich Trinkwasser eingespart werden.

Doch daraus wird wohl nichts ohne ein starkes Signal aus der Politik. Allein durch private Initiative ist in dem durch Kostensteigerungen gebeutelten Wohnungsbau ein schnell wirksamer und flächendeckender Erfolg kaum zu erwarten. Immerhin wurde das sehr effektive und technisch wenig komplizierte Grauwasser-Recycling inklusive Wärmerückgewinnung bereits 2012 von der DBU gefördert und doku-



Klaus W. König
Fachjournalist
ÜBERLINGEN

mentiert: In einem Mehrfamilienhaus am Arnimplatz in Berlin-Prenzlauer Berg wird seither Abwasser aus Badewannen und Duschen über einen Wärmetauscher geführt, um das 10 °C kalte Trinkwasser auf 25 °C vorzuwärmen. Anschließend wird es mit einem Blockheizkraftwerk auf mehr als 60 °C Endtemperatur erhitzt. Die gesparte Energie entspricht etwa einem Fünftel des Wärmebedarfs für Warmwasser. Das schließt letztlich ein großes „Wärmeleck“ in der Gebäudetechnik – und das völlig ohne Komfortverlust für die Bewohner.

Weiter wurde festgestellt, dass in öffentlichen und privaten Gebäuden allgemein etwa 40 % des Gesamtenergieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Beleuchtung verwendet werden. Dies sind fast 20 % des gesamten Kohlendioxid-Ausstoßes in Deutschland². Von den 40 % entfällt mehr als die Hälfte auf Wohngebäude – und damit ein beachtlicher Teil auf die Trinkwassererwärmung.

Haustechnik im Weltklasseformat

Mit einer siebengeschossigen Apartmentanlage für Studentinnen und Studenten ist auch der landeseigene Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH in Berlin ein großer Wurf gelungen. Generalunternehmerin war die Lechner Immobilien Development GmbH, Teil der Lechner Group. Das Frankfurter Unternehmen wurde bereits 2018 mit dem ersten Rang im Bundeswettbewerb „Serielles und Modulares Bauen“ ausgezeichnet. Die Module für das Objekt in Berlin-Pankow wurden nach 90-%iger Vorfertigung in der



Die Berlinovo baute 2021 eine siebengeschossige Apartmentanlage für 442 Studenten in Modulbauweise. Das gesamte Duschwasser wird nach Aufbereitung zur WC-Spülung verwendet. Zugleich wird Wärme zurückgewonnen und für die Trinkwassererwärmung eingesetzt

Deutschen Modulhausfabrik GmbH³, einem weiteren Teil der Lechner Group, teilmöbliert auf die Baustelle gebracht und montiert. So konnte zum Beispiel das zweite Leitungsnetz für die Sammlung von Grauwasser und die Verteilung von Betriebswasser bei der Entwicklung im Herstellerwerk in die Leitungsschächte der Modultypen optimal integriert werden.

Überwiegend sind es Einzimmerwohnungen mit 16 m² Fläche, einige der 399 Apartments haben doppelte Größe und werden an Zwei-Personen-Wohngemeinschaften vermietet – insgesamt 442 Bewohnerinnen und Bewohner. Nutzungsart und Bewohnerdichte sind mit der eines Hotels vergleichbar. Damit ist, bezogen auf die Gesamtfläche des Gebäudes, der Trinkwasserbedarf sehr hoch. Das heißt, Wassersparmaßnahmen ergeben nicht nur Sinn, sie zahlen sich auch aus – vor allem, wenn gleichzeitig Wärme zurückgewonnen wird – und die Bewohner keinerlei Einschränkungen spüren. Die täglich anfallende Abwassermenge aus den Duschen und Handwaschbecken (Grauwasser) ist hier höher als der tägliche Bedarf für die Toilettenspülungen. Und das ist unabhängig vom Grad der Belegung des Hauses. Vorteil: Es reichen relativ kleine Vorratsspeicher aus, da schnell und ausreichend mit „Nachschub“ zu rechnen ist. Auch muss die zurückgewonnene

Wie funktionieren Abwasserreinigung und Brauchwasserrecycling?

Ein verbreitetes Verfahren sind die rein biologisch arbeitenden Wirbelbetтанlagen. Dabei wird das warme Grauwasser aus den Duschen mit Hilfe eines Siebes zunächst von störenden Stoffen befreit, bevor ihm nach dem dreistufigen Grauwasserpuffer zum ersten Mal die Wärme entzogen wird. Sieb, Wärmeübertrager und Behälter reinigen sich bei Bedarf automatisch. In die Behälter der Wirbelbetтанreaktoren wird von unten Luft zugeführt, um die biologische Wasserreinigung zu beleben. Dabei sich absetzende partikuläre Substanzen werden mechanisch ausgeschleust. Oben an den Behältern erfolgt der Druckausgleich mit Abluftrohren.

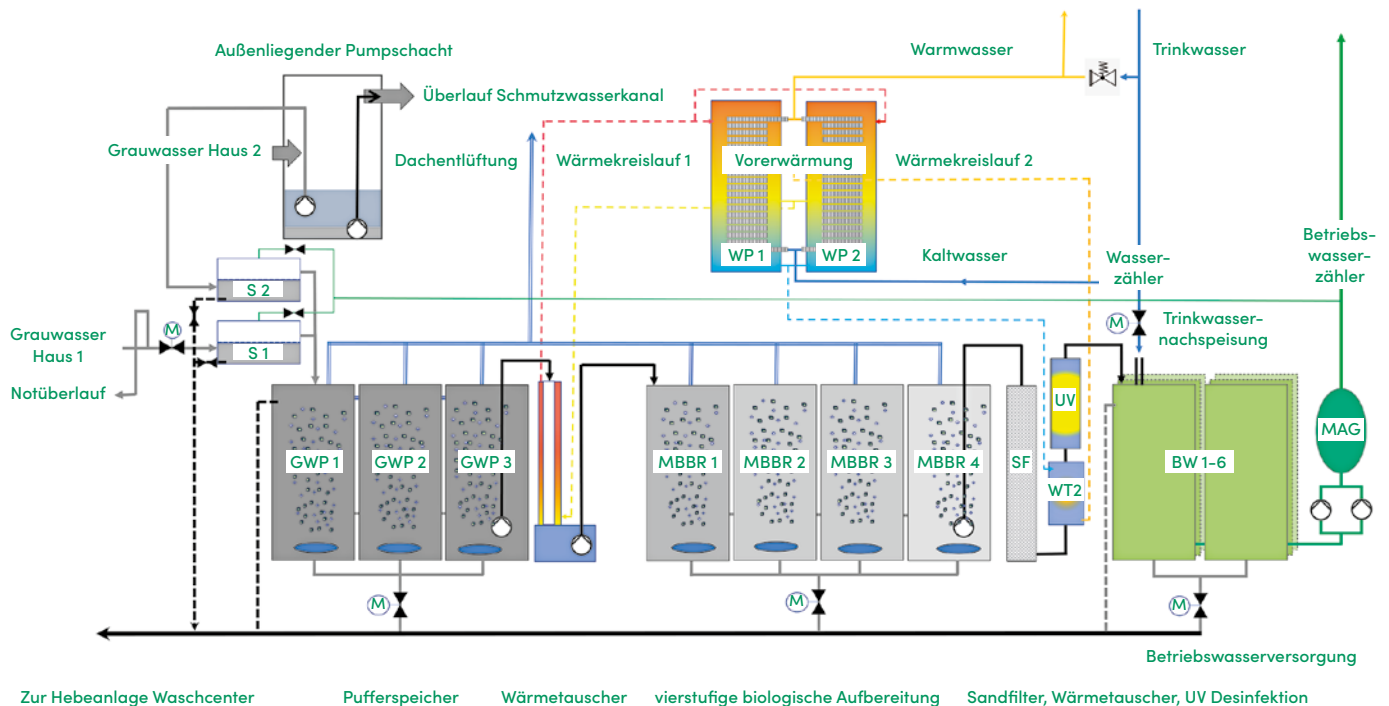
Schaumstoffwürfel dienen als Trägermaterial für die Biologie in den Behältern der Aufbereitungsanlage. Das Betriebswasser aus dem aufbereiteten Grauwasser ist weder durch Geruch noch Optik vom Trinkwasser zu unterscheiden. Es passiert zum Abschluss der Reinigung einen Sandfilter und die UV-Desinfektion und kann für die Toilettenspülung verwendet werden.

Wärme nicht lange zwischengespeichert werden. Insgesamt sind dies also ideale Verhältnisse für ein rentables Recycling. Der Überschuss an aufbereitetem Grauwasser, Betriebswasser genannt, wird als Abwasser abgeleitet, da kein weiterer Bedarf besteht. Es könnte jedoch zur Bewässerung von Außenanlagen oder Gründächern oder für Waschmaschinen genutzt werden. >



Schaumstoffwürfel als Trägermaterial für die Biologie in den Behältern der Aufbereitungsanlage. Links fabrikneu, mittig und rechts mit Bewuchs in getrocknetem Zustand nach 16 Jahren ununterbrochenem Betrieb in einer Berliner Anlage, die im Wirbelbettverfahren Grauwasser reinigt

Grauwasserrecycling mit integrierter Wärmerückgewinnung



Bewohner sparen viel, ohne es zu merken

Da Studentinnen und Studenten nur für kurze Zeiträume eine Unterkunft benötigen, rechnet die landeseigene Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH eine monatliche Brutto-Warmmiete ab, die Nebenkosten wie Warm- und Kaltwasser sowie Abwasser pauschaliert beinhaltet. Durch die finanziellen Einsparungen



Dreistufiger Grauwasserpuffer im Keller des Apartmenthauses der Berlinovo

bei Wasser (für Toilettenspülung) und Energie (für die Warmwasserbereitung mit Fernwärme) hat die Vermieterin den Vorteil, ihre Apartments günstiger anbieten zu können als Wettbewerber. Dazu kommt die attraktive Möglichkeit, schon in der Planungsphase die Grauwasseraufbereitung zum Erreichen eines höheren Energiestandards (hier BEG-Effizienzhaus 55) anzusetzen. Ist damit ein Zuschuss verbunden, darf der zum Teil in die Amortisation der Grauwasseranlage eingerechnet werden. Außerdem bleibt, selbst wenn das Gebäude nicht auf Nachhaltigkeit zertifiziert ist, eine deutliche Verkehrswerterhöhung für mehrere Jahrzehnte, denn kontinuierlich, ohne dass die Bewohner etwas davon merken, bleiben die Betriebskosten niedrig.

Schon zu Beginn – bei einer 40-%igen Belegung – erwirtschaftete die Anlage fünf Mal mehr Energie, als zum gesamten Betrieb des Recyclings erforderlich ist. Das spart bei der Trinkwassererwärmung stetig 20 % Energie. Pro Person ist der Frischwasserbedarf um 30 % gesunken – und damit auch die Trink- und Abwassergebühren. „Eine detaillierte Auswertung der tatsächlichen Einsparungen wird nach einem Jahr Regelbetrieb bei voller Belegung des Hauses erfolgen, voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023“, sagt Erwin Nolde, geschäftsführender Gesellschafter bei der Nolde – innovative Wasserkonzepte GmbH und Planer dieser Anlage.

Gut zu wissen

EEWärmeG: Die Nutzung der Abwärme kann zur Erfüllung des EEWärmeG als Ersatzmaßnahme angesetzt werden.

Finanzierung: Für Wasserrecycling mit integrierter Wärmerückgewinnung werden in Berlin Contracting-Modelle angeboten und bereits praktiziert.

Gebäudezertifizierung: Wasserrecycling und Wärmerückgewinnung bringen Credit Points für die Gebäudezertifizierung nach DGNB, BREEAM, LEED, etc.

Klimaschutz: Das Verfahren des dezentralen Wasserrecyclings in Kombination mit Wärmerückgewinnung holt aus dem häuslichen Abwasser deutlich mehr Energie, als zum Betrieb der Anlage benötigt wird. Es wirkt durch diesen Energie-Überschuss und die damit verbundene CO₂-Einsparung positiv auf das Klima.

Quelle: Nolde – innovative Wasserkonzepte GmbH

Technisches Regelwerk

DIN EN 16941-2 „Vor-Ort-Anlagen für Nicht-Trinkwasser – Teil 2: Anlagen für die Verwendung von behandeltem Grauwasser“ erschien in der deutschen Fassung im Beuth Verlag, Berlin, im November 2021

Merkblatt DWA-M 277, Hinweise zur Auslegung von Anlagen zur Behandlung und Nutzung von Grauwasser und Grauwasserteilströmen, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Hennef Oktober 2017

fbr-Hinweisblatt H 202, Grauwasser-Recycling, Planungsgrundlagen und Betriebshinweise, Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e.V. (fbr), Darmstadt Oktober 2017

Faktencheck für Investoren und Planer

Grauwasserertrag, enthaltene Wärmeenergie sowie Betriebswasserbedarf unterliegen nutzerbedingt und jahreszeitlich Schwankungen. Die Anlagenplanung muss deshalb objektspezifisch von einem erfahrenen Büro durchgeführt werden. Doch welche sind die geeigneten Objekte, wer die typischen Auftraggeber?

Grauwasser-Recycling ist insbesondere dort lukrativ, wo viele Bewohner in mehrgeschossigen Gebäuden untergebracht sind: zum Beispiel in Hotels, im mehrgeschossigen Wohnungsbau oder in Wohnheimen. Weitere Voraussetzungen für Wasserrecycling mit Wärmerückgewinnung:

- frühe Einbeziehung der Idee in die Gebäudeplanung und
- getrennte Erfassung von Grauwasser (aus Duschen und Badewannen, eventuell auch aus Waschmaschinen) und sonstigem Abwasser.

Beides gelingt am besten bei Neubau oder Kernsanierung.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Im Wohnungsbau besteht großes Einsparpotenzial, bundes-

weit. Grauwasserrecycling mit Wärmerückgewinnung holt aus dem häuslichen Abwasser deutlich mehr Energie, als zum Betrieb der Anlage benötigt wird. Die höchsten Wärmeerträge fallen erfreulicherweise in den Wintermonaten an, in denen das Trinkwasser besonders kalt ist und die Sonne weniger Erträge über Solarthermie und Photovoltaik bringt. Der Platzbedarf für die Aufbereitungsanlage, meist im Untergeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes, beträgt nur etwa 0,1 m² pro Bewohner. Die Investitionskosten liegen je nach Apartmentgröße bei 10 bis 20 €/m² Wohnfläche. Sie amortisieren sich in wenigen Jahren, denn die Technik ist wartungsarm. Der rasante Anstieg aktueller Energiepreise verkürzt die Amortisationszeit zusätzlich. Die Betriebskosten bleiben dauerhaft niedrig, denn die Fernüberwachung mit einer speziellen App ersetzt Anfahrten zur Inspektion. Außerdem kann damit ein verändertes Nutzerverhalten jederzeit festgestellt und der Anlagenbetrieb, falls erforderlich, sofort angepasst werden.



Links der sechsteilige Vorratsspeicher für das Betriebswasser. Vorne die Druckerhöhungsanlage, die nach Bedarf mit fünf bar die Toilettenspülung in den 399 Apartments versorgt. Hinten (blau) der Druckausgleichsbehälter. Er sorgt dafür, dass nicht bei jeder einzelnen Spülung die Pumpen anspringen

¹ Jongebloed, K.: Wärmerecks in der Gebäudetechnik schließen (idw-online.de). Pressestelle DBU, 2022

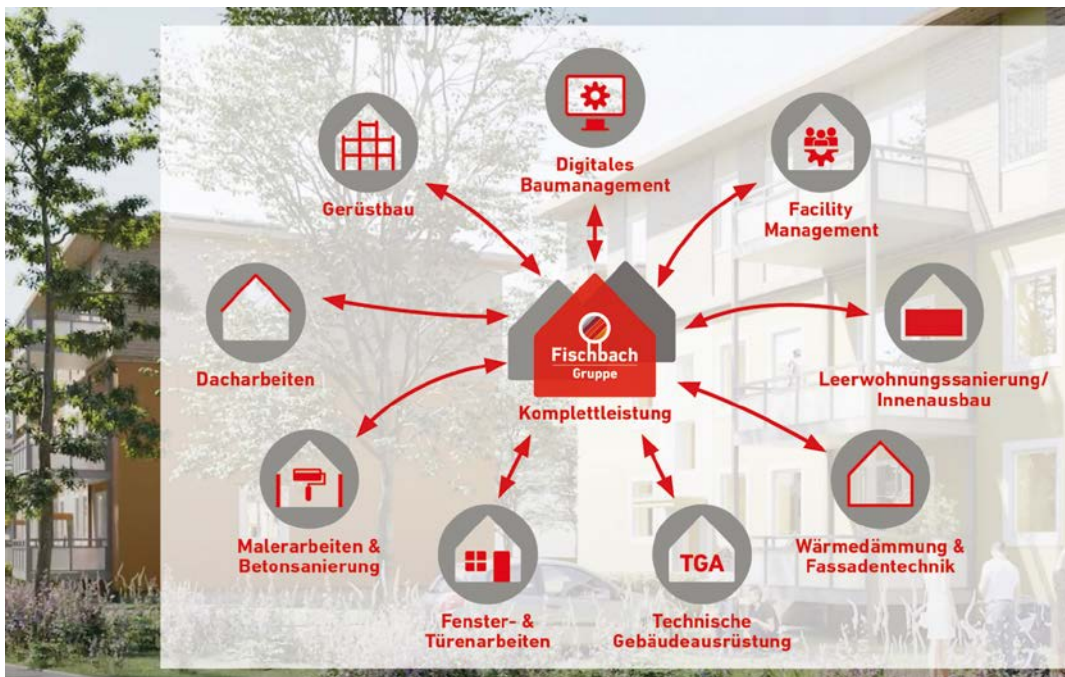
² www.dbu.de/@34056Abschlussbericht

³ www.lechner-cube.de

Ein Video zum Grauwasser-Recycling bei den 399 Studenten-Apartments der Berlinovo in Berlin-Pankow können Sie hier sehen: www.youtube.com/watch?v=XmOWOSikr_s

Quartiersentwicklung 2.0: schneller, besser, nachhaltiger.

Ein alter chinesischer Fluch lautet: „Mögest du in interessanten Zeiten leben“. Für die Entwickler und Sanierer von Stadtvierteln, für die Wohnungswirtschaft und ihre Baudienstleister gilt er derzeit in besonderem Maße: Sie sehen sich einer Vielzahl widersprüchlicher Ansprüche und Herausforderungen gegenüber, die ihre Arbeit erschweren und neue Strategien erfordern.



Als Baudienstleister entwickelt die Fischbach Gruppe die Quartiere von morgen mit – von der Planung bis zur nachhaltigen Werterhaltung, wirtschaftlich, ökologisch, smart und digital.

Die Anspruchshaltung von Mietern und Käufern, die sich lebendige Wohnviertel mit Flair á la Schanzenviertel oder Glockenbachquartier wünschen, selbstverständlich nachhaltig gebaut, energetisch optimiert und zu bezahlbaren Mieten, treffen auf den Kostendruck, der durch steigende Energiepreise, Rohstoffverfügbarkeit und den zunehmenden Dienstleistermangel in der Bauwirtschaft entsteht. Und dann ist da noch die Politik, die dem Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum in den Ballungsgebieten mit Neubau- und

Verdichtungsprogrammen begegnen möchte, deren Stückzahl im Halbmillionenbereich angesiedelt ist – selbstverständlich auch mit den hohen Standards in energetischer Ausrüstung und TGA, die der Klimawandel fordert.

Eins ist völlig klar: Mit den Methoden und Verfahren von gestern wird die Bau- und Wohnungswirtschaft diese Aufgabe nicht leisten können. Deshalb haben ein-

nige Baudienstleister längst begonnen, darüber nachzudenken, wie eine „Quartiersentwicklung 2.0“ aussehen könnte und welche Verfahren, Techniken und Konzepte dafür gebraucht werden. Vorne mit dabei ist die Gelsenkirchener Fischbach Gruppe. Der Sanierungsexperte, der in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Erfolgsgeschichte geschrieben und sich als Partner der Wohnungswirtschaft mit hochintegrierten Konzepten für das Bauen im Bestand etabliert hat, sammelte mit zahlreichen Projekten ebenso Erfahrungen mit modularen Dachaufstockungen, wie mit innovativen Sanierungsverfahren im Rahmen des Energiesprong-Projekts der EU. Jetzt freut sich das Unternehmen darauf, diese Kompetenzen in Großprojekte der Quartiersentwicklung einzubringen.

Ein Beispiel dafür ist das Quartier „Bergmannsgrün“ in Dortmund, das die Gruppe für die Vivawest entwickeln und sanieren wird. In das auf fünf Jahre angelegte

Quelle: Vivawest Wohnen GmbH



Das Modellquartier Bergmannsgrün in Dortmund: Mit der Komplettleistung der Fischbach Gruppe entsteht ein Quartier für das Wohnen von morgen.

Projekt investiert das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen über 100 Millionen Euro. Das ehrgeizige Bauvorhaben, das einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Aufenthaltsqualität legt, soll nichts weniger leisten, als die Frage zu beantworten: „Wie wollen wir morgen leben?“

Die Fischbach Gruppe ist der ideale Partner für derart anspruchsvolle Projekte. „Wir haben unser Angebot an die Wohnungswirtschaft so weiterentwickelt, dass wir jetzt den gesamten Lebenszyklus der Quartiersentwicklung begleiten können“, erläutert Geschäftsführer Danny Fischbach. „Das beginnt mit der Bauplanung, zu der wir viele gute Ideen beitragen können, zum Beispiel für Geschoßaufstockungen oder für innovative WDVS-Systeme in Modularverfahren. Immerhin haben wir – unter anderem – die Fassade des größten Gebäudes der Welt saniert. Und unser Know How endet noch lange nicht, wenn es um die Bauwerterhaltung und die Aufenthaltsqualität der fertigen Quartiere geht. Auch dafür bieten wir integrierte Systeme für die Kleinsanierung und Pflege der Immobilien und der sie umgebenden Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen.“

Was immer mehr Entwickler und Wohnungsbau-gesellschaften an der Zusammenarbeit mit Fischbach schätzen: Jede Baumaßnahme, von der Leerwohnungs-sanierung bis zur kompletten Quartiersentwicklung, wird mit umfassender digitaler Unterstützung abgewickelt. Das Stichwort: LEO. Eine 360- Grad-Software-lösung, entwickelt von den Bauprofis der Gruppe und Digitalfachleuten, die Projekte digital abbildet und sie jederzeit und überall verfügbar macht – auf Tasten-druck auf dem Tablet. „Wir sanieren für unsere Kunden beispielsweise mehrere tausend Leerwohnungen pro Jahr in Quartieren im ganzen Bundesgebiet“, erklärt Lukas Heise, Gesellschafter der Fischbach Gruppe. „Ohne LEO wäre das gar nicht möglich. Und wir stellen immer

häufiger fest, dass die Transparenz und Planungssi-cherheit, die LEO uns und unseren Kunden bietet, ein Wettbewerbsfaktor ist.“

Smarter, nachhaltiger, ökologischer und nicht zu-letzt wirtschaftlicher; das ist „Quartiersentwicklung 2.0“. Mit der die kommenden Herausforderungen ge-meistert werden; und Fischbach sieht sich dafür gut gerüstet.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 06/2022:

Sanierung neu gedacht: Serielles Sanieren mit vorgefertigten Elementen.

Ausgabe 07/2022:

Digitalisierung am Bau: Mit LEO Potentiale heben.

Ausgabe 08/2022:

Quartiersentwicklung 2.0: Digital, energetisch, nachhaltig.

Fischbach Gruppe

Willy-Brandt-Allee 316

45891 Gelsenkirchen

info@fischbach-gruppe.de

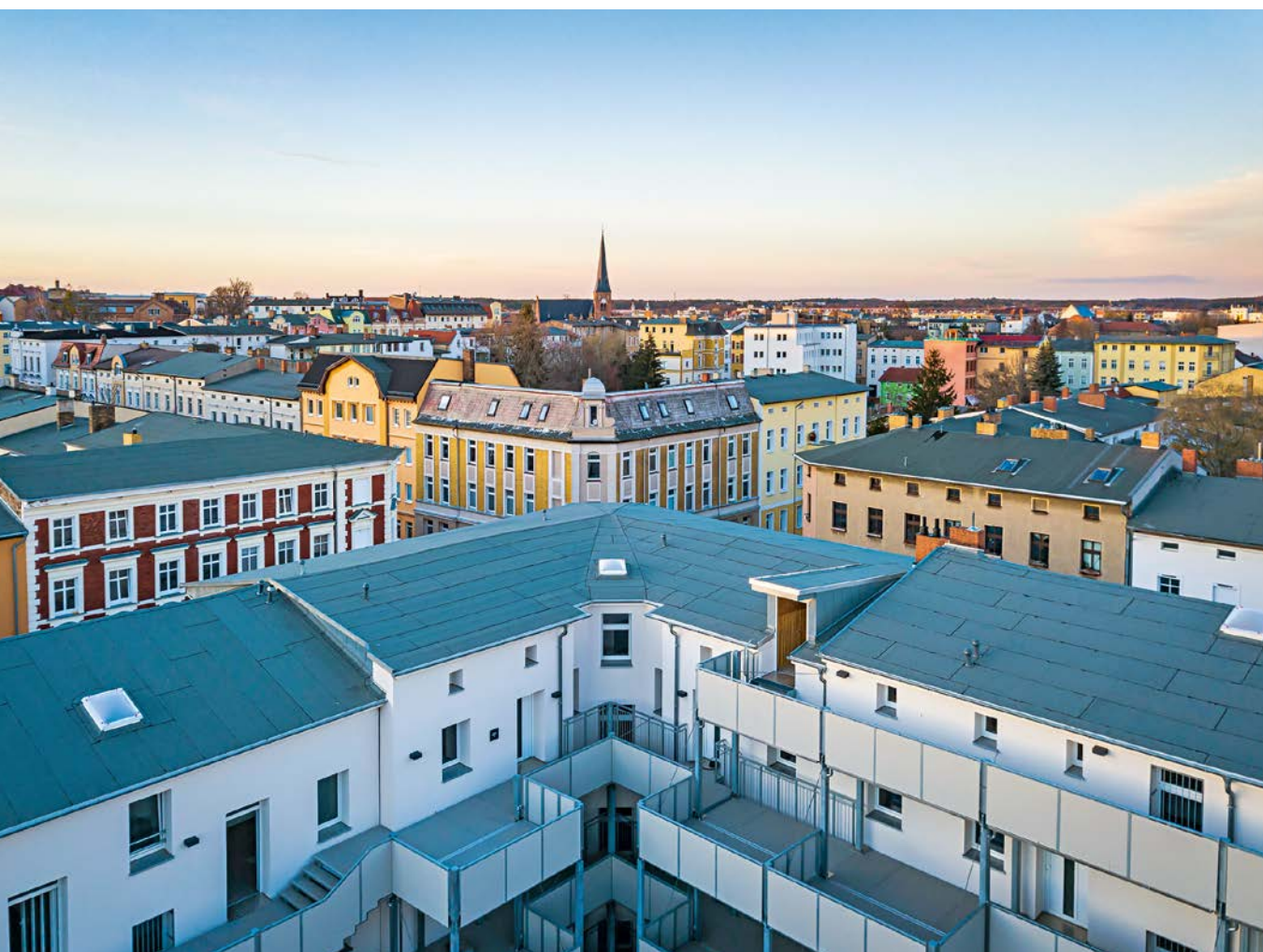
www.fischbach-gruppe.de

WOHNEN IM DENKMAL

Hinter historischer Fassade wartet Wohlfühlwohnen

„Nirgendwo wurden halbe Sachen gemacht. Alles ist zu Ende gedacht.“ So äußert sich Barbara Mangelsdorff, eine der 33 Mieter, die seit 2021 im frisch sanierten Baudenkmal Bebelquartier der WGH Eberswalde wohnen. Damit ein Ort zum Wohlfühlen entstehen konnte, war großer Aufwand nötig.

Von Holger Hartwig



Während die Vorderseite durch die historische Stuckfassade dominiert wird, überwiegt im Innenhof ein Laubengang. Damit ist es gelungen, fast alle Wohnungen mit Balkonen auszustatten und barrierefrei erreichbar zu machen

Bis Mangelsdorff und ihre Nachbarn in das denkmalgeschützte Ensemble aus fünf Gründerzeitgebäuden in bester Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums und einem Park in unmittelbarer Nähe einziehen konnten, war es ein weiter und teurer Weg. Viele Jahre hat die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH in Eberswalde die Sanierung des stadtbildprägenden Ensembles zusammen mit der Denkmalschutzbehörde vorbereitet, bevor 2018 die ersten Handwerker anrückten.

Deutlicher Anstieg der Sanierungskosten

Drei Jahre wurde an der Sanierung des Ensembles gebaut, das in den Jahren 1897 bis 1901 errichtet wurde und dessen Architekt aus den vorliegenden Unterlagen zu den Häusern nicht zu ermitteln war. Verzögerungen durch die Corona-Pandemie und ungeahnte zusätzliche Herausforderungen bei der Sanierung sorgten dafür, dass aus den ursprünglich eingeplanten 4,2 Mio. € am Ende 7 Mio. € wurden.

Doch bevor mit der Sanierung begonnen wurde, galt es umfangreiche Untersuchungen zu den Farben an Wänden, Decken, Treppengeländen und Fassaden vorzunehmen, um eine organisierte Sanierung zu ermöglichen. Zudem standen der Erhalt der Stuckfassaden und der Wohnungseingangstüren im Fokus. Letztlich setzte die WGH alle Vorstellungen seitens des Denkmalschutzamtes um.

Katrin Ortloff, die für die WHG die Bauleitung hatte, berichtet: „Die historischen Fassaden standen für den Denkmalschutz im Fokus. Sie zu erhalten, war eine der zentralen Aufgaben. Als wir mit der Sanierung der Stuckfassade begonnen haben, stellte sich jedoch heraus, dass fast eine komplette Erneuerung erforderlich wurde. Am Ende musste die Stuckfassade durch einen Restaurator vor Ort in Kleinstarbeit nachgebildet und die Stuckelemente als Einzelnachbauten aufwändig hergestellt werden. Auch haben wir in mehreren Gebäuden Hausschwamm gefunden, so dass einige Decken erneuert werden mussten und auch an dem angrenzenden Mauerwerk eine Schwammsanierung durchzuführen war.“ Von der Gesamtinvestition seien, so schätzt Ortloff, am Ende



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER



Ein Innenhof dient als Generationentreff: Viele Verweilplätze laden zu einem nachbarschaftlichen Miteinander oder als Rückzugsort an der frischen Luft ein

etwa 800.000 € zusätzliche Kosten durch die denkmalpflegerischen Aspekte entstanden.

Neuer Laubengang im Innenhof

Die historische Optik des Hauses – dazu gehört auch eine Durchfahrt mit Deckengemälde – zu erhalten, stand im Einklang mit der kompletten Neustrukturierung und Modernisierung des Innenlebens der Häuser. Unterstützt wurde die WHG dabei durch das Eberswalder Projektbüro Dörner & Partner. Die Aufgabe, aus der sanierungswürdigen Immobilie attraktiven Wohnraum zu machen, hatte es in sich: Gemeinschaftstoiletten auf halber Treppe, Ofenheizung in jedem Raum, Waschbecken als einzige Waschmöglichkeit waren Standard. Ortloff: „Wir hatten im Innern der Häuser weitgehend freie Hand, so dass wir die Grundrisse inklusive Bäder und Küchen an die heutigen Anforderungen anpassen konnten und die energetische Sanierung so vornehmen konnten, wie es heute Standard ist.“ Sie ergänzt: „Mit der Möglichkeit, im Innenhof einen Laubengang statisch losgelöst von der alten Bausubstanz zu bauen, ist es uns zudem auch gelungen, fast alle Wohnungen barrierefrei zugänglich zu machen.“ Dadurch hätten die meisten Wohnungen auch einen privaten Balkon erhalten, ohne dass die Ansicht des Gebäudeensembles von der Straße her verändert werden musste.

Hochwertige und moderne Wohnungen

Die Wohnungen selbst sind geprägt durch eine klassische Ausstattung. Mieterin Mangelsdorff ist da- >

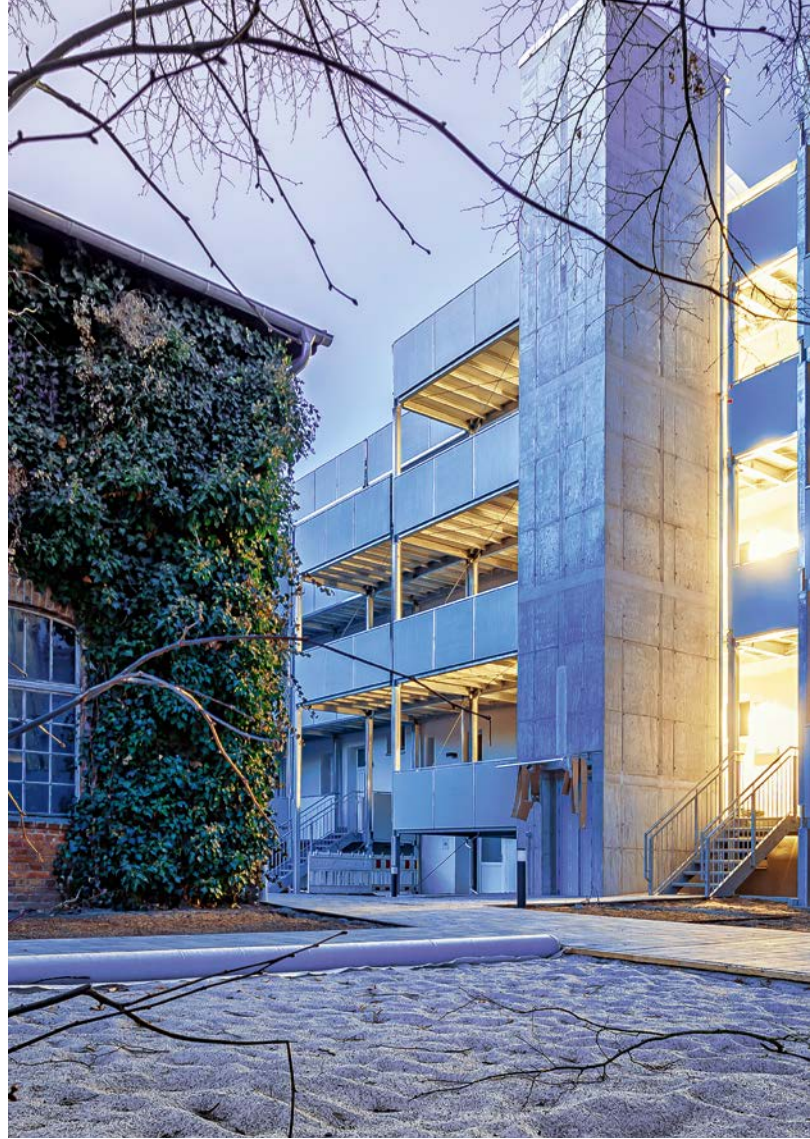
von begeistert. „Ich habe selbst ein altes Haus saniert und bewohnt, bevor ich nun aus familiären Gründen nach Eberswalde gezogen bin. Mit Blick auf die Wohnqualität kann ich sagen: Neben der für mich sehr geschätzten Deckenhöhe von drei Metern sind es viele Details, die das Leben in meiner neuen Wohnung angenehm machen.“ Die Liste mit den Ausstattungsmerkmalen, die die WHG bei der Vermietung aufgeführt hat, unterstreicht das: in Dielenoptik verlegter Bodenbelag in gebleichten Grautönen, schlichte Türelemente in Weiß mit matten Klinken, Badezimmer in modernem Design mit Farben in creme, anthrazit und Holzoptik, gespachtelte Wände für ein gesundes und natürliches Raumklima. Darüber hinaus sind alle Wohnungen mit Blick auf die Kommunikation- und mediale Internetversorgung optimal ausgestattet. Mangelsdorff, die als Unternehmensberaterin arbeitet, betont: „Dank der Technik kann ich sehr gut aus dem Homeoffice agieren.“



Badezimmer in modernem Design zeichnen die Wohnungen in Eberswalde aus

Innenhof als Generationentreffpunkt

Neben den sanierten Wohnungen – insgesamt umfasst das Bebelquartier eine Nutzfläche von 2.200 m² –, hat das Ensemble für die Mieter noch ein weitere Besonderheit zu bieten: einen multifunktionalen Innenhof. WHG-Nachbarschaftsmanagerin Stephanie Gideon, die auch selbst in das Bebelquartier eingezogen ist, sagt dazu: „Der Innenhof ist für alle Generationen ein hervorragender Ort, um Wohnen in der Gemeinschaft erleben zu können.“ Es sei Ziel der WHG gewesen, bei der Vermietung einen breiten Mix an Bewohnern von Singles und Paaren bis Familien, von jung und alt zu erreichen. „Das ist uns gelungen. In dem Kleinod Innenhof warten nun viele Verweil- und Sitzplätze sowohl für ein nachbarschaftliches Miteinander als auch einen persönlichen Rückzug



Durch den Anbau von Fahrstühlen an der Rückseite des Gebäudes sind die meisten Wohnungen barrierefrei erreichbar

an der frischen Luft.“ Ob den Mietern bewusst ist, dass sie in einem Denkmal wohnen? Dazu meint Gideon: „Es ist bei vielen schon etwas Stolz zu spüren, dass sie in einem so schönen Denkmal wohnen.“ Nachteile, die sich durch das historische Gemäuer ergeben, seien von den Mietern bisher nicht benannt worden. „Die Wohnqualität mit dem Mix aus guter Lage, hochwertiger Ausstattung, schönem Innenhof und vielem mehr wird sehr positiv gesehen.“ Und auch die Kautions sei so hoch wie bei allen anderen Wohnungen auch, fügt Gideon hinzu. Lediglich bei den Besichtigungen sei es so gewesen, dass „wir natürlich darauf hingewiesen haben, dass diese fünf Häuser schon etwas Besonderes sind“.

Energetische Sanierung und Blockheizkraftwerk

Wenn es um das energetische Konzept geht, weisen die Häuser jedoch keine Besonderheit auf. Hier hat die WHG alle Standards umgesetzt, die auch bei anderen Neubauten oder Sanierungen berücksichtigt werden. Bauleiterin Ortloff: „Herzstück der energetischen Versorgung ist ein Blockheizkraftwerk inklusive der Versorgung mit Warmwasser.“ Darüber hinaus sei es auch selbstverständlich gewesen, dass eine Ladeinfrastruktur für E-Bikes geschaffen wurde.

Die WHG Eberswalde

Die Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH (WHG) ist eine kommunale Wohnungsgesellschaft in der Stadt Eberswalde mit knapp 5.800 eigenen Wohnungen und etwa 1.400 verwalteten Wohnungen. Angeboten werden Wohnungen in allen Stadtteilen für jedes Lebensalter und für Senioren gibt es mit Partnern eine Palette an Hilfs- und Betreuungsangeboten. Hinzu kommt die Vermietung von etwa 120 Gewerberäumen, Ladengeschäften und Praxis- und Büroräumen. Hervorgegangen ist die WHG 1992 aus dem VEB Gebäudewirtschaft Eberswalde, der seine Wurzeln in verschiedenen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der 1950er-Jahre sowie eines Spar- und Bauvereins mit dem Gründungsjahr 1893 hatte.

www.whg-ebw.de

Seit die Wohnungen – Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von 38 bis 97 m² – bezogen wurden, habe sich das Miteinander der Mieterschaft mit ihren verschiedenen Generationen und Lebensentwürfen gut entwickelt. Gideon: „Natürlich wissen die Nachbarn hier, dass ich bei der WHG im Bereich Mieterservice arbeite und ich werde auch gerne mal direkt angesprochen, aber insgesamt ist die Gemeinschaft sehr gut.“ Auch sie fühle sich sehr wohl und freut sich auf die Nach-Pandemie-Zeit, wenn Begegnungen im Quartier noch ungezwungener möglich sind.

Fast alle Wünsche realisiert

Für Bauleiterin Ortloff ist die Sanierung im Rückblick eine Erfolgsgeschichte. „Wir haben am Ende alles in den Griff bekommen, auch die hydrologischen Bedingungen mit schwankenden Wasserständen.“ Es sei sehr wichtig gewesen, von Beginn an einen regelmäßigen Austausch mit dem Denkmalschutz zu haben, zumal – das sagt sie mit einem Augenzwinkern – die zuständige Mitarbeiterin gegenüber des Ensembles wohne. „Mit dem Ergebnis sind alle sehr zufrieden und es gibt fast nichts, für das wir nicht im Interesse der Mieter eine gute Lösung finden konnten“, freut sie sich. Und ihr Tipp für Kolleginnen und Kollegen, die vor der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes stehen, lautet: „Geduldig sein, einen engen Kontakt mit den Behörden halten und jederzeit flexibel bleiben.“

Für Mieterin Mangelsdorff steht fest, dass sie mit dem Einzug in das Baudenkmal die richtige Entscheidung getroffen hat. Es sei schon eine Herausforderung gewesen, sich von einem selbst sanierten Pfarrhaus mit entsprechender Größe auf eine Wohnung mit 2,5 Zimmern umzustellen. „Doch für mich ist das Bebelquartier optimal. Die Schönheit des Gebäudes, die stilvolle Qualität der Ausstattung und dazu noch der gute und umfassende Service des Vermieters – das passt. Ich fühle mich sehr wohl.“

Weitere Informationen: www.whg-ebw.de



Die Sanierung der stadtbildprägenden Häuser in Eberswalde, die in den Jahren 1897 bis 1901 errichtet wurden, hat insgesamt 7 Mio. € gekostet. Geschaffen wurden 33 moderne Wohnungen



Die historische Aussenfassade zu erhalten stand im Fokus bei der Sanierung der Häuser

ERGÄNZENDES BAUEN IM BESTAND

Nachverdichtung im grünen Paradies

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG (mgf) baut im Hamburger Stadtteil Farmsen 275 neue Wohnungen. Das Projekt „Luisenhof“ ist in mehrfacher Hinsicht besonders.

Von Volker Lehmkuhl



Das Bauprojekt umfasst sieben Gebäude à drei bis fünf Geschosse. Mit Wohnungsgrößen von ein bis fünf Zimmern und insgesamt 74 barrierefreien oder seniorengerechten Wohnungen will sich die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft mgf damit für alle Bevölkerungsgruppen als attraktiver Vermieter positionieren. 60 alte Wohnungen mussten dem Neubaufvorhaben weichen. Bis auf zwei der Neubauten entstehen die Gebäude um 90 Grad gedreht auf der Fläche fünf ehemaliger Mehrfamilienhäuser und bilden so eine Lärm- und Grünzug-schützende Abschirmung von der viel befahrenen Straße Am Luisenhof. Die ersten Wohnungen werden Ende 2022 bis Anfang 2023 an die Mieter übergeben, spätestens Anfang 2024 sollen alle Wohnungen bezogen sein.

Umfassendes Umzugsmanagement

Die Neubauten in Massivbauweise mit Vollverblenden stehen zwischen Punkthäusern, Reihenhäusern und klassischen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er-Jahren im südlichen, nicht denkmalgeschützten Bereich der 50 ha großen Gartenstadtsiedlung. Großzügige Abstandsflächen und ein alter Baumbestand prägen das Baufeld. Die Mieten der mgf sind historisch niedrig, viele der betroffenen Haushalte leben schon seit Jahrzehnten in den Wohnungen. Bereits Anfang 2019 erhielten die 60 vom Abriss ihrer



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

Häuser betroffenen Haushalte das Angebot, innerhalb der Gartenstadt umzuziehen. Neben einer Umzugskostenpauschale von 1.500 € und Erstattungen von Zeitwerten für Einbauten war im Paket die vordringliche Berücksichtigung von Wohnungswünschen für gleich- oder höherwertige Wohnungen ebenso enthalten wie eine Rückkehroption in die Neubauten. Wer den Umzug in eine gleichwertige Wohnung wählte, behielt auch seine bisherige Nettokaltmiete. „Wir wussten, dass sehr viel Fingerspitzengefühl und Kommunikation nötig war“, sagt der mgf-Vorstandsvorsitzende Matthias Diekhöner. Am Ende seien alle zufrieden gewesen, nur ein Haushalt sei aus dem Bestand der mgf weggezogen. Die älteste Mieterin, die eine neue Wohnung bezog, war zum Zeitpunkt des Umzugs 101 Jahre alt.

Bauen ohne eigenes Kapital

Historisch bedingt (siehe Infotext auf Seite 28) verfügte die mgf über keine nennenswerte Kapitalausstattung und keine eigenen Grundstückswerte. Erst mit den 2018 fertiggestellten 58 Wohneinheiten „Anneliese und Marie“ sind in der Bilanz nennenswerte Aktiva aufgeführt. Für das Projektbudget des „Luisenhofs“ von 51 Mio. € selbstverständlich zu wenig. Die 275 Wohnungen sind daher ausschließlich im ersten Förderweg mit Krediten der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) finanziert, ein Wohnberechtigungsschein ist Voraussetzung für ein Mietverhältnis. Die nötige Eigenkapitalausstattung von 20 % der Baukosten kommt über einen eleganten



Die Visualisierung zeigt die sieben neuen Gebäude des Projekts „Luisenhof“ der mgf zwischen dem historischen Bestand (grau). Am oberen Rand ist die Erlöserkirche zu sehen, ein wichtiger Mittelpunkt der Gartenstadt

Kniff in die Bücher: „Die Wohnungen entstehen im Effizienzhausstandard KfW 40, die zugesagte Förderung der IFB inklusive dem 20%-igen Tilgungszuschuss der KfW stellt unser Eigenkapital in Höhe von rund 10 Mio. € dar“, erläutert Diekhöner. Trotz Pandemie und allgemeiner Baukostensteigerungen werde das Projektbudget eingehalten.

Erbbauerecht als Chance

Bedingt durch ihre Rolle als Treuhänderin für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) verfügt der mgf über keine eigenen Grundstücke. Auch die Flächen für die Neubauten gehören der FHH. „Um das Projekt ‚Luisenhof‘ rechtlich und finanziell abzusichern, wurden die jeweiligen Flächen für die Neubauten mit einem Erbbaurechtsvertrag zwischen der mgf und der FHH ausgestattet“, erklärt der mgf-Vorstandsvorsitzende. Dazu wurden vier Flächen aus dem Treuhandensemble „herausgeschnitten“ und in einem Erbbaurechtsvertrag über 75 Jahre gebündelt. „Für uns ist es eine riesige Chance, vor der eigenen Haustür und im eigenen Vermögen zu bauen. Damit sind wir nicht länger nur Verwalter der Gartenstadt, sondern gehen die ersten Schritte der Eigenständigkeit und der wirtschaftlichen Unabhängigkeit“, betont Diekhöner. Der im Jahr 2018 geschlossene Treuhandvertrag läuft zwar über 60 Jahre, die Möglichkeit, dass sich die politischen Absichten in der Hansestadt ändern, ist aber stets eine Option. „Für uns als Unternehmen könnte eine Änderung der Besitzverhältnisse eine katastrophale Wirkung haben,



Das Mobilitätskonzept der mgf mit Carsharing, Fahrradabstellplätzen, Tiefgaragen und der Nähe zur U-Bahn erhält trotz Nachverdichtung den Charakter der Gartenstadt

von daher ist der jetzt angelaufene Vermögensaufbau eine sehr gute Entwicklungsmöglichkeit für die mgf. Auch wenn wir am Ende der Laufzeit die Grundstücke wahrscheinlich drei Mal bezahlt haben“, so Diekhöner. „Das Erbbaurecht von 1919 ist auch 100 Jahre später für Unternehmen wie unseres die Blaupause, überhaupt bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können – dies auch vor dem Hintergrund, dass die Vertragskonstellationen zwischen der FHH und der mgf in den Jahren 1992 bis 2017 der mgf keine Möglichkeit boten, als Unternehmen Gewinne zu machen.“

Attraktive Wohnungen für einen breiten Mietermix

Die Ein- bis Fünfstückwohnungen im Projekt „Luisenhof“ bieten den Mitgliedern die Möglichkeit, >

in gewohnter Umgebung in altersgerechte und barrierefreie Wohnungen umzuziehen. Denn die in den 1950er Jahren entstandenen 896 Reihenhäuser und 190 Duplexhäuser mit 381 Wohneinheiten sowie die mehr als 1.200 Wohnungen in den Punkt- und Mehrfamilienhäusern sind zwar sehr begehrt, allerdings von den Grundrissen und der Ausstattung her nur bedingt für ein komfortables Leben im Alter geeignet. „Die hellen und durchgehend mit Fahrstühlen, Balkonen beziehungsweise Loggien oder Terrassen ausgestatteten Neubauwohnungen erweitern unser Portfolio enorm und bieten uns die Chance, attraktiver Vermieter für viele Menschen zu sein“, hebt Diekhöner hervor. Die Nettokaltmiete wird anfänglich 6,70 €/m² betragen und alle zwei Jahre um 0,20 €/m² steigen. Das und die günstige Lage – von der nahegelegenen U-Bahn-Station braucht man nur 20 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof – macht die Neubauwohnungen für viele Wohnungssuchende in der Hansestadt attraktiv. Auch ohne nennenswerte Werbung ist die Nachfrage größer als das Angebot. Die Konversionsquote für Umzü-



Die Fassaden der drei- bis fünfgeschossigen Neubauten sind im Gegensatz zum verputzten Bestand mit Vollverblendern verkleidet. Trotz der Ausstattung mit Fahrstühlen, zahlreicher barrierefreier Wohnungen und Balkonen liegt die Anfangsmiete bei 6,70 €/m²

Ein Kind der Neuen-Heimat-Pleite

Die Gartenstadt Farmsen entstand von 1953 bis 1958 als bundesweit eines der ersten Projekte der Neuen Heimat, der damaligen Wohnungsbau-Gesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB). Die nach Plänen des Architekten Hans Bernhard Reichow gebaute Anlage folgt den Ideen der Gartenstadtbewegung. Überwiegend als Schleifen ohne Durchgangsverkehr angelegte Straßen und große Grünflächen zwischen den seinerzeit rund 2.500 gebauten Wohnungen boten schon damals den rund 10.000 Menschen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum mitten in der Großstadt. Allerdings war die Ausstattung beim Erstbezug häufig rudimentär, sodass teilweise sogar die Sanitäreinrichtung von den Mietenden selbst und auf eigene Kosten eingebaut werden musste.

1985, im Zuge des Konkurses der völlig überschuldeten Neuen Heimat, wollte der DGB das 50 ha umfassende, von großen, potenziell nachzuverdichtenden Grünflächen geprägte Filetstück, vor einer Übernahme durch die öffentliche Hand privatwirtschaftlich verkaufen. Dagegen bildete sich im Oktober 1985 die Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“, gegründet von acht Mieterinnen und Mietern. Ihr Ziel war es, die Stadt Hamburg zum Kauf der Immobilien zu bewegen und mit Gründung einer Mietergenossenschaft die Verwaltung der Wohnungen im „Grünen Paradies“ zu ermöglichen. Sieben Jahre, bis zum Januar 1992, dauerte der von Protesten und intensiver Pressearbeit begleitete politische Kampf der Menschen in der Gartenstadt um ihren Wohnraum. Am Ende erwarb die FHH den Bestand, um ihn an die Mietergenossenschaft Farmsen (mgf) zu verpachten. Seitdem ist die mgf ins Genossenschaftsregister eingetragen. Von 1992 bis 1997 verwaltete sie die Wohnungen auf Basis eines Pachtvertrages mit der FHH und von 1997 bis Ende September 2018 in einer Dreieckskonstruktion mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG auf der Grundlage eines Treuhandvertrages. Seit Oktober 2018 besteht ein direktes Treuhandverhältnis zwischen der FHH und der mgf. Der lange und erfolgreiche Kampf um die eigenen Wohnungen prägt bis heute das Bewusstsein der Genossenschaft und deren Mitgliedern.

ge innerhalb der Genossenschaft ist auf 15 % des Neubestands beschränkt. „Wir öffnen uns bewusst für neue Mitglieder: Jüngere und ältere Menschen, Alleinstehende, Paare, Menschen mit Behinderung und Familien und führen das Unternehmen auf eine neue Ebene“, betont Diekhöner. Das ist, 37 Jahre nach dem Konkurs des Vorgängerunternehmens, der Neuen Heimat, und der anschließenden Übernahme der Bestände in Mieterhand gelungen. —



Fünf der sieben Gebäude stehen auf den Flächen abgerissener Bestände aus den 1950er Jahren. Die betroffenen 60 Haushalte wurden durch ein ausgefeiltes Umzugsmanagement betreut

Weitere Informationen: www.mgf-farmsen.de



**Am 03. und 04. November
in Hamburg**

Bauen und Wohnen 5.0

Was braucht die Wohnungswirtschaft?

www.dw-werkstatt.de



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diwohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von

Die
Wohnungswirtschaft
DW

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland
GdW

INTERVIEW MIT JEAN-PASCAL ROUX

„Den Bagger nicht am Haus vorbeirollen lassen“



Es ist das größte Investitionsprojekt der Telekom aller Zeiten: Bis 2030 sollen alle deutschen Haushalte, Institutionen und Unternehmen an das zukunftssichere und skalierbare Glasfasernetz angeschlossen werden. Die Telekom nimmt dafür die Wohnungswirtschaft als Partner in den Fokus.

Im Gespräch erläutert Jean-Pascal Roux, seit knapp drei Jahren Senior Vice President im Bereich „Wohnungswirtschaft und Breitbandausbau Geschäftskunden“ der Telekom, wie die Zusammenarbeit mit Vermietern aussieht.

Herr Roux, vor einem Jahr wurde das Telekommunikationsgesetz (TKG) novelliert. Sie sprechen von einem epochalen Wechsel. Aus der anfänglichen Ablehnung durch die Wohnungswirtschaft ist mittlerweile Zustimmung geworden. Wie erklären Sie sich diesen Sinneswandel?

Heute sind sich alle einig: Die Glasfasertechnik wird der Standard für die digitale Grundversorgung. Das ist ein Epochenwechsel für Deutschland, weg von Kupfer und Koax. Alle treiben diesen Ausbau gezielt voran. Mit Glasfaser wird eine Infrastruktur geschaffen, die skalierbar und sehr energieeffizient ist. **Warum suchen Sie den intensiven Kontakt zur Wohnungswirtschaft?**

Diese Branche ist für uns eine Herzsclagader. In Deutschland wohnen die meisten Menschen in Mehrfa-

milienhäusern, die im Eigentum von Wohnungsunternehmen sind oder von diesen verwaltet werden. Unser Ziel ist es, breiten Teilen der Bevölkerung den Zugang zum zukunftsfähigen Glasfasernetz zu ermöglichen. Das schaffen wir nur gemeinsam mit dieser Branche. Seit drei Jahren haben wir den Dialog mit den Akteuren dieser Branche intensiviert, um die Bedürfnisse, Wünsche, Sorgen und Nöte in unsere Strategie der Marktbearbeitung zu integrieren. Es ist unser Bekenntnis: Wir können es nur zusammen stemmen. Uns als Unternehmen ist es gelungen, deutlich zu machen, dass wir für die Bestände und Neubauten individuelle Lösungen entwickeln. Wir machen kein 08/15 aus Bonn heraus. 2021 haben wir das bereits für über eine Million Haushalte sehr gut hinbekommen.

Der Anschluss ist in der Regel mit Kosten und Arbeiten in den Wohnungen verbunden. Wie nehmen Sie Ihren Partnern die Angst vor zu hohen Kosten?

Der Netzausbau wird finanzierbar sein, wenn wir es gemeinsam angehen. Wir brauchen den Austausch mit den

Eigentümern, die aktuell mit den Energiekosten- und Baukostensteigerungen und der Frage der Energieeffizienz andere Sorgen haben. Wir sagen: Der Bau des modernsten Kommunikationsnetzes für die nächsten Generationen ist unser Job.

Muss ein Mieter bei einem Anschluss durch Sie auch Telekom-Tarife wählen?

Durch die TKG-Novelle hat der Mieter die absolute Wahlfreiheit. Er wählt für alle Dienstleistungen seinen Anbieter, wir stehen mit unseren Angeboten im Wettbewerb. Wichtig ist:

Wie auch immer er sich entscheidet, er hat einen leistungsfähigen Netzanschluss.

Wenn die Mieter nicht einmal über Sie die Leistungen buchen müssen, Sie aber die Infrastruktur bezahlen: Sind Sie ein Messias?

Nein, wir setzen auf langfristige Perspektiven und sehen unsere Handlungsmöglichkeiten mit den neuen

Netzen über Jahrzehnte hinweg. Wichtig ist auch, dass wir in den ländlicheren Regionen, wo wir keine Wirtschaftlichkeit erwarten, auf Fördermittel zurückgreifen. Wir wollen bis 2024 zehn Mio. Haushalte angeschlossen haben, zum Teil mit kommunalen Partnern.

Wie schaffen Sie dieses Tempo?

Der rechtzeitige Austausch für einen kostenfreien Anschluss mit den Eigentümern oder Verwaltern ist sehr wichtig. Immer, wenn wir in den Ausbaugebieten unterwegs sind, sorgen wir dafür, dass der Anschluss kostenfrei erfolgt. Unser Motto ist: Der Bagger rollt idealerweise nur einmal an und nicht am Haus vorbei. Ich sage es mal so: Wer abwartet, bis der Bagger bei ihm vor der Tür steht und nicht den Kontakt zu uns sucht, der hat etwas falsch gemacht. Sorgen Sie dafür, dass der Bagger nicht vorbeifährt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Iris Jachertz. —



Lust auf mehr? Hören Sie das komplette Interview in der Folge des L'Immo-Podcasts vom 2.5.2022 auf <https://podcast.haufe.de/immobilien>



Produkte

Effizienteres Bauen mit vorgefertigten Fensterzargen



Die vorgefertigten WDVS-Zargen können im Neubau und im Bestand eingesetzt werden

Der Modul- und Fertigbau gewinnt immer mehr an Bedeutung. Der Baustoffhersteller Saint-Gobain Weber hat jetzt ein Angebot entwickelt, das in dieser Hinsicht einen neuen Akzent setzt. Das Unternehmen liefert als individuell konfigurierbare Bauelemente komplett vorgefertigte Fensterzargen als Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Die Zarge wird einschließlich der streichfertigen Leibung, der Fensterbankaufnahme und der Vorbereitung für den außenliegenden Sonnenschutz in einem Stück direkt ab Werk zur Baustelle geliefert. Vor Ort werden die Zargen dann nur noch auf die vorher montierten Fenster „gesteckt“ und mit dem WDVS umkleidet. Ziel dieses neuen „Plug and Play“-Konzeptes ist eine deutliche Verkürzung der Bauzeit bei geringerem Personaleinsatz.

Weitere Informationen: www.de.weber

Bodengleiche Dusche für alle Generationen

Ein verfließbares Duschelement oder doch eine Duschwanne? Eine Frage, die die Planung und den Charakter eines Bades nachhaltig beeinflusst. Als Untergrund unter der Fliese schaffen nun die wedi Fundo Duschelemente Vielfalt sowohl bei der Sanierung als auch beim Neubau von Bädern. Flach, leicht zu verbauen und zu 100% wasserdicht dienen sie mit ihrer Linien- oder Punktentwässerung als Basis für eine individuelle Duschgestaltung. Bodengleichheit durch die geringe Aufbauhöhe schafft zudem Duschplätze für alle Generationen.

Weitere Informationen: www.wedi.net

Emmissionsarme Balkonbeschichtung



Nachhaltigkeit, Ästhetik und technische Performance vereint das neue emissionsarme Balkonbeschichtungssystem

Umweltschutz auf neuem Niveau: Die Firma StoCretec hat ein neues emissionsarmes Balkonbeschichtungssystem entwickelt. Die Innovation erfüllt besonders strenge Anforderungen an die Luftreinhaltung. Das Beschichtungssystem StoFloor Balcony AimS EB 700 vereint Nachhaltigkeit, Ästhetik und technische Performance. Die Systembestandteile – Grundierung, Beschichtung, Versiegelung – erzeugen fast keine Emissionen und sie schützen als rissüberbrückendes System zudem die Bausubstanz, so dass Balkone dauerhaft erhalten bleiben können.

Weitere Informationen: www.stocretec.de

Hoch hinaus im Fahrstuhlschacht aus Holz

Holz erfreut sich als Baustoff immer größerer Beliebtheit. Bereits heute liegt der Marktanteil bei Wohnneubauten in Deutschland bei rund 20 Prozent. Um eine konsequente Nutzung des Materials zu ermöglichen, hat die Firma Schindler die erste Standardlösung für Aufzugschächte aus dem nachwachsenden Rohstoff entwickelt. Grundlage für das Schachtsystem aus Holz ist ein spezielles Montageprinzip für Aufzüge. Dieses kommt in den kommenden Jahren an insgesamt 24 Berliner Schulen zum Einsatz und ist bereits in einem Wohnhochhaus in Hybridholzbauweise installiert worden. Aus Sicht des Herstellers ist die Holz-Lösung ein völlig neuer Ansatz, mit dem es erstmals gelungen ist, auch mit Schacht-Materialien jenseits von Beton und Stahl dafür zu sorgen, dass es hoch hinaus gehen kann.



Holzbau macht Schule: Der Aufzugschacht besteht vollständig aus dem nachwachsenden Rohstoff

Weitere Informationen: www.schindler.com

Markt und Management

Wandbild als Solidaritätszeichen

Im Märkischen Viertel im Berliner Bezirk Reinickendorf hat die Gesobau AG zum Weltflüchtlingstag ein Zeichen gesetzt. An einem ihrer Häuser ließ sie als Ausdruck der Solidarität mit Flüchtlingen auf der ganzen Welt durch das Flüchtlingshilfswerk der Vereinten Nationen (UNHCR) das zweithöchste Wandgemälde Berlins aufhängen. Das Bild ist 43 Meter hoch und trägt den Titel „Wir!“. Es zeigt zwei Menschen, die Steine aus einer Mauer nehmen und daraus eine Brücke bauen. Geschaffen wurde es von der Künstlergruppe Graco. Die Gesobau hat in dem Stadtteil etwa 16.000 Wohnungen mit einer lebendigen, vernetzten Nachbarschaften, die durch Menschen aus allen Regionen der Welt gekennzeichnet ist. Mit dem Wandbild werde, so die Gesobau, dem Selbstverständnis des Unternehmens ein Gesicht gegeben.



SAGA-Vorstand Wendel hört Ende 2022 auf

Personalwechsel bei der SAGA Unternehmensgruppe in Hamburg: Vorstand Wilfried Wendel scheidet nach sieben Jahren in der Verantwortung für den Bereich Immobilienbewirtschaftung zum Jahresende 2022 aus. Die Nachfolgesuche läuft bereits. Der Aufsichtsrat des Unternehmens hat eine Findungskommission eingesetzt.

Volkswohnung Karlsruhe will Wohnungen ankaufen

Die Volkswohnung GmbH in Karlsruhe will durch den Ankauf bestehender Mehrfamilienhäuser im Innenstadtbereich langfristig weiteren bezahlbaren Wohnraum in Karlsruhe zur Verfügung stellen. Ziel des kommunalen Unternehmens ist es, mit der Ankaufstrategie den Herausforderungen durch Baukostensteigerungen und Flächenknappheit gezielt zu begegnen und rechtzeitig die Weichen zu stellen. In der Fächerstadt gibt es insgesamt über 158.000 Wohnungen, davon werden fast 8,5% durch die Volkswohnung vermietet. Als größte Vermieterin in der Stadt will die Gesellschaft maßgeblich zur Stabilisierung der Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt beitragen. Die Objekte des Unternehmens liegen mit einer Durchschnittsmiete von 6,31 €/m² deutlich unter den marktüblichen Mieten. Verglichen mit anderen baden-württembergischen Großstädten weist Karlsruhe zwar ein noch immer moderates Mietpreinsniveau auf, allerdings sei ein allgemeiner Preisanstieg spürbar. Insgesamt hat sich nach Volkswohnung-Angaben die mittlere Nettokaltmiete pro m² im Stadtgebiet zwischen 2012 und 2020 um durchschnittlich etwa 2,7% pro Jahr erhöht. Die Angebotsmieten liegen im gesamten Stadtgebiet hingegen bereits bei derzeit durchschnittlich 12 €/m².



Johanna Drach

Drach rückt an die Deswos-Spitze auf

Johanna Drach hat die Geschäftsleitung der Deswos Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. übernommen. Die 40-Jährige tritt die Nachfolge von Winfried Clever an, der aus Altersgründen seinen Arbeitsumfang auf eigenen Wunsch reduziert. Drach gehört seit einem Jahr zum Deswos-Betreuungsteam und wird die beiden Aufgaben Projektarbeit und die Geschäftsführung wie ihre Vorgänger kombinieren. Zuvor war sie insgesamt zehn Jahre in der Projektarbeit für verschiedene Organisationen der internationalen Zusammenarbeit im In- und Ausland tätig.

4%

zahlt die Spar- und Bauverein eG Dortmund – wie in den Vorjahren – auf alle Genossenschaftsanteile an ihre Mitglieder aus. Die Genossenschaft hat bei 12.000 Wohnungen etwa 21.000 Mitglieder, weil viele Mitglieder die Möglichkeit für Spareinlagen und -briefe nutzen.

„Mein Südharz“ vereinfacht Mieterdialog

Die Wohnungsbaugenossenschaft Südharz (WBG) setzt ihre Digitalisierungsstrategie weiter um. Für Mitglieder der Genossenschaft steht das neue Service-Portal „Mein Südharz“ per App bereit. Es ist möglich, zum Beispiel einen Blick in die eigene Mieterakte zu erhalten, Anfragen zu Schadensmeldungen zu stellen oder die Genehmigung zur Haustierhaltung zu beantragen. Die Anliegen und Anfragen werden automatisch an die zuständige Person bei der WBG weitergeleitet.



Alle Fakten zur Grundsteuer

Rudolf Stürzer und Claudia Finsterlin, Grundsteuer für Immobilieneigentümer und Verwalter, 200 Seiten, 39,95 €, Haufe, ISBN 978-3-648-16634-5

Einen rechtssicheren Überblick über die aktuellen Grundsteuer-Regelungen und Erläuterungen, was auf Hausbesitzer und Grundstücksbesitzer sowie Verwalter zukommt, gibt diese Haufe-Neuerscheinung.

Felgenhauer wechselt nach Göppingen

Thomas Felgenhauer wird die Berliner Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH verlassen. Der kaufmännische Geschäftsführer wechselt noch in diesem Jahr zur kommunalen Wohnbau GmbH Göppingen (WGG). Dort wird er alleiniger Geschäftsführer und folgt Volker Kurz, der altersbedingt ausscheidet.



Thomas Felgenhauer



Digitale Plattform soll Abläufe bei Wohnungswechseln beschleunigen

Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen, die Degewo AG, will die Herrichtungen leerstehender Wohnungen künftig beschleunigen. Aus diesem Grund hat das Unternehmen eine Partnerschaft mit der digitalen Plattform Doozer geschlossen. Doozer unterstützt mit seiner Software den Vermieter bei der Prozessoptimierung der Arbeitsabläufe rund um die Sanierung einer Wohnung bei Weitervermietung. Grundlage der Zusammenarbeit ist die Hinterlegung aller Wohnungsdaten des gesamten Immobilienportfolios in der Plattform. Steht ein Mieterwechsel an, können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Degewo schon bei der ersten Bestandsaufnahme vor Ort die Verfügbarkeiten der vertraglich gebundenen Handwerksunternehmen in Echtzeit einsehen und Aufträge auslösen.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?



GdW will mit neuer Partnerschaft die digitale Transformation in Wohnungsunternehmen forcieren

Eine neue Partnerschaft hat der GdW geschlossen. Durch die Kooperation mit dem Unternehmen Spiri.Bo – einem Tochterunternehmen der meravis Immobiliengruppe, das sich auf Leistungen für den digitalen Mieterservice spezialisiert hat – soll die digitale Transformation der Wohnungswirtschaft allgemein und in einzelnen Unternehmen unterstützt und forciert werden. Den GdW hat vor allem der für alle Marktteilnehmer offene und synergetisch-kooperative Ansatz der digitalen Wohnserviceplattform von Spiri.Bo überzeugt.

Weitere Informationen zu der Serviceplattform und zum neuen GdW-Partnerunternehmen unter www.spiri.bo



Ingo Strugalla

Strugalla neuer Präsident

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. hat einen neuen Präsidenten: Ingo Strugalla (Foto) folgt auf Hans-Christian Biallas, der im Februar 2022 überraschend verstorben ist.

Unterstützt wird Strugalla, der geschäftsführender Vorstand der Stiftung Schönau mit mehr als 13.000 Erbbaurechten rund um Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Freiburg ist, durch Vizepräsident Tobias Henkel (Vorstandsvorsitzender der Evangelischen Stiftung Neuerkerode). Neu in den Vorstand berufen wurden Michael Jung, Dr. Matthias Nagel und Dr. Hilke Schapp.

Weitere Informationen unter www.erbbaurechtsverband.de

Landesverband hat neuen Vorsitzenden

Der Spitzenverband der privaten mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Hauptstadtregion, der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V., hat einen neuen Vorstand. Neuer geschäftsführender Vorstandsvorsitzender ist Christopher Weiß, Gründer und Geschäftsführer des Immobilienentwicklers Glockenweiß. Er übernimmt den Vorsitz von Thomas Groth, der den Verband sechs Jahre führte. Weiß vertritt etwa 250 Mitgliedsunternehmen, die nach Vereinsangaben für etwa die Hälfte aller Wohnungsneubauprojekte und die Verwaltung großer Wohnungsbestände in Berlin und Brandenburg verantwortlich zeichnen. Er und sein Vorstandsteam sehen es als eine der zentralen Aufgaben an, die Verhandlungen mit dem Land Berlin zum Bündnis für den Neubau und bezahlbares Wohnen zum Abschluss zu bringen.



Christopher Weiß



Nachhaltigkeitspreis für Rheinwohnungsbau

Die Rheinwohnungsbau GmbH (RWB) aus Düsseldorf hat den RealGreen Award 2022 für ihr nachhaltiges Mieterstromprojekt in Duisburg-Ungelsheim gewonnen. Der Wettbewerb, bei dem Ideen und Konzepte für die Dekarbonisierung der deutschen Immobilienwirtschaft gesucht wurden, ist Teil des Projektes „Klimaschutzvorreiter in der Immobilienwirtschaft“, das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert wird. Die RWB hatte in den vergangenen Jahren mehr als 50 Mio. € in die energetische Aufrüstung ihres Wohnungsbestands in Duisburg-Ungelsheim investiert. Ziel des kirchlichen Wohnungsunternehmens ist es, dass sich das Quartier per Photovoltaik und mit Wärmepumpen selbst mit Energie versorgt. Damit soll der CO₂-Ausstoß des Quartiers von 40,2 kg/CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich auf null gesenkt werden. Kernidee ist, dass die Quartiersbewohner ihren Strom über die Solaranlage des eigenen Daches beziehen. Zudem soll der Strom Wärmepumpe, Ladeinfrastruktur und Messtechnik versorgen. Die RWB kündigte an, dass das realisierte Konzept nach den guten Erfahrungen in Serie gehen soll und man sich so ein neues Geschäftsfeld durch die Vermarktung des eigenen Stroms erschließen wolle.

Auszubildendentausch: Nachwuchskräfte bekommen Einblicke in Partnerunternehmen

Erfahrungen in einem anderen Unternehmen zu sammeln und andere Marktsituationen kennen zu lernen – diese Möglichkeit bieten die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) und die Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda ihren Auszubildenden. Für drei Wochen tauschten jeweils zwei Nachwuchskräfte ihre Arbeitsplätze und sammelten so eine Vielzahl neuer Erfahrungen. Die beiden Unternehmen sind von ihrer Größe zwar vergleichbar, aber von der Struktur grundsätzlich verschieden. So lernten die Pirnaer Azubis in Hoyerswerda den Vermietungsprozess kennen und arbeiteten Unterschiede heraus. Bei den Nachwuchskräften aus Hoyerswerda lag in Pirna der Schwerpunkt auf dem Bereich der Wohneigentums- und Fremdverwaltung sowie der Bautechnik.

HAUFE.

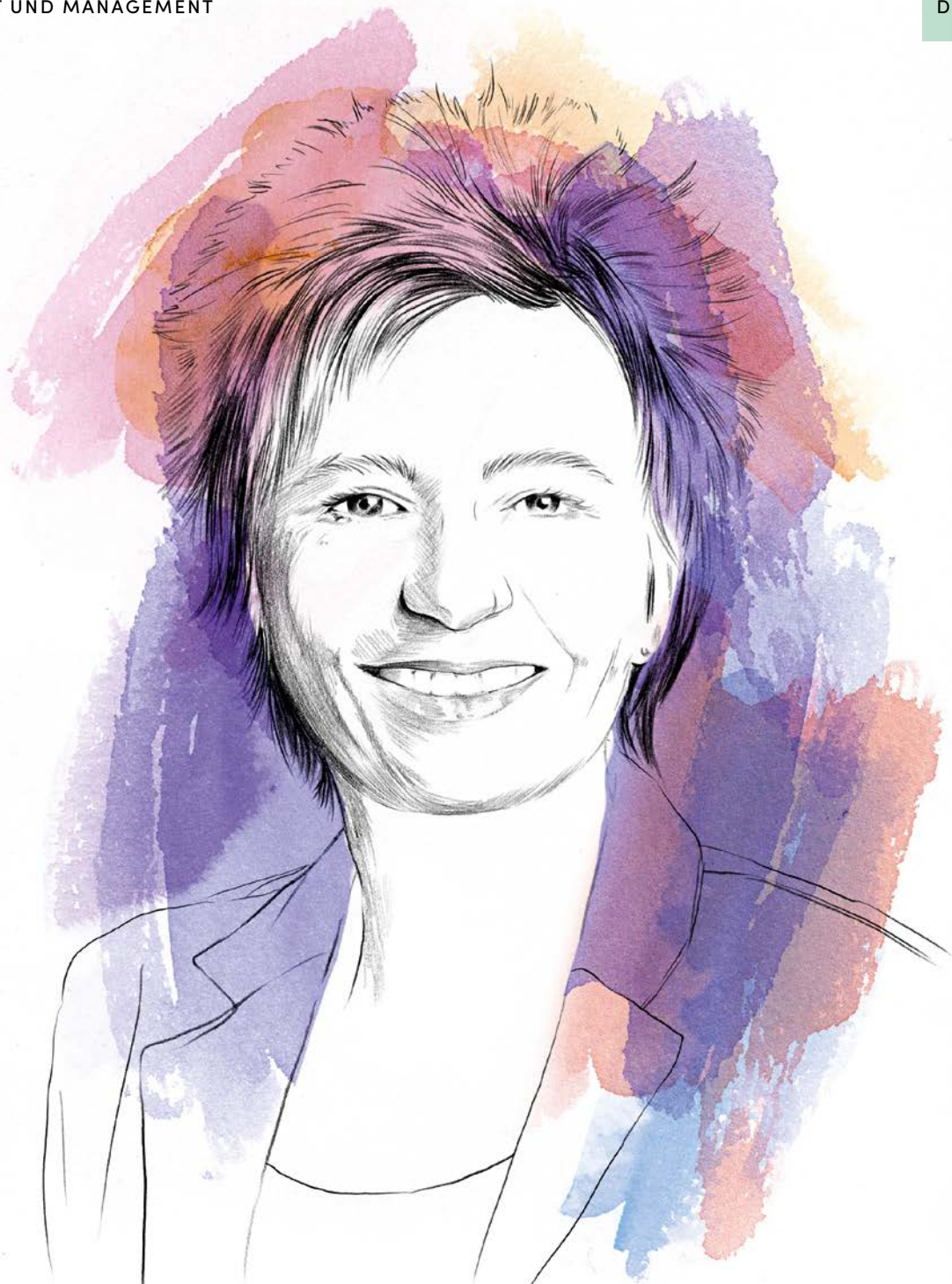
MOBIL,
VERNETZT,
AUTOMATISIERT.



Mit Haufe axera –
dem Cloud-ERP-System
für die Wohnungswirtschaft

Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp

HAUFE AXERA



TDM NEUE BERUFSBILDER UND -FELDER FÜR DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Gesucht: Problemlöser mit vernetztem Denken

Wir leben in Zeiten, in denen sich die Welt immer schneller dreht. Diese Entwicklung erreicht alle gesellschaftlichen Bereiche. Die Politik spricht von „Zeitenwende“. Auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bleibt davon nicht verschont.

Von Diana Ewert

Auch im Wohnungs- und Immobiliensektor zeichnen sich schon seit geraumer Zeit neue Themen und Herausforderungen am Horizont ab, die die Branche treiben: Dekarbonisierung, steigende Energiekosten, Rohstoffknappheit, demografischer Wandel oder Lieferketten-Engpässe, die durch die Pandemie und den Krieg gegen die Ukraine entstanden sind. Auch die Megatrends Digitalisierung, Technik, Klima beziehungsweise Nachhaltigkeit, werden die Berufsbilder zudem immer stärker prägen.

Bestmögliche Ausbildung

Um diese disruptiven Veränderungen zu bewältigen, braucht die Immobilienbranche mehr und immer besser qualifizierte Fach- und Führungskräfte. Die Zahl der Fachleute in den Unternehmen sinkt allerdings altersbedingt bis 2030, während das Arbeitskräfteangebot durch die demografische Entwicklung parallel dazu dramatisch schrumpft.

Das bedeutet für die Unternehmen: Es steht immer weniger Personal zur Verfügung, das zunehmend neue, hochkomplexe Themen bearbeiten muss. Die Transformationsprozesse und die Veränderungsgeschwindigkeit stellen eine enorme Herausforderung dar. Mehr denn je wird es deshalb entscheidend sein, dass die Mitarbeitenden bestmöglich ausgebildet sind. Unternehmen brauchen daher Handlungskonzepte zur Personalentwicklung, die als Lösungsbausteine nicht nur kurzfristige Maßnahmen, sondern auch die Hochschulbildung umfassen müssen. Neue Studiengänge zum Thema Digitalisierung und Energiemanagement in der Immobilienwirtschaft versetzen die Mitarbeitenden in die Lage, sowohl den heutigen als auch künftigen Herausforderungen gewachsen zu sein. Die Finanzierung des Studiums wird dabei ein interessantes Recruiting-Instrument. Durch ein berufsbegleitendes Studium können die erworbenen Kompetenzen direkt in der Praxis angewandt werden, sodass das Unternehmen sofort profitiert.

Technik und Digitalisierung stehen im Fokus

Die Arbeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird künftig in viel höherem Maße davon geprägt sein, neben den klassischen immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen auch die Themen wie neue Technologien sowie Digitalisierung im Blick zu haben und die entsprechenden Fragestellungen mitzudenken. Das bedeutet nicht, dass nur noch „Technikfreaks“ oder „Digitalisierungsnerds“ das Berufsfeld der Branche prägen, aber ein Grundwissen und Verständnis für alle damit zusammenhängenden Aspekte ist für Fach- und Führungskräfte unabdingbar. Was damit gemeint ist, kann man im Zusammenhang mit der Entwicklung der E-Mobilität sehr schön mit folgender Frage auf den Punkt bringen: Wären Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit auf

Diana Ewert

Kanzlerin und
Geschäftsführerin
der EBZ Business
School
BOCHUM

die Idee gekommen, ihren Mietern eine Tankstelle zur Verfügung zu stellen? Die Antwort liegt eindeutig auf der Hand – wohl kaum.

Durch die fortschreitende Digitalisierung verändert sich unsere Gesellschaft: unsere Kommunikationswege, unsere Arbeitswelt und unsere Art zu leben. Vor dem Hintergrund dieser weltweiten Entwicklung entstehen neue Geschäftsmodelle, bisherige Systeme werden in Frage gestellt.

Die Chancen der Digitalisierung, aber auch ihre möglichen Risiken sowie die Entscheidung, welche Ressourcen wirtschaftlich sinnvoll einzusetzen sind, werden die Berufsbilder der Wohnungswirtschaft prägen. Die Transformation von traditionellen Geschäftsmodellen und -prozessen hin zu einem Digital Estate Management zu gestalten ist eine der Herausforderungen, vor denen die gesamte Branche steht.

Know-how aus Wissensmix erforderlich

Für die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Handlungsfelder wird an vielen Stellen Know-how aus einem Wissensmix erforderlich sein. Die interdisziplinären Kompetenzen aus Ingenieurwesen, Wirtschaft, Management und energiewirtschaftlicher Praxisanwendung sind notwendig, um die bei Gebäuden und Quartieren anstehenden Änderungen in den Energieversorgungsstrukturen vor Ort zu managen. Der Spagat zwischen den unterschiedlichen Anforderungen aus wirtschaftlicher Umsetzung, technischen Anforderungen sowie Zielen des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit muss gelingen.

Berufsbilder erfordern vernetztes Denken

Die Berufsbilder von morgen – nein, eigentlich schon die von heute – werden in hohem Maße vernetztes

Denken erfordern. Die Branche wird in immer stärkerem Maße Problemlöserinnen und Problemlöser benötigen, die in der Lage sind, Potenziale und Probleme in wesentlichen Zukunftsfragen wie dem Klimaschutz und dem sich daraus ergebenden Handlungsbedarf in Bezug auf den Wohnungs- und Immobiliensektor zu erkennen, zu bewerten und dann die angemessenen Lösungen zu finden.

Mit Veränderungen beginnen

Wir leben in Zeiten ständigen Wandels – aber das war eigentlich schon immer so. Wegen der hohen Komplexität, die unsere Gesellschaft mittlerweile erreicht

hat, ist aber heute noch entscheidender, dass wir Menschen in die Lage versetzen, mit Veränderungen umzugehen. Damit muss heute begonnen werden, damit wir morgen die passenden Lösungen finden. Was (nicht nur) die Wohnungswirtschaft in der Zukunft braucht, sind bestmöglich ausgebildete Fach- und Führungskräfte, die keine Furcht vor der Zukunft haben, sondern sie als Chance begreifen. —

„Die Wohnungswirtschaft braucht Fachkräfte, die keine Furcht vor der Zukunft haben, sondern sie als Chance begreifen.“

TDM INTERVIEW MIT DR. NICOLAS BOGS

„Viele Branchen sind im Kampf um Talente pfiffiger und besser“



Was sind die Anforderungen an die Mitarbeitenden der Zukunft? Welche Vorteile hat die Wohnungswirtschaft im Wettbewerb um Talente? Fragen, auf die Dr. Nicolas Bogs, Dekan des Studiengangs Human Resources Management an der Hochschule Fresenius, eingeht.

Der Wandel in der Arbeitswelt ist auf allen Ebenen spürbar. Herr Bogs, welche Kompetenzen müssen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Zukunft haben, von denen sie aktuell vielleicht noch gar nichts ahnen?

Mein Blick geht eindeutig auf das Kompetenzfeld der Analytik, das heißt die gezielte Auswertung von Zahlen, Daten und Fakten. Die analytische Sicht auf Dinge wird zukünftig eine viel größere Rolle spielen. Das wird die aktuell dominierende menschliche und objektorientierte Sicht verändern. Leider ist Data Analytics noch längst nicht in allen Ausbildungswegen und -formen verankert. Hinzu kommt, dass die

meisten der etablierten Mitarbeitenden in einem Unternehmen oft keinerlei Kenntnisse in diesem Bereich haben. Wenn ich beispielsweise die Leitung der Personalabteilung frage, wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerade auf welchen Baustellen im Einsatz sind, dann erhalte ich nur eine grobe Schätzung – wenn überhaupt. Im Idealfall wird das Handy aus der Tasche genommen und eine App zeigt, wer gerade wo unterwegs ist. Nun mögen manche denken, dass ich übertreibe. Nein, im Bereich Personal werden in größeren Unternehmen schon bald Algorithmen recht präzise vorhersagen können, wie viele Mitarbeitende das Unternehmen im nächsten halben Jahr verlassen werden. Was heute noch wie Zukunftsmusik klingt, wird bald für Unternehmen bedeutsam, um in Zeiten des Fachkräftemangels rechtzeitig und vor allem passgenau den Personalbedarf zu decken. Ich sehe im Bereich der People Analytics noch viel nachzuholen.

Wie reagieren Sie auf die von Ihnen skizzierten Anforderungen als Professor und Dozent?

Unser Anspruch ist es, Studierende praxis- und zukunftsfit zu machen. Das sorgt für einen guten Berufseinstieg mit erfolgreicher Karriere. „Employability“

heißt das bei Personalern. Deshalb sind unsere immobilienwirtschaftlichen Studiengänge in dieser Hinsicht stark angepasst worden. Data Analytics und Data Science sind spezielle Fächer. Auch in meinen Vorlesungen zu Führung und Management nimmt das Thema immer breiteren Raum ein. Die Markt- und Kundenperspektive wird immer stärker durch eine Menschenperspektive ergänzt. Und das ist gut so. **Viele Branchen erleben einen disruptiven Wandel. Die neuen Anforderungen erfordern neue Qualifikationen. Welche Art von Personal suchen die Firmen?**

Es geht um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit digitaler Kompetenz und Passion. Eine große Herausforderung für die Immobilienwirtschaft ist es, sich gegenüber anderen Branchen besser zu positionieren. Aktuell sind ja alle Branchen und Sektoren auf der Suche nach diesen Talenten. Oft sind

bei den Verantwortlichen Frustration und Verzweiflung zu spüren, wenn alle Recruiting-Anstrengungen ins Leere laufen.

Was beeinflusst derzeit noch stark den Personalmarkt?

Das Thema Mindset: Was ist den Menschen wichtig, worauf fahren sie ab? Früher standen Karriere und Verdienst im Mittelpunkt, heute ist das Ziel, Privatleben und Job miteinander zu vereinbaren. Die Lebensqualität muss stimmen. Wer als Arbeitgeber altmodisch denkt und handelt, hat es schwer. Zweiter Trend ist, dass Firmen bevorzugt werden, die engagiert im Bereich Umwelt und Nachhaltigkeit unterwegs sind. Hier fordern die Talente oft schon im Kennenlerngespräch viel Konkretes ein. Das Thema Nachhaltigkeit auch im Job im Blick zu haben, ist für viele ein Entscheidungsfaktor bei der Auswahl des Arbeitgebers. **Gibt es weitere Faktoren, die auf die Immobilienwirtschaft zukommen?**

Ja. Die Zeiten, in denen ein festes Arbeitsverhältnis das oberste Ziel aller Menschen war, sind vorbei. Sehr gutes und erfolgreiches Personal bevorzugt immer mehr die Selbständigkeit und sucht sich die Unternehmen, die bereit sind, die Leistung in einem zeitlich klar festgelegten Umfang einzukaufen. Zudem stellt sich für alle Mitarbeitenden immer mehr die Frage: Wo ist der Ort, an dem ich arbeite? Bereits sehr früh in der Recruiting-Phase wird das mittlerweile immer gezielter nachgefragt. Maximal drei Tage pro Woche Präsenz im Büro sind für viele Top-Talente bereits die Schmerzgrenze, gerne weniger. Die Personalverantwortlichen wissen es: Gute Bewerberinnen und Bewerber sind selbstbewusst und fordernd. Sie unterschreiben keinen Arbeitsvertrag, wenn aus ihrer Sicht nicht alles passt. **Worauf wird es für die Immobilienwirtschaft noch ankommen, um Talente für die Branche zu gewinnen?**

Der Mix innerhalb der Belegschaft. Es wird immer größeren Wert auf Diversity gelegt. Da geht es nicht nur um Frauen in Führungsrollen, sondern auch um Vielfalt, etwa in der ethnischen Herkunft sowie der geschlechtlichen Identität. Die Young Professionals von heute – auch in der Immobilienwirtschaft – sind hier oft bereits viel weiter, als so manche Führungsetage

glaubt. Gelebte Diversity und Inklusion aller Gruppen wird erwartet.

Unternehmen der Immobilienbranche berichten, dass sie zu wenige Bewerbungen erhalten. Woran liegt das Ihrer Meinung nach?

Ganz einfach: Viele Branchen sind pfiffiger und besser. Sie haben sich bereits seit vielen Jahren darauf eingestellt, dass der Wettbewerb um die guten Köpfe intensiver wird. Die Immobilienwirtschaft hinkt da – vorsichtig ausgedrückt – noch hinterher. Es muss das Ziel sein, sich als Wohnungsunternehmen modern, intelligent, flexibel und gleichzeitig auch als Job und Branche mit langfristiger Sicherheit

„Allen sollte klar sein: Die Vergütung steht für viele Talente nicht mehr im Vordergrund.“

und Zukunft zu präsentieren. Dabei sollte allen klar sein: Die Vergütung steht für viele Talente nicht mehr im Vordergrund.

Dabei haben die Wohnungsunternehmen ja ein Gut, das gerade für Menschen nach dem Studium wichtig ist: guter und bezahlbarer Wohnraum ...

Das wäre schlau. Eine schöne Wohnung – zumindest für das erste Jahr – in das Gesamtpaket für Talente mit aufzunehmen, ist ein großer Wettbewerbsvorteil. Gerade für Wohnungsunternehmen sollte das gar nicht so schwer sein. Gegen eine Wohnung sind Jobticket, Fitness-Club-Mitgliedschaft oder Obstkorb zu vernachlässigen. Ich habe bei einem Unternehmen genau diese Erfahrung gemacht. Sobald angeboten wurde, für die Übergangszeit eine Wohnung im Rahmen einer Gehaltsumwandlung zur Verfügung zu stellen, stieg das Interesse deutlich an. **Wie bewerten Sie insgesamt das Image der Immobilienwirtschaft?**

Zwei Extreme: Es gibt höchst moderne Unternehmen mit einem Top-Image. Interessanterweise haben diese oft einen internationalen Hintergrund. Auf der anderen Seite sind viele Unternehmen durch konservatives Denken und entsprechend überholtes Verhal-

ten geprägt. Manche verschlafen die Zukunft, ohne es überhaupt zu merken. Durch den zunehmenden Abgang der Baby-Boomer-Jahrgänge fehlt Personal in vielen Bereichen. Es wird immer schwieriger, alles zu erledigen.

Zum Abschluss der Blick auf einen Bereich, der in Deutschland große Bedeutung hat: die Berufsbilder. Haben Sie Vorstellungen, welche sich neu entwickeln werden?

Die Berufsbilder werden nicht nur digitaler, sondern auch integrativer. Sie werden außerdem viele neue Themen umfassen, wie beispielweise die Frage der Nachhaltigkeit. Was noch wichtig ist: Deutschland ist nach wie vor eine „Scheinwelt“, in der Zertifikate, Abschlüsse und Zeugnisse einen höheren Stellenwert haben als Begabung, Talent und Erfahrung. Fakt ist: Jeder Abschluss ist ein Nachweis aus der Vergangenheit, der nichts darüber aussagt, ob jemand mit seiner Erfahrung und seinen aktuellen Kompetenzen die Zukunft meistert. „Was kannst du heute, und was musst du morgen können?“ – das sind die zwei zentralen Fragen. Up- und Reskilling sind die entsprechenden Themen. Neue oder andere Kompetenzen erwerben; wer das kontinuierlich kann und tut, hat die Nase vorn.

Was meinen Sie damit?

Unternehmen müssen mit Passion, Konzept und Budget stärker in die Kompetenzen ihrer Mitarbeitenden investieren. Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Immobilienwirtschaft gut, denn Jobs im Bereich Projektentwicklung sind nach wie vor gefragt. Chic und international – das ist das Image. Auch Jobs im Asset Managements werden gerne genommen. Diese beiden Bereiche eignen sich deshalb, Talente zu gewinnen, zu binden und dann gezielt auch in andere Unternehmensfelder hinein zu entwickeln.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Holger Hartwig. —

Dr. Nicolas Bogs lehrt an der Hochschule Fresenius in Hamburg. Der promovierte Volkswirt war in vielen Managementpositionen tätig. Er hat den Masterstudiengang Human Resources Management mitentwickelt und leitet diesen heute als Studiendekan in Hamburg. Er ist zugleich Geschäftsführer der Tangron Talent & Insight, einer auf Executive und Professional Search spezialisierten Personalberatung mit Sitz in Hamburg.

TDM FRAUEN BESETZEN NUR JEDE ZEHNTE POSITION IM TOPMANAGEMENT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Neue Berufsbilder erfordern auch auf den Leitungsebenen Diversität

Die Diskussion rund um die Frauenquote in Vorständen und Geschäftsführung von Unternehmen macht deutlich, wie relevant Chancengleichheit und Gleichberechtigung sind. Wie weit man in der Immobilienwirtschaft ist und welcher Handlungsbedarf besteht, zeigt eine Studie des Vereins Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V..

Von Katrin Williams und Jutta Heusel

Von der ESG-Managerin, der Digital Facility Managerin bis hin zur 3D-Druck-Ingenieurin: Durch die technologische Transformation, den fortschreitenden Strukturwandel und die anstehenden Herausforderungen wird auch die Bandbreite der Berufe in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer vielfältiger. Viele der gesuchten Jobs, die derzeit in Stellenanzeigen ausgeschrieben werden, gab es vor einigen Jahren noch gar nicht. Doch auch die Anforderungen und Aufgabenbereiche der bisherigen, klassischen Berufsprofile verändern sich beständig; Digitalisierung und Nachhaltigkeit müssen in jeder Profession mitgedacht werden.

Kurzum: Vor diesem Hintergrund haben hochqualifizierte Fachkräfte in der Immobilienbranche mehr als genug zu tun und werden händierend gesucht. Agilität und Führungskompetenzen wie Kommunikationsfähigkeit, Mitarbeitermotivation und -bindung sowie Change-Management werden immer wichtiger, um die strukturellen Veränderungen und anstehenden Herausforderungen im derzeitigen Kostenumfeld zu meistern. Diese Fähigkeiten finden sich erwiesenermaßen häufiger im Führungsverhalten von Frauen wieder – neben der fachlichen Kompetenz, wohl gemerkt. Und sie zahlen sich aus!

Diversität ist ein Gewinn

Denn dass diverse Führungsteams im Hinblick auf Profitabilität und Innovationskraft besser performen als überwiegend homogen besetzte Teams, ist vielfach durch Studien belegt. So gelingt es gemischt-



Katrin Williams
Vorstandsvorsitzende
Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.
BAD SAAROW

geschlechtlichen Führungsteams besser, nachhaltige Erfolge für ihr Unternehmen zu erzielen und Risiken zu senken. Die Boston Consulting Group hat bei einer Analyse der Top 100 der börsennotierten Unternehmen in Deutschland homogene und diverse Führungsteams verglichen¹: Letztere haben eine 9 % höhere Gewinnmarge und einen 20 % höheren Umsatzanteil erzielt. Fehlende Vielfalt in der Unternehmensführung ist also nicht nur eine moralische, sondern vor allem auch eine betriebswirtschaftliche Frage.

So weit, so klar – sollte man meinen. Und doch klaffen Anspruch und Realität hier meilenweit auseinander: Das zeigt eine Analyse des Frauenanteiles in den unterschiedlichen Führungsebenen und Segmenten der Immobilienwirtschaft. In ihrer aktuellen Studie „Weibliche Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft – eine Bestandsaufnahme“ ist der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V. (Immofrauen) deshalb den Fragen nachgegangen: Wie weit ist die Gleichberechtigung in der Immobilienwirtschaft fortgeschritten? In welchen Teilbranchen und Segmenten gelingt Frauen der Aufstieg leichter? Und: Werden somit die besten Voraussetzungen geschaffen,



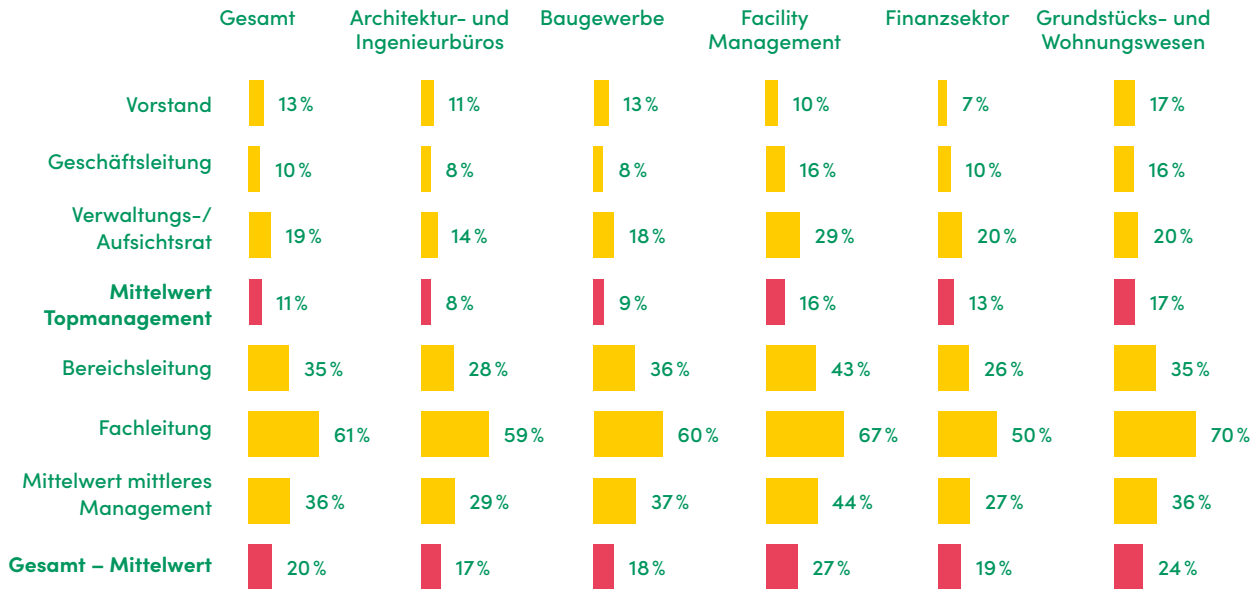
Jutta Heusel
Vorständin
Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.
BAD SAAROW

um die aktuellen Herausforderungen zu meistern?

Dazu haben die Immofrauen den Anteil weiblicher Führungskräfte in den mittleren und oberen Leitungsebenen von 66.700 Immobilienunternehmen auswerten lassen. Zudem wurde der Frauenanteil in den Führungspositionen von rund 220 Verbänden und Institutionen, in Politik und Verwaltung sowie der Anteil von weiblichen Studierenden und Ab- >

Wie groß ist der Frauenanteil in Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft?

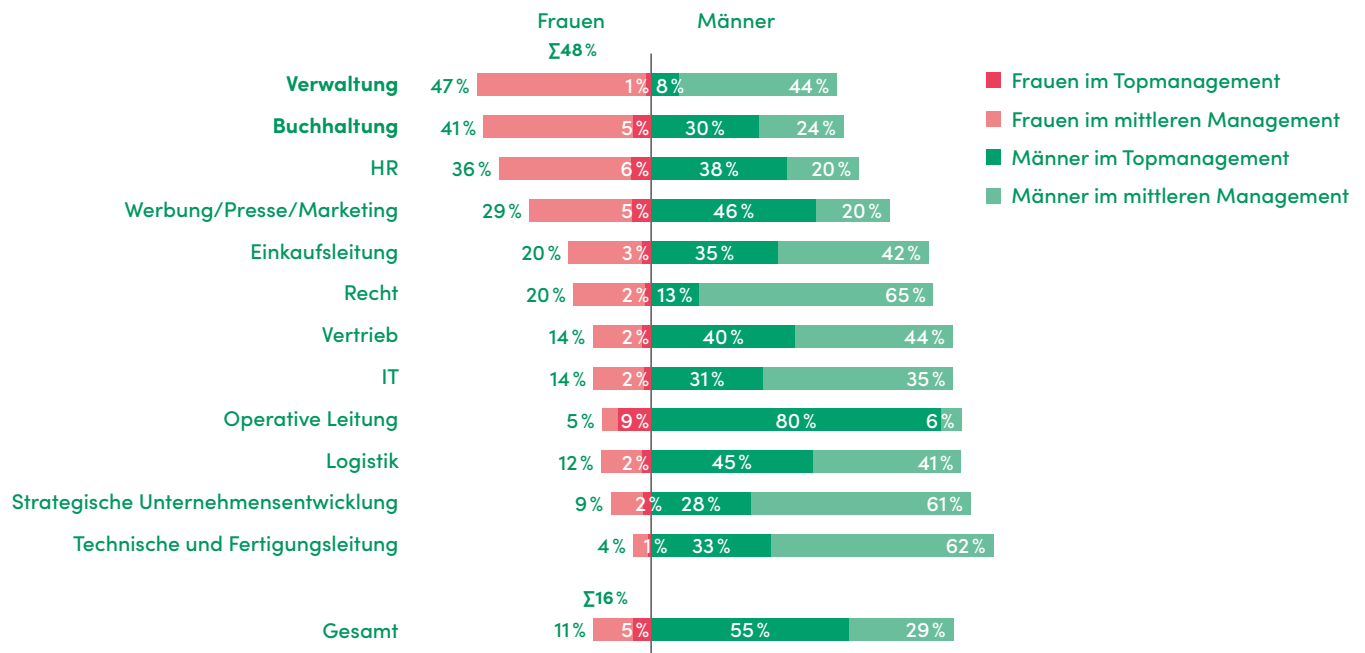
Über alle Immobilien-Teilbranchen hinweg sind im Durchschnitt weniger Frauen in Führungspositionen präsent als Männer. Insgesamt ist jede fünfte Leitungsposition von einer Frau besetzt, im Topmanagement ist es nur etwa jede zehnte Position. Am höchsten ist der Frauenanteil im Bereich Facility Management mit 27%.



Quelle: „Weibliche Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft – eine Bestandsaufnahme“, Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V., 2022

Welche Fachfunktionen nehmen Frauen in Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft ein?

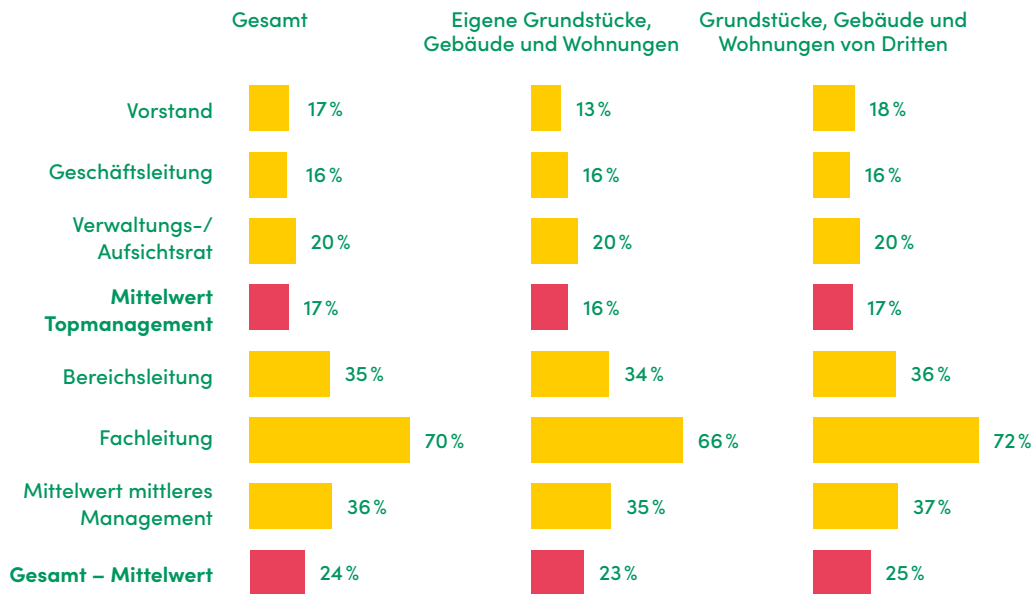
In der Verwaltung zeigt sich eine fast ausgeglichene Verteilung in Führungspositionen. In der Buchhaltung finden sich ebenfalls viele weibliche Führungskräfte. Im Topmanagement in beiden Bereichen überwiegt jedoch – wie auch in allen anderen Bereichen – der Anteil männlicher Führungskräfte.



Quelle: „Weibliche Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft – eine Bestandsaufnahme“, Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V., 2022

Wie hoch ist der Anteil weiblicher Führungskräfte im Grundstücks- und Wohnungswesen?

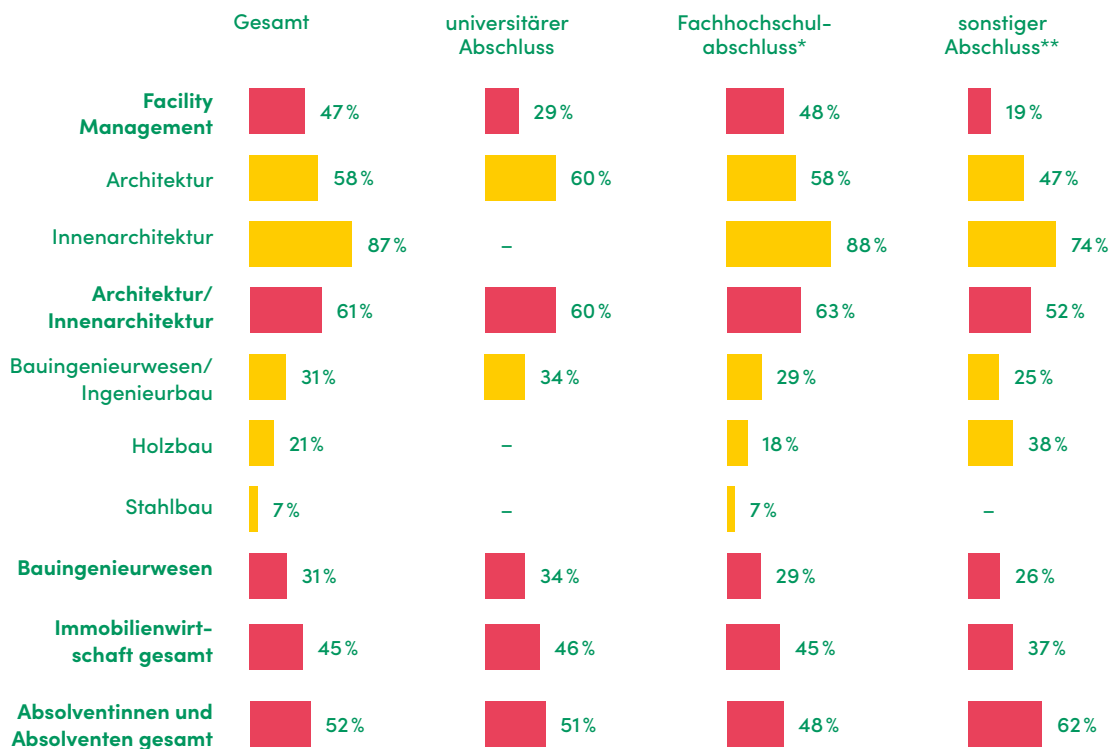
Dieser Sektor ist der Teilbereich innerhalb der Immobilienbranche mit dem größten Anteil an weiblichen Entscheidungsträgern im Topmanagement: 17% der Vorstandsposten, Geschäftsleitungen und Aufsichtsratsstellen sind von Frauen besetzt. Insgesamt ist jede vierte Führungskraft weiblich.



Quelle: „Weibliche Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft – eine Bestandsaufnahme“, Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V., 2022

Wie groß ist der Frauenanteil bei Absolventinnen und Absolventen?

Der Frauenanteil unter den fachspezifischen Absolventinnen und Absolventen beträgt 45%. Am geringsten ist der Anteil von Absolventinnen im Bauingenieurwesen, am höchsten im Bereich (Innen-) Architektur.



*ohne Lehramtsprüfung, **Promotion, Lehramtsprüfungen, Künstlerischer Abschluss

Quelle: „Weibliche Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft – eine Bestandsaufnahme“, Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V., 2022

solventinnen in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen analysiert.

Nur jede zehnte Top-Position von einer Frau besetzt

Das ernüchternde Fazit: Die Bestandsaufnahme offenbart ein eklatantes Ungleichgewicht, das sich nicht wegdiskutieren lässt. Nur jede fünfte Führungsposition in der Immobilienwirtschaft wird von einer Frau wahrgenommen.

Auf der mittleren Führungsebene ist das Verhältnis mit einem Frauenanteil von 36 % zwar etwas ausgeglichener. Doch auf dem Weg zum Topmanagement erfolgt der Einbruch – über alle Teilbranchen hinweg: Hier liegt der Anteil weiblicher Führungskräfte im Durchschnitt nur noch bei 11 %, auf C-Level-Positionen bei 13 %. Die Zahlen zeigen: Die gläserne Decke ist noch immer Realität.

Frauenanteil im Facility Management und Grundstücks- und Wohnungswesen über dem Durchschnitt

Zu den Teilbranchen, in denen Frauen der Aufstieg am ehesten gelingt, gehört das Facility Management: Hier liegt der Frauenanteil in den Leitungsebenen mit 27 % am stärksten über dem Branchen-Durchschnitt von 20 %. Sowohl im mittleren Management (44 %) als auch im Topmanagement (16 %) des Facility Managements sind mehr Frauen vertreten als im Branchen-Durchschnitt.

Auch die Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen verzeichnen mit 24 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil weiblicher Führungskräfte in den Leitungsebenen. Im Topmanagement und in den Vorständen sind mit jeweils 17 % die meisten Frauen vertreten.

Das Schlusslicht bilden Architektur- und Ingenieurbüros mit einem Frauenanteil von 17 % in Führungspositionen und lediglich 8 % im Topmanagement. Den vorletzten Platz der untersuchten Teilbranchen nimmt das Baugewerbe ein: Hier werden nur 18 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen, im Topmanagement sind es 9 %.

Auf C-Level-Ebene herrscht in Finanzunternehmen das stärkste Ungleichgewicht zwischen Männern und Frauen: Nur 7 % der Vorstände sind weiblich.

Nachholbedarf auch bei Verbänden und Instituten

Doch nicht nur in Immobilienunternehmen, sondern auch in den wissenschaftlichen Instituten der Immobilienbranche ist der Weg zur Geschlechterparität auf Leitungsebene noch weit: Hier wird nur jede vierte Top-Position von einer Frau wahrgenommen. In den Führungspositionen der Verbände ist das Ungleichgewicht mit einem Frauenanteil von 17 % noch ausgeprägter. In den 73 für die Studie geprüften Ministerien und nachgelagerten Behörden, die sich mit immobilienwirtschaftlichen Themen befassen,



Weibliche Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft – eine Bestandsaufnahme

Die Studie des Vereins „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.“ steht zum Download bereit: www.immofrauen.de/wp/de/immofrauen-studie-2022/

werden hingegen 41 % der leitenden Funktionen von Frauen wahrgenommen.

Starke weibliche Präsenz in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen

Der Blick auf den Nachwuchs in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen an den Universitäten und Fachhochschulen macht hingegen Mut. Die Auswertung der Studie zeigt: Unter rund 97.200 Studierenden in immobilienwirtschaftlichen Studiengängen sind 42 % weiblich, die Absolventinnen-Quote beträgt 45 %. Der Frauenanteil in den unterschiedlichen Studiengängen differiert dabei stark: Bei den Absolventen im Facility Management liegt er beispielsweise bei 47 %, beim Stahlbau wiederum nur bei 7 %.

Ein entscheidender Punkt dabei ist jedoch: Obwohl das Interesse von Frauen an der Branche so groß ist, geht dieses riesige Potenzial an hochqualifiziertem weiblichen Nachwuchs auf dem Weg an die Spitze bislang verloren. Sehr deutlich wird das etwa am Beispiel der Architektur: Wie die Studie zeigt, liegt der Frauenanteil unter den Absolventinnen in diesem Studiengang bei 58 %. Aber nur 3 % der Vorstandsmitglieder in Architekturbüros sind weiblich.

Neue Berufsbilder erfordern Diversität

Angesichts der riesigen Herausforderungen und des daraus resultierenden Bedarfs an neuen, spezialisierten Berufsprofilen muss nun alles daran gesetzt werden, weibliche Nachwuchskräfte zu gewinnen, zu fördern und für Führungspositionen fit zu machen. Die Immobilienbranche kann es sich schlichtweg nicht mehr leisten, auf das Potenzial an hochqualifizierten weiblichen Fachkräften zu verzichten. Dafür bedarf es nicht der „einen“, sondern eines ganzen Bündels an Maßnahmen. Vor allem aber brauchen wir einen Mentalitäts- und Bewusstseinswandel. Neue Berufsbilder erfordern Diversität – auch auf den Leitungsebenen.

¹ Studie „Boarding Call: Wie Unternehmen mit Vielfalt den Sprung nach oben schaffen – BCG Gender Diversity Index Germany 2019, Boston Consulting Group

TDM NEUE BERUFSBILDER UND -FELDER FÜR DIE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Mit den Fachkräften steht und fällt die Klimawende

Mitten in einer an Krisen nicht armen Zeit beginnt der Fachkräftemangel, seine Krallen auszufahren. Auch der „Human Resources Monitor – Immobilienwirtschaft 2022“ des EBZ zeigt dies auf. Er beinhaltet jedoch auch Lösungsansätze für Aus- und Weiterbildung sowie Personalrekrutierung.

Von Klaus Leuchtmann

Seit vielen Jahrzehnten hat Deutschland keine Phase erlebt, die der gegenwärtigen irgendwie gleichkäme. Die Dichte gravierender Problemlagen ist bedrückend. Die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg mit seinen unabsehbaren

Folgen hinterlassen Spuren in unseren Lebensgewissheiten. Die Energieversorgungssicherheit ist mit einem Mal brüchig geworden, Energiekosten und Inflationsrate steigen rasant, das Leben wird teuer, Verzicht ist das Schlagwort der Zeit. Auch die Branche leidet: unter der Unsicherheit nach dem KfW-Förderstopp, unter Baukosten- und Energiepreisexpllosion, Zinswende, Lieferkettenproblemen, Materialengpässen und vielem mehr. Der Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) bezeichnete schon vor Monaten die 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr aus dem Koalitionsvertrag für illusorisch.

In diesem Rahmen scheinen auch der Klimapfad 2030/45 und damit die Großaufgabe, den Gebäudesektor klimagerecht umzubauen, bedroht. Doch trotz all dieser Hemmnisse wird das gewaltige Zukunftsprojekt technisch und ökonomisch gestemmt werden können. Das Know-how und die Mittel sind da. Etwas ganz anderes erscheint langfristig viel problematischer: Gerade jetzt, in dieser einschneidenden Zeit, rollt der demografisch bedingte Fachkräftemangel auf uns zu und nimmt stetig



**Klaus
Leuchtmann**

Vorstandsvorsitzender
EBZ Europäisches
Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immo-
bilienwirtschaft
BOCHUM

an Fahrt auf. Er ist es, der den Erfolg der Klimawende bedroht.

Fachkräftemangel erreicht neuen Höchststand

In Deutschland sind in den letzten Jahren rund 1,3 bis 1,4 Mio. Menschen pro Jahr in Rente gegangen, doch nur je 900.000 bis 1 Mio. haben eine Berufsausbildung oder ein Studium abgeschlossen. Das sind rund 400.000 Erwerbstätige weniger pro Jahr. Diese Zahl wird in den 2020ern noch steigen, wenn die Babyboomer das Rentenalter erreichen. Insgesamt wird Deutschland bis 2030 rund 7 % seiner Erwerbsbevölkerung verlieren – fast 4 Mio. Menschen. Deutschland steht vor einer akuten „Arbeiterlosigkeit“. Dieser Begriff stammt aus einer internationalen Studie der Online-Jobplattform StepStone zur Auswirkung der demografischen Krise in den westlichen Industrieländern. Laut dem aktuellen KfW-ifo-Fachkräftebarometer hat der Fachkräftemangel in Deutschland just in diesen Monaten einen neuen Höchststand erreicht, wobei die Lücke in den MINT-Berufen besonders groß ist.

In dieses Bild fügen sich unsere eigenen Daten, die wir für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit 2007 alle zwei Jahre erheben: Laut unserem „Human Resources Monitor – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2022“ (kurz HR-Monitor) sehen 80 % der befragten Unternehmen im Klimaschutz ein zentrales Thema für die Immobilienwirtschaft. Schon heute sehen 55 % der Unternehmen im

Fachkräftemangel ein Investitionshemmnis auf dem Weg zur Klimaneutralität. Und 84 % der befragten Immobilienunternehmen haben bei der Rekrutierung von technischen Fachkräften, sogar 88 % bei der Rekrutierung von technischen Führungskräften Schwierigkeiten.

Arbeitsmarkt, Zuwanderung, Digitalisierung bringen keine Entlastung

In diesen Daten spiegelt sich die Einsicht, wie kurz und techniklastig die Klimapfade tatsächlich sind und wie miserabel die Situation am Arbeitsmarkt ist. Er ist leergefegt. Von ihm wird es keine Entlastung geben. Auch auf Zuwanderung sollte man nicht zu große Hoffnungen setzen. Die beruflichen Anforderungen sind in rechtlicher, technischer, kaufmännischer und kommunikativer Hinsicht hoch, vor allem für Menschen mit Sprachbarriere. Häufig wird die Digitalisierung als Option gesehen, Fachkräftepotenziale einzusparen, den Fachkräftemangel also abzufedern. Doch das greift viel zu kurz, wie auch die Immobilienwirtschaft längst erkannt hat.



Die Branche braucht Nachwuchs. Warum also nicht versuchen, junge Menschen für die wichtigen Aufgaben der Unternehmen zu begeistern?

Klima-Camp der Wohnungswirtschaft

Die Klimawende ist für die Wohnungswirtschaft eine große Herausforderung. Es gilt, die politischen, technischen, ökologischen und sozialen Probleme zu lösen – und dies gemeinsam mit der nächsten Generation. Deshalb hat das EBZ als Brancheninstitution das erste „Klima-Camp der Wohnungswirtschaft“ organisiert und 100 junge Menschen der Klassenstufen 11 bis 13 Ende Juli dieses Jahres ins EBZ nach Bochum eingeladen, um das Spannungsverhältnis von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen zu erforschen.

Neben eingängig aufbereiteten Fachthemen gab es ein buntes Programm aus Workshops, Exkursionen, Diskussionen und kurzweiligen Events. „Mitmachen per Schülerstipendium“ lautete das Motto. Die damit verbundene Hoffnung ist, auf diese Weise junge, engagierte Menschen für die großen Aufgaben der Wohnungswirtschaft begeistern zu können. Das Klima-Camp wurde zum großen Teil über „Schülerstipendien“ der Wohnungsunternehmen finanziert.

Weitere Informationen: www.ebz-klimacamp.de

Megatrends

Investitionshemmnisse – gesamt

„Welche Investitionshemmnisse erkennen Sie für Ihr Unternehmen?“

Ungefilterte Ergebnisse – Mehrfachnennungen möglich



86 % der im HR-Monitor befragten Unternehmen sind der Ansicht, dass die Digitalisierung die Branche bis 2030 prägend beeinflussen wird. Dabei werden die Chancen und Konsequenzen der Digitalisierung von Arbeitsprozessen realistisch eingeschätzt. Den Unternehmen ist klar, dass einige Tätigkeiten, etwa in der Buchhaltung, Rechnungslegung, Verwaltung und Mieterkommunikation, durch gute Software ersetzt werden können. Klar ist ihnen auch, dass das eingesparte Personal nicht ersatzlos fortfällt. Vielmehr braucht es an anderer Stelle mehr Leute, die dank eines erweiterten Kompetenz- und Qualifikationsprofils in der Lage sind, die Digitalisierungsprozesse zu verstehen, zu steuern und fortzuentwickeln. Durch die Digitalisierung verschwinden nicht einfach Berufe. Vielmehr verändern sich die Berufsbilder stark. Das lässt den Bedarf an qualifiziertem Personal weiter steigen, nicht sinken.

Eigene Belegschaften und junge Talente – die Hoffnungsträger

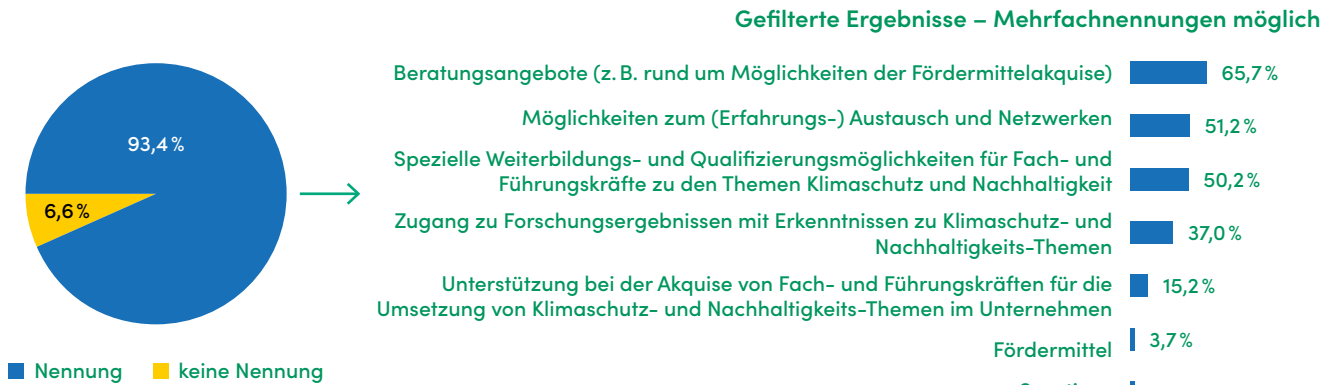
Wie kann also dem wachsenden Fachkräfteproblem begegnet werden? Am ehesten, in dem zwei Gruppen in den Blick genommen werden: die eigenen Belegschaften beziehungsweise Potenzialträger sowie der junge Nachwuchs.

Die Resultate des HR-Monitors hierzu sind erfreulich, wenn sie auch Luft nach oben andeuten. 94 % der Unternehmen geben an, dass sie spezielle Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für ihre Fach- und Führungskräfte zu den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit benötigen. Das ist >

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Was Unternehmen brauchen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten

„Was würden Sie sich als Unterstützung für Ihr Unternehmen wünschen, um Klimaschutz- und Nachhaltigkeits-Bestrebungen umsetzen zu können?“



gut. Legt man jedoch die veranschlagten Weiterbildungsbudgets daneben, zeigt sich: Sie sind zwar gewachsen, liegen aber immer noch unter den Budgets vergleichbarer Branchen. Hier sollten die Unternehmen der Immobilienwirtschaft nachbessern. Denn es müssen fast alle Rollen im Unternehmen hinsichtlich ihrer Kompetenzprofile hochskaliert werden.

Dabei sind innerhalb der kleinteiligen Wohnungswirtschaft vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen gefordert. Ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen müssen sich ja den gleichen Herausforderungen stellen wie die der großen Unternehmen. Nur dass hier die Aufgaben und Kompetenzen auf vielen Schultern ruhen – dort müssen wenige alles schultern.

Die Immobilienbranche steckt mitten in einem Transformationsprozess, dessen Veränderungsgeschwindigkeit hoch und dessen Komplexitätszuwachs stetig ist. Das wirkt sich unmittelbar auf die Anforderungen der Belegschaft aus. Was die Inhalte der Qualifizierungen angeht, sind die Felder regenerative Energien, Digitalisierung, Energiemonitoring und Regulatorik vorrangig, aber es gibt noch vieles andere mehr. Eine angemessene und hochwertige Weiterbildung ist sicher nicht im Ein-Euro-Shop zu haben; sie kostet Geld.

Neben der Qualifizierung der eigenen Kompetenzträger sollten bei der Personalgewinnung die Ansätze geöffnet und weiter gefasst werden. Wenn Branchen wie der Maschinenbau oder der Handel

schon versuchen, ihren zukünftigen Nachwuchs in Schulen zu gewinnen, sollte die Immobilienwirtschaft dies auch tun. Wir haben doch echte Pfunde, mit denen wir wuchern können! Sehr gute Aufstiegs- und Karrierechancen sind ein Argument, die Arbeit in einer äußerst stabilen und sicheren Branche ein zweites. Und schließlich – für viele junge Menschen derzeit vielleicht das wichtigste Argument – ist die Immobilienwirtschaft ein Big Player in der Klimawende. Hier kann wirklich etwas für eine bessere Zukunft bewegt werden!

EBZ entwickelt neue Lösungsansätze

Das EBZ setzt hier die Hebel an. Wir haben zahlreiche neue Bildungsangebote geschaffen, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unternehmen mit den neuen Klimawende- und Digitalisierungskompetenzen auszustatten. Die EBZ-Akademie der Weiterbildung hat beispielsweise das Zertifikatsprogramm Klima-/Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement aufgesetzt. Hier wird ein Wissensupdate in allen wesentlichen Handlungs-

feldern zur Entwicklung einer Klimastrategie im Gebäudesektor angeboten.

Der erste Durchgang dieses Programms begann im April 2022 und war rasch ausgebucht, eine Neuauflage folgt. Die EBZ Business School (FH) – University of Applied Sciences bildet nun gezielt immobilienbezogene Wirtschaftsingenieure aus: Im Wintersemester 2021/22 ging der Bachelorstudiengang Nachhaltiges

„Wie kann dem Fachkräfteproblem begegnet werden? Indem der junge Nachwuchs und die eigenen Belegschaften in den Blick genommen werden.“

Energie- und Immobilienmanagement an den Start. Er wurde in Zusammenarbeit mit Experten aus der Branche entwickelt.

Im Wintersemester 2022/23 beginnen zwei weitere Studienprogramme, die sich derzeit noch in Akkreditierung befinden. Es handelt sich um die Bachelorstudiengänge „Kommunales Immobilienmanagement“ und „Digitalisierung und Immobilienmanagement“. Auch diese Studiengänge warten innerhalb ihrer jeweiligen Schwerpunkte und Zielgruppen mit einer breiten Klima-Thematik auf.

Die Branche muss versuchen, mit neuen Maßnahmen, die jüngeren Zielgruppen zu erreichen. Das neu ins Leben gerufene „Schüler-Studium“ der EBZ Business School ist eines dieser Mittel. Es bietet ausgewählte Lehrveranstaltungen für Schüler der 11. bis 13. Klasse an. Dort können sie in die Branche hineinschnuppern, Uni-Erfahrungen sammeln und sogar später anrechenbare Scheine erwerben. Auch das „Klima-Camp der Wohnungswirtschaft“ (siehe Infokasten auf Seite 45) ist eine solche Maßnahme. Die Branche erhält dabei Gelegenheit, sich als Hauptakteur der Klimawende zu präsentieren und junge, engagierte Menschen für die großen Aufgaben zu gewinnen.

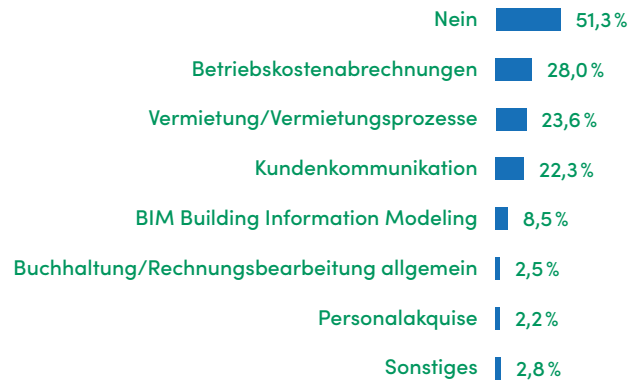
Das EBZ als Brancheninstitution lässt hier einen Testballon steigen. Ich bin auf die Erfahrungen und Resultate gespannt. Es ist klar, dass nicht ausreichen wird, was wir hier tun. Aber ich hoffe, man kann auf unseren Lösungsansätzen aufbauen. Eine Wende bei der Fachkräfteproblematik gibt es nur, wenn mehr in Ausbildung und Personalentwicklung investiert wird. Es wäre fatal, wenn hier gespart wird und am Ende daran die Klimawende scheitert.

Trends des Arbeitswesens

Etablierung von IT und KI – gesamt

„Haben Sie oder planen Sie in nächster Zeit IT bzw. KI in Ihrem Unternehmen zu etablieren? Wenn ‚ja‘ für welchen Bereich?“

Gefilterte Ergebnisse – Mehrfachnennungen möglich



Human Resources Monitor – Immobilienwirtschaft

Der HR-Monitor 2022 ist die achte Ausgabe einer Reihe zur Personalsituation, insbesondere der Aus-, Fort- und Weiterbildung in der Immobilienbranche, die das EBZ seit 2007 erhebt.

Kostenfreies Druckexemplar per E-Mail an presse@e-b-z.de.

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

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

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

TDM HANDWERKERMANGEL IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Vertrauen in Partner und die eigenen Kräfte

Im Handwerk fehlen Tausende Fachkräfte. Bis Reparaturarbeiten oder energetische Sanierungen beginnen, vergehen mitunter Monate. Wie sind Wohnungsunternehmen vom Handwerkerangel betroffen und was tun sie, um von ihm nicht ausgebremst zu werden?

Von Dagmar Hotze

Die Erwartungen an die Wohnungswirtschaft sind enorm: Einerseits soll sie jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen, andererseits muss sie ihre Bestandsimmobilien schnellstmöglich energetisch fit für eine CO₂-freie Zukunft machen. Allein Letzteres ist eine Herkulesaufgabe, denn gerade einmal knapp 22 % der Mietwohnungen entsprechen einer Auswertung des Immobilieninstituts F+B¹ zufolge den Energieeffizienzklassen A bis B, die maximal 74,99 kWh/m² Endenergie verbrauchen. Es gibt also viel zu tun. Aber wer soll die Arbeit machen, wenn im Handwerk eine Viertelmillion Beschäftigte fehlen² und bis zu 20.000 Ausbildungsstellen³ unbesetzt sind?

Besser wird die Lage nicht. Eher das Gegenteil dürfte der Fall sein, wie Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen: Demnach schrumpft das Reservoir an Erwerbstätigen infolge von Alterung bis 2060 auf 38 Mio., was einen Rückgang von 30 % gegenüber 2013 darstellt⁴.

Outsourcing an leistungsstarken Dienstleister

Die Baugenossenschaft Langen, die gut 1.800 Wohnungen in den Regionen Dreieich und Egelsbach im Süden Hessens für ihre Mitglieder betreut, hat bereits die Konsequenzen aus der Misere gezogen und ihr gesamtes Bestandsmanagement im vergangenen Jahr an einen großen Dienstleister ausgelagert, der pau-



Dagmar Hotze
freie Journalistin
STENDAL

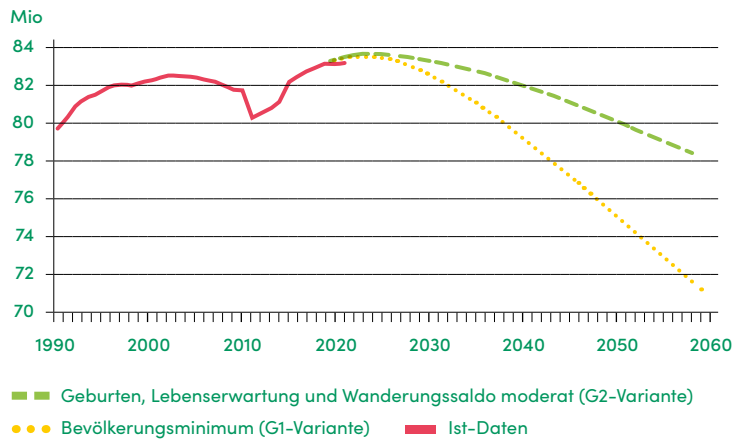
schalierte Kleininstandhaltung, Bestandstandspflege und standardisierte Modernisierungen von Leerwohnungen anbietet. „Einen Fachkräftemangel haben wir erstmals 2015 bemerkt, als wir für unseren Regiebetrieb eine Hausmeisterposition ausgeschrieben hatten“, berichtet der Vorstandsvorsitzende Wolf-Bodo Friers. Trotz übertariflicher Bezahlung und guter Rahmenbedingungen hätte es nur wenige Bewerbungen und lediglich einen geeigneten Kandidaten gegeben. Hinzu gekommen sei im Jahr 2019, dass die Wartungsfirma den vertraglich geschuldeten Notdienst nicht erbracht hätte. Begründung: Personalmangel. „Durch den Mitarbeiterpool der B&O Service Hessen GmbH ist es nicht mehr zu wahrnehmbaren Ausfällen gekommen“, ist Friers froh. Einige Unternehmen gehen bereits dazu über, Handwerkerinnen und Handwerker außerhalb Europas anzuwerben. So zum Beispiel der Wohnkonzern Vonovia SE, der in Kolumbien zunächst Fachkräfte in den Bereichen der Elektrik und Gartenpflege rekrutierte und demnächst weitere Gewerke von dort einkaufen will. Dieses Vorgehen hält Friers für kleine und mittelständische Wohnungsanbieter allerdings für nicht praktikabel. „Dazu ist der bürokratische Aufwand unverhältnismäßig hoch“, so sein Fazit.

Konzentration auf das Wesentliche

Auf das Können von Full-Service-Anbietern wie der Senft GmbH, die auf eigene Mitarbeitende sowie ein Netzwerk aus Gewerken zurückgreift, oder der rund 2.300 Mitarbeiter umfassenden B&O Gruppe, deren

Teil die B&O Service ist, verlassen sich immer mehr Wohnungsunternehmen – von der Kleinreparatur und der Wohnungssanierung bis zum Wohnungsneubau. Rund 600.000 Wohnungen für mehr als 30 Kunden in ganz Deutschland betreut die B&O Service mit ihrem Modell der pauschalen Instandhaltung. Neben der zuvor genannten Baugenossenschaft Langen sind die bundesweit rund 1.200 Handwerkerinnen und Handwerker für zahlreiche weitere Wohnungsunternehmen aktiv. Darunter die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe, bei der dem Unternehmen seit letztem Jahr das Kleinreparaturmanagement für mehr als 50.000 Wohneinheiten und damit rund 90 % des ZBI-Bestandes obliegt. Das Erfolgsrezept: Konzentration auf das Wesentliche. „Bei uns beschäftigt sich ein Elektriker einzig mit Handwerk und soll sich nicht in zeitraubenden Nebentätigkeiten verzetteln“, so Thomas Wagner, Geschäftsführer der B&O Service Berlin GmbH. Ein wichtiger Faktor ist der Einsatz digitaler Tools: Die Mitarbeitenden sind mit Tablet und Smartphone ausgestattet, über die sie alles Erforderliche erfassen. Per App berechnen sie zudem Flächen und Massen. Bei der Schadensmeldung verifizieren Algorithmen, welche Ursache hinter dem gemeldete Schaden liegen könnte. Immer mit dem Ziel, die richtige Fachkraft mit der richtigen Fähigkeit und dem richtigen Werkzeug zur richtigen Zeit am richtigen Ort jedes Jahr weiter zu perfektionieren. „Wenn wir dieses erreichen, dann bieten wir allen Mietenden unserer Kunden den bestmöglichen

Bevölkerung langfristig rückläufig



Quelle: Statistisches Bundesamt

Service und genau das treibt uns an. Insbesondere im Hinblick auf den weiteren Fachkräftemangel zeigt sich unsere Verbindung von eigenen Handwerker-Kapazitäten und digitalem Prozess als Erfolgsrezept“, betont Wagner.

Entlastung durch digitale Prozesse

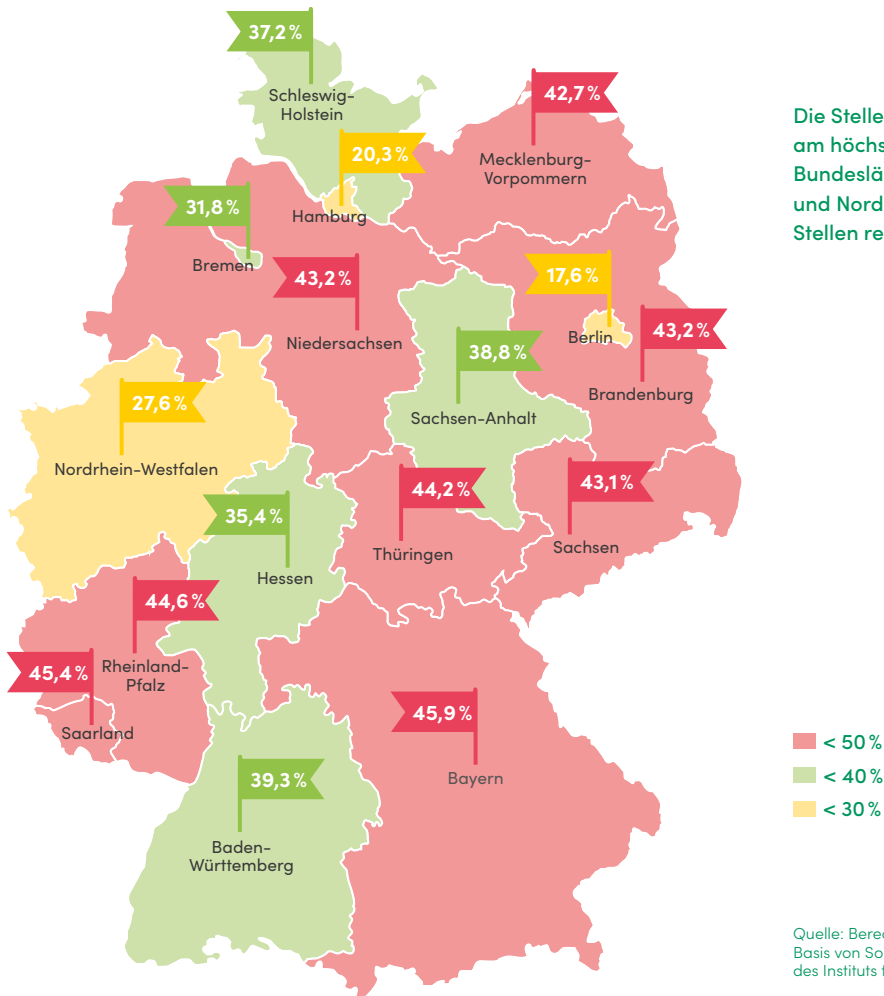
Gewerke mittels Digitalisierung zu entlasten, hält auch Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum, für sinnvoll: „Natürlich wird ein Roboter keine Reparaturaufgaben erledigen. Aber gerade der Bereich Augmented Reality bietet viel Potenzial zur Effizienzsteigerung.“ Die Technik liefere dem dem Personal zusätzliche Informationen, etwa über eine defekte Wärmepumpe, sodass die Fehlerquelle schneller erkannt werden könne. Zudem ließe sich die Kommunikation zwischen Gewerken und Mietern mit digitalen Hilfen optimieren, wodurch sich die Auftragsbearbeitung beschleunige. Dass viele Wohnungsunternehmen derzeit auf der Suche nach schlanken Sanierungsprozessen sind und dabei auf die Digitalisierung setzen, merkt Carsten Petzold, Geschäftsführer der Sanierungsplattform Doozer, täglich. „Der Handwerker-mangel ist definitiv ein Thema, weshalb potenzielle Neukunden auf uns zukommen.“ Seine Onlineplattform bringt Wohnungsunternehmen, wie die börsennotierte LEG AG oder die Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH, mit rund 100 Handwerksfirmen zusammen. 106.000 Wohneinheiten mit einem Bauvolumen von 726 Mio. € wurden bisher über das Portal abgewickelt. Meist wird mit einem Pilotprojekt begonnen, um zu sehen, wie das Prozedere funktioniert. Danach kommen die Sanierungsaufträge oft bündelweise. „Wir vermitteln aber kein Personal, sondern gleich ganze Handwerksunternehmen für konkrete Projekte.“ Der Vorteil: Alle wissen, woran sie sind. Das Wohnungsunternehmen kann sicher >



Fachkräfte zu finden, gestaltet sich aktuell für Wohnungsunternehmen äußerst schwierig. Einige lagern die Aufträge deshalb an Full-Service-Anbieter aus, wieder andere rekrutieren Mitarbeitende aus dem Ausland

Stellenüberhangsquote nach Bundesländern

Anteil der offenen Stellen, für die es in der Region keine passend qualifizierten Arbeitslosen gibt, an allen offenen Stellen (in Prozent)



Die Stellenüberhangsquote ist in Bayern mit 45,9% am höchsten. Allerdings können auch in den anderen Bundesländern – mit Ausnahme von Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen – mindestens drei von zehn Stellen rechnerisch nicht besetzt werden.

Quelle: Berechnungen des Kompetenzzentrums Fachkräfte (KOF) auf Basis von Sonderauswertungen der Bundesagentur für Arbeit (BA) und des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), 2022.

sein, dass die beauftragten Arbeiten vereinbarungsgemäß erledigt werden. Die Handwerksfirma kann vorausschauend planen. Wenn allerdings kurzfristig 100 Wohnungen und mehr saniert werden sollen, kommen alle Anbieter und Plattformen an ihre Grenzen.

Wertschätzung schafft Loyalität

Doch nicht überall herrscht akuter Handwerker-mangel. Bei der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH, die mit rund 73.500 Mietwohnungen zu einem der größten städtischen Wohnungsunternehmen Berlins gehört, sind fehlende Handwerker kein Thema. „Wenn wir Spezialisten benötigen oder Hochqualifizierte, etwa Bauingenieure, dann merken wir schon, dass es mit der Stellenbesetzung länger dauert“, berichtet Personalleiter Ronny Brisch. Aber technisch versierte Hausmeister zu bekommen oder Kiezhelfer, die fit im Bereich Sozialmanagement sind, sei kein Problem. Wer eher vom Handwerker-mangel betroffen sein

könnte, wären vermutlich Generalunternehmer, da diese direkt mit dem Bauen zu tun hätten. Ähnliches ist von der Berliner Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH zu hören. Dort habe man bisher ebenfalls keine Schwierigkeiten, die erforderlichen Handwerksleistungen zu garantieren, versichert die stellvertretende Pressesprecherin Anja Libramm. Zum einen erledige die Tochtergesellschaft Stadt und Land Facility-Gesellschaft mbH das Bestandsmanagement der rund 50.500 Mietwohnungen, zum anderen laufe die Auftragsvergabe an externe Dienstleister über die Vergabeplattform des Landes Berlin. Auch die Baugenossenschaft Kulmbach und Umgebung eG in Oberfranken, die rund 1.300 Wohnungen im Bestand und einen eigenen Regiebetrieb hat, klagt nicht über fehlendes Personal, weder im technischen noch im kaufmännischen Bereich. Den Grund dafür sieht Vorstand Udo Petzoldt in einer empathischen Unternehmenskultur, die, neben flachen Hierarchien und flexiblen Arbeitsmodellen, den Beschäftigten

Wertschätzung entgegenbringt und deren Qualitäten fördert. „Demnächst finanzieren wir unserem Elektromeister die Weiterbildung zum staatlich geprüften Techniker.“ Das schaffe Loyalität und spreche sich herum. Er habe schon öfters Fachkräfte durch Mitarbeiter als Botschafter gewonnen. Was ihn mehr beschäftigt als die Frage, ob Handwerker aus Drittstaaten geholt werden müssen, ist die Frage, warum nicht mehr in den Schulen getan wird, um junge Menschen für einen Handwerksberuf zu begeistern. „Studium ist nicht alles. Und mit jedem, der ohne Schulabschluss ins Leben startet, verschenken wir wertvolles Potenzial, das wir dringend brauchen, schon allein, um unsere Renten zu finanzieren.“ —

¹ www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-ii-2021.html (Seite 6, Grafik unten)

² <https://www.zdh.de/presse/veroeffentlichungen/interviews-und-statements/fehlende-fachkraefte-bedrohen-energie-und-verkehrswende/>

³ <https://www.zdh.de/presse/veroeffentlichungen/interviews-und-statements/bildungswende-ist-voraussetzung-fuer-alle-anderen-wenden/>

⁴ www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Publikationen/Downloads-Vorausberechnung/bevoelkerung-deutschland-2060-presse-5124204159004.pdf?__blob=publicationFile (Seite 6)

Die Top-Berufe mit den größten Fachkräftelücken aus ausgewählten Berufsbereichen

Aktuell gibt es 281 Engpassberufe, die mindestens 100 offene Stellen bundesweit verzeichnen. In diesen Berufen gibt es nicht genügend qualifizierte arbeitssuchende Personen, um alle offenen Stellen zu besetzen. Das gilt vor allem für die Pflege und das Handwerk.



Quelle: Berechnungen des Kompetenzzentrums Fachkräfte (KOFA) auf Basis von Sonderauswertungen der Bundesagentur für Arbeit (BA) und des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), 2022.

IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

VOLLZEIT ODER BERUFSBEGLEITEND IN BOCHUM,
IN HAMBURG ODER REIN ONLINE

→ BACHELOR NACHHALTIGES ENERGIE- & IMMOBILIENMANAGEMENT

→ BACHELOR DIGITALISIERUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT*
(NEU WS 2022/23)

→ BACHELOR KOMMUNALES IMMOBILIENMANAGEMENT*
(NEU WS 2022/23)

→ WEITERE STUDIENGÄNGE

JETZT
INFORMIEREN!



TDM ARBEITGEBERKAMPAGNE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Strategische Personalentwicklung in Unternehmen und Verband

Die Wohnungswirtschaft bietet attraktive und sichere Arbeitsplätze. Doch die Branche muss sich dem Fachkräftemangel stellen, der auch für sie eine große Herausforderung darstellt. Alle Bereiche und Fachgebiete sind auf unterschiedliche Art und Weise betroffen. Was wurde erreicht und was steht noch an?

Von Dr. Matthias Zabel

Die Komplexität der Themen nimmt in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stetig zu. Themen wie Sozialmanagement und Quartiersarbeit, aber auch Digitalisierung und Technik gewinnen immer mehr an Bedeutung. Da es schon lange nicht mehr nur um die reine Vermietung einer Wohnung geht, steigen in der Folge die fachlichen Anforderungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darauf müssen sich Unternehmen wie Fachkräfte gleichermaßen einstellen.

Eine der essentiellen Fähigkeiten für die einzelnen Mitarbeitenden ist das Arbeiten in interdisziplinären Teams, darüber hinaus benötigen bestimmte Bereiche Spezialkenntnisse. Daher ist es wichtig, dass sich die Unternehmen der Branche durch eine strategische Personalentwicklung frühzeitig auf die Herausforderungen einstellen, die aus dem Fachkräftemangel resultieren.

Beispiel Digitalisierung

Nehmen wir das Beispiel Digitalisierung: Sie betrifft alle Bereiche und Prozesse in einem Unternehmen. Das macht das Ganze hochkomplex, was zugleich dazu führt, dass das Thema für viele Unternehmen eine abschreckende Wirkung hat. Dies behindert die Transformation hin zur Digitalisierung, sie bleibt in der betrieblichen Praxis noch zu häufig auf der Strecke. Denn die Implementierung einer Digitalisierungsstrategie bedarf einer strategischen und strukturellen Ausrichtung. Je größer das Unternehmen, desto mehr spezialisierte Abteilungen werden benötigt. Insofern wird die Nachfrage nach entsprechend spezialisierten Fachkräften weiter steigen. Die



Dr. Matthias Zabel

Leiter Berufliche Bildung und Personalentwicklung
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
BERLIN

eigene Personalentwicklung schnell und langfristig darauf auszulegen, ist umso entscheidender.

Es ist zudem wichtig, digitale Kompetenzen in den vorhandenen Ausbildungs- oder Studiengängen zu vermitteln – dazu gehören digitale Werkzeuge wie auch Verständnis für die Technologien und Prozesse. Denn mittlerweile müssen nahezu sämtliche Berufsbilder über entsprechende Fähigkeiten und grundlegenden IT-Kenntnisse verfügen. Auch speziell ausgebildete Digitalisierungsexperten können verkrustete Strukturen in einem Unternehmen nur aufbrechen, wenn im Unternehmen insgesamt und in allen seinen Fachbereichen ein entsprechendes Verständnis und zumindest grundlegende Kenntnisse vorhanden sind.

Dabei müssen die existierenden Ausbildungs- und Studiengänge nicht zwingend grundlegend reformiert werden. Oft können die einzelnen fachspezifischen Lehrinhalte im Rahmen vorhandener Ausbildungs- und Studienordnungen so justiert werden, dass neben den Fachkenntnissen zugleich vermehrt digitale Kompetenzen erworben werden. Ein ganz einfaches Beispiel aus dem Rechnungswesen: der Buchungssatz. Er kann analog oder eben digital oder sogar voll automatisiert ausgeführt werden. Es bleibt aber ein Buchungssatz. Bei der vollautomatischen Durchführung wird deutlich, dass neben den Fachkenntnissen das Verständnis für die jeweiligen Systeme mindestens genauso wichtig ist.

Zugleich zeigt dieses Beispiel, dass sich die in den Unternehmen gefragten und benötigten Kompetenzen zuweilen verschieben. Einige fachspezifische Fähigkeiten werden künftig vermehrt oder sogar teilweise komplett von digitalisierten Systemen übernommen. Neben den IT-Kenntnissen treten dafür zusätzliche Fähigkeiten in den Vordergrund, wie zum Beispiel Prozessmanagement. Ferner werden sogenannte Soft-Skills immer relevanter. Dies gilt

gerade für diejenigen, welche die Digitalisierung im eigenen Unternehmen führend vorantreiben sollen. Etablierte Strukturen bricht man nur behutsam auf.

Sicherlich sinnvoll auf der akademischen Ebene sind spezielle Studiengänge, die Grundlagen der Immobilienwirtschaft mit Methoden zur digitalen Transformation der Branche kombinieren. So zum Beispiel der am EBZ, Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, geplante Bachelor-Studiengang Digitalisierung und Immobilienmanagement.

Die Branche insgesamt muss als solche sichtbar werden

Bei den Unternehmen der sozial und nachhaltig orientierten Wohnungswirtschaft steht der Mensch im Mittelpunkt. Nicht nur beim Wohnen, das Ganze lässt sich auch auf das Arbeiten übertragen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen ebenso gerne in der Wohnungswirtschaft arbeiten, wie Mieterinnen und Mieter dort wohnen. Beste Voraussetzungen also, um dem Fachkräftemangel entgegenzutreten. Jetzt gilt es, diese zu nutzen. Wichtig ist dabei nicht nur, dass sich jedes einzelne Unternehmen als attraktiver Arbeitgeber präsentiert, die Branche muss insge- >

Zahlen und Fakten zur Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft

Ergebnisse Onlinemedienschaltungen 2021 (Fußnote 1) Kampagnenzeitraum Januar, März, November

Impressions: 6.320.000

Klicks auf die Webseite www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de: 75.629

Ergebnisse Out-of-home Maßnahmen (Fußnote 2) Kampagnenzeitraum April, November

Zielgruppenkontakte: 4,98 Mio.

Sichtkontakte in der Gesamtbevölkerung: 17,65 Mio.

Die neue bundesweite Jobbörse der Wohnungswirtschaft

Klicks im Kampagnenzeitraum: 16.300

Stellenangebote seit Kampagnenstart Dezember 2020: mehr als 1.200

Aktuelle Stellenangebote (Stand Juni 2022): 137

Registrierte Unternehmen (Stand Juni 2022): mehr als 750

Zahlen und Fakten zur Azubi-Kampagne aus den letzten 5 Jahren

Impressionen: mehr als 30 Mio.

Videoaufrufe: mehr als 7 Mio.

Klicks auf die Seite immokaufleute.de: mehr als 490.000

Durchschnittliche Klickrate: 0,2% (Benchmark 0,15%), Bestwert 17%

Thomas, Haustechniker und
HausmitwärmeverSORGER
Arbeiten-in-der-Wohnungswirtschaft.de

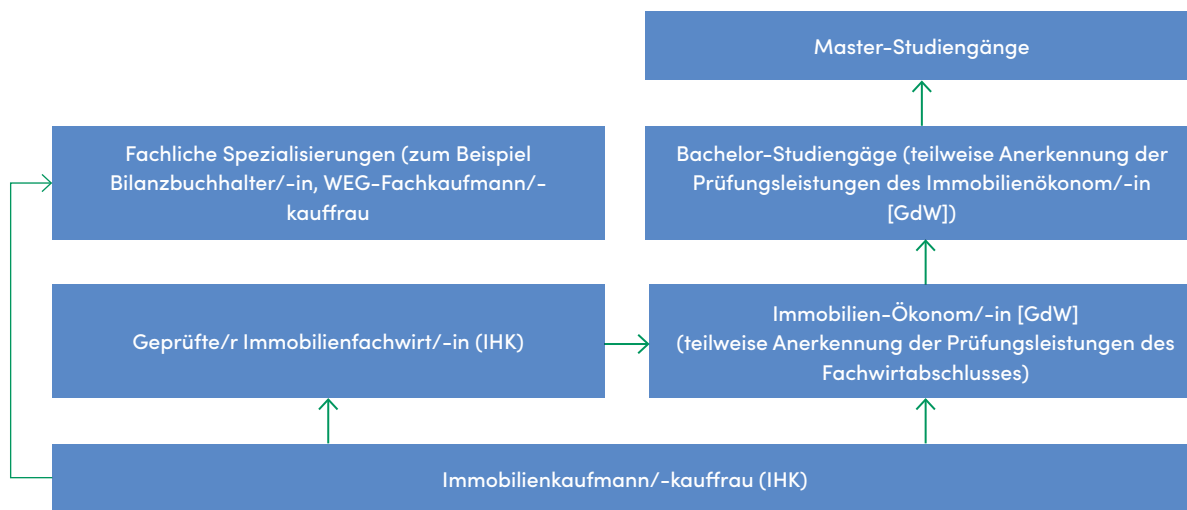
Was ist dir wichtig ▾

Sicherer
Spannender
Sozialer
Nachhaltiger
Nicer als du denkst!
Innovativer
Fairer
Cleverer

Die Ausbildung
Immobilienkaufmann/-frau
ist vielseitiger, als du denkst.
www.immokaufleute.de

Der GdW stellt im Rahmen der Kampagne Werbemittel für Employer-Branding-Maßnahmen zur Verfügung. Interessierte Unternehmen können sie unter <https://unternehmen.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de/> und <https://unternehmen.immokaufleute.de/> zur eigenen Nutzung bestellen

Integriertes Bildungskonzept in der Wohnungswirtschaft



Quelle: GdW-Arbeitshilfe „Von der Ausbildung zum Studium in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“

samt als begehrter Arbeitgeber in das Bewusstsein der Fachkräfte rücken. Mit dem Ziel, die Branche für Fachkräfte attraktiv zu machen, haben der GdW und seine Regionalverbände die erste bundesweite Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen.

Die Kampagne zeigt anhand einzelner Berufe und Berufsbilder die Vorteile einer Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft auf. Auf der Webseite www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de werden potenzielle Interessentinnen und Interessenten angesprochen und sie erhalten Informationen über die Arbeit in der Branche. Gleichzeitig haben sie die Möglichkeit, sich gezielt über ausgeschriebene Stellen zu informieren. Gleichzeitig beinhaltet die Kampagne Informationsmaterial für die Unternehmen, wo sie sich über die verschiedenen Einsatzmöglichkeiten und Werbemittel informieren. Die Werbemittel können von einzelnen Unternehmen, mehreren Unternehmen gemeinsam, regionalen Arbeitsgemeinschaften und den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden individualisiert genutzt werden. Die Informationen sind unter <https://unternehmen.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de/> oder <https://unternehmen.immokaufleute.de/> abrufbar.

Fachkräftesicherung beginnt beim eigenen Nachwuchs

Unternehmen, die frühzeitig in die entsprechende Fort- und Weiterbildung ihres eigenen Nachwuchses investieren, werden langfristig einen Vorteil haben. Strategische Personalentwicklung setzt aber bereits

früher an. Die Young Talents, die man weiterentwickeln möchte, gilt es nämlich erst einmal zu finden.

Der Beruf des Immobilienkaufmanns beziehungsweise der Immobilienkauffrau beispielsweise ist einer der vielseitigsten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Als gute Grundlage ergeben sich daraus auch viele Möglichkeiten, sich weiterzuentwickeln, so ist er die Basis des integrierten Bildungskonzeptes der Wohnungswirtschaft (siehe Grafik oben).

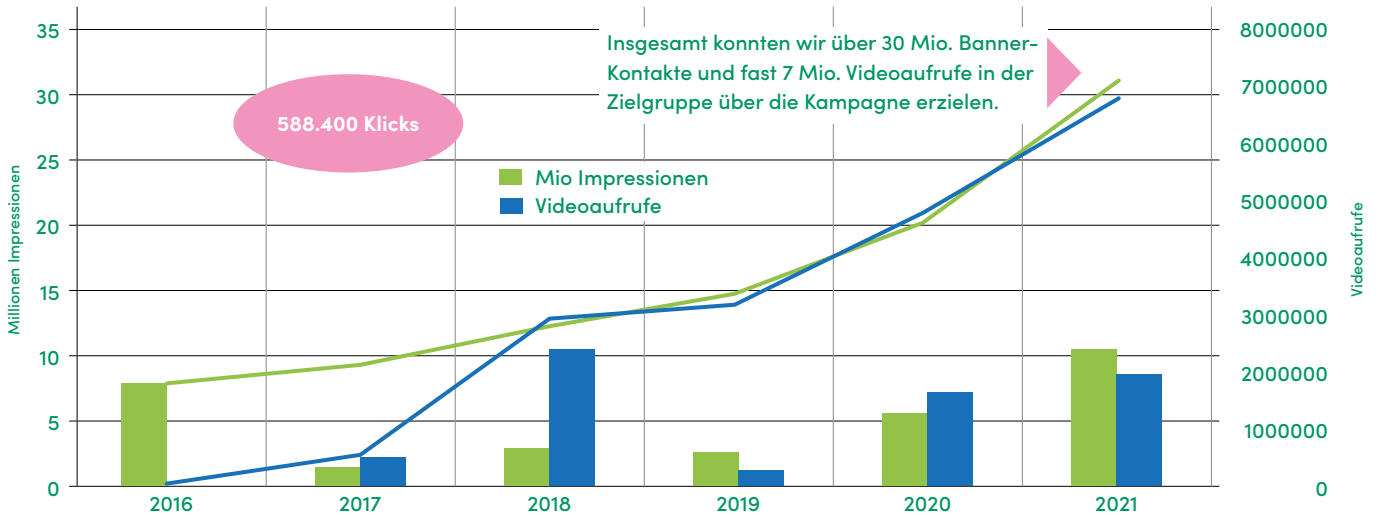
Erfolgreiche Nachwuchs-Kampagne

Trotz seiner Vielseitigkeit und der entsprechenden Entwicklungschancen ist das Berufsbild des Immobilienkaufmanns beziehungsweise der Immobilienkauffrau in der jungen Generation immer noch nicht allgemein bekannt. Abhängig von Unternehmensgröße und Region wird es zunehmend schwerer, geeignete Auszubildende für diesen Beruf zu finden.

Der GdW und seine Regionalverbände arbeiten seit mehr als zehn Jahren daran, das Berufsbild des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau ins Bewusstsein junger Talente zu rücken. Mit der Azubikampagne sollen die Vorteile, Attraktivität und Vielseitigkeit der Ausbildung hervorgehoben werden und gleichzeitig der Fokus auf die Besonderheiten und Werte der Wohnungswirtschaft sowie der Branche in den Fokus gerückt werden. Die Kampagne mit dem aktuellen Titel „Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann – Vielseitiger, als du denkst!“ starteten der GdW und seine Regionalverbände gemeinsam mit der Werbeagentur BACHLER bereits 2009. Und das war erfolgreich: Im Jahr 2017

Entwicklung der Kampagne

Reichweite Azubikampagne



Zahlen zur Azubikampagne

Jahr	Kampagnenzeitraum	Impressions	Klicks	CTR	Video-Views
2021	1.11. – 6.12.2021	10.600.000	54.000	0,51%	1.960.000
2020	16.11. – 20.12.2020	5.630.000	27.400	0,49%	1.670.000
2019	1.11. – 30.11.2019	2.600.000	102.000	3,92%	272.000
2018	1.11. – 30.4.2019	2.900.000	102.000	3,52%	2.400.000
2017	1.5. – 28.5.2017	1.400.000	94.000	6,71%	507.000
2016	2.5. – 29.5. und 31.10. – 25.11.2016	7.900.000	179.000	2,27%	–
		31.030.000	558.400		6.809.000

gab es dafür den Immobilienmanager-Award; vier Jahre später folgte die Auszeichnung MediaV-Award.

Fazit

Kaum eine andere Branche bietet so viele attraktive, abwechslungsreiche und sichere Arbeitsplätze, die zudem einem Grundbedürfnis der Menschen dienen: dem Wohnen. Trotzdem wird die Branche noch zu wenig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen. Dies zu ändern, ist eine gemeinsame Aufgabe von Unternehmen und Verbänden. Jedes Unternehmen muss sich natürlich selbst als attraktiver Arbeitgeber präsentieren. Um allerdings der Branche die verdiente Aufmerksamkeit auf dem Arbeitsmarkt zukommen zu lassen, die die Unternehmen letztendlich benötigen, um dem Fachkräftemangel zu begegnen, braucht es neben den individuellen Aktivitäten gemeinsame

Maßnahmen der Branche. Mit der Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft und der Azubikampagne des GdW stehen entsprechende Möglichkeiten bereit. Employer Branding für die Branche kann mit Employer Branding für das Unternehmen verbunden werden.

¹ Beispiele: DOF Trading Desk, Native Ads, Anzeigen in Business-Portalen und Social Media, Google-Suchanzeigen

² Beispiele: City-Light-Poster, Mega-Light-Select an Bahnhöfen und ausgewählten Straßenstandorten

Mehr Informationen zu den Möglichkeiten der Kampagnen finden Sie unter:

<https://unternehmen.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de/>, <https://unternehmen.immokaufleute.de/>

SECURE CONTENT COLLABORATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Sicherer Datenaustausch: In 5 Schritten zum virtuellen Datenraum

Der schnelle Austausch von Informationen und das ortsunabhängige Bearbeiten von Dokumenten gehören zu den bedeutendsten Errungenschaften der Digitalisierung. Oberste Priorität hat dabei die Sicherheit der Daten. Mit einem virtuellen Datenraum lässt sich genau das gewährleisten. Der Weg dorthin ist gar nicht schwer.

Von Andreas Dirscherl

Bei einem virtuellen Datenraum handelt es sich um eine cloudbasierte Umgebung mit einem besonders hohen Sicherheitsniveau. Ermöglicht wird damit sowohl der geschützte Austausch sensibler Dokumente als auch

deren sichere Bearbeitung. Dabei wird mit technischen Maßnahmen versucht, die Situation in einem physischen Datenraum nachzuempfinden. Das heißt:

- Der Zugang zum Datenraum ist streng geregelt.
- Ein nicht autorisierter Datenzugriff wird mittels durchgehender Verschlüsselung auf Dateiebene verhindert.
- Es findet eine exakte und revisionssichere Protokollierung von Zugriffen, Bearbeitungen oder Downloads statt.

Hinzu kommen weitere Funktionen, etwa für den Verbreitungsschutz sensibler Dokumente, sowie Nachrichtenfunktionen für eine reibungslose und geschützte Kommunikation.

Möglich wird das hohe Sicherheitsniveau im virtuellen Datenraum durch einen Confidential-Computing-Ansatz, bei dem sensible Daten in separaten, vom Rest des Systems getrennten Server-Segmenten mit reduzierten Schnittstellen verarbeitet werden. So ist sichergestellt, dass sie nicht nur während der Speicherung, sondern auch während der Übertragung und der Verarbeitung in der Cloud vor unbefugten Zugriffen geschützt sind. Herkömmliche Datenaustausch-Lösungen und Filesharing-Dienste können das häufig nicht gewährleisten.

Daher setzt auch der VdW Bayern (Verband bayerischer Wohnungsunternehmen) auf Confidential Computing: „Als gemeinschaftlicher Fach- und Interessensverband legen wir sehr großen Wert auf die garantierte Vertraulichkeit sensibler Unterlagen und Dokumente. Daher war es uns wichtig, eine Kollaborations-Lösung zu finden, die nicht nur unseren



Andreas Dirscherl
Director Cloud Operations, unicon GmbH
MÜNCHEN

hohen Sicherheitsansprüchen genügt, sondern darüber hinaus intuitiv zu bedienen ist“, sagt Christian Fischer, Leiter Servicebereich Digitalisierung und IT beim VdW Bayern. Fündig geworden sei man mit der Datenraum-Lösung idgard. Den Dienst, so Fischer, nutze man nicht nur für die Gremien- und Vorstandskommunikation, sondern auch für den sicheren Austausch von Projektdaten mit Kunden, Mandanten und externen Dienstleistern.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Ulmer Heimstätte eG hat sich für den cloudbasierten Dienst vor allem aus Gründen der Datensicherheit entschieden, wie IT-Administratorin Doris Kusche betont: „Das hohe Sicherheitsniveau war ein sehr wichtiges Kriterium.“ Gleichzeitig habe man nach einer Lösung gesucht, die sich ohne IT-Fachwissen bedienen lässt. Hier kann der Dienst punkten, da er sich direkt im Browser nutzen und problemlos in bestehende Abläufe integrieren lässt.

Tatsächlich ist die Einrichtung eines hochsicheren Datenraums denkbar einfach. Mit der folgenden Checkliste gelingt sie in nur fünf Schritten:

1. Erstellen eines Anforderungskatalogs

Um eine technologische Lösung zu finden, sollten sich Unternehmen fragen, was der virtuelle Datenraum leisten muss:

- **Grundlegende Anforderungen:**
 - Gibt es eine Zugangsberechtigung und -kontrolle?
 - Gibt es Protokolle über Zugriffe, Downloads, Bearbeitungen und Löschungen?
 - Ist der Datenraum einfach und intuitiv zu bedienen?
- **Nutzung und Produktivität:**
 - Ist der virtuelle Datenraum schnell einsatzbereit und über den Browser leicht verfügbar?
 - Lassen sich Nutzer problemlos hinzufügen oder entfernen?
 - Wie komplex ist die Benutzer- und Rechteverwaltung?

• Branchenspezifische Compliance-Anforderungen:

- Gibt es definierbare Zugriffszeiten?
- Existieren Wasserzeichen für Dokumente oder weitere Funktionen, die vor unberechtigter Weitergabe oder Vervielfältigung schützen?

Auch hier muss festgelegt werden, wofür der virtuelle Datenraum zum Einsatz kommen soll und ob es spezifische Herausforderungen in den eigenen Prozessen oder Zielgruppen gibt. In einem weiteren Schritt geht es darum, einen konkreten Anforderungskatalog zu erstellen, mit dem eine Überprüfung der Lösungen und Anbieter am Markt zielführend ist.

2. Gründliche Prüfung des Anbieters

Auch den Anbieter selbst gilt es genau zu prüfen. So lässt sich feststellen, ob dieser den eigenen Bedingungen und rechtlichen Vorgaben entspricht. Dabei sind Fragen zu klären wie:

- Wo hat der Anbieter seinen Firmensitz?
- Wo werden die Server betrieben?
- Hat der Anbieter Zugriff auf die Daten?
- Sind die Daten auch während der gesamten Bearbeitung geschützt?
- Kann der Anbieter seine Sicherheit nachweisen?
- Ist der Support gut erreichbar?

Cloud-Anbieter mit Sitz und Rechenzentren innerhalb der EU unterliegen den Bestimmungen der DSGVO und bieten damit ein gutes Datenschutzniveau. Aber auch dann entscheiden Datenschutz- und Sicherheitskonzept sowie weitere Schutzvorkehrungen darüber, ob ein Anbieter geeignet ist.

3. Eröffnen des virtuellen Datenraums und Festlegen von Regeln

Bevor ein virtueller Datenraum in Betrieb genommen wird, gilt es alle relevanten Aspekte entlang der betroffenen Prozesse zu prüfen. Das umfasst unter anderem:

- Wer darf was: Existiert ein detailliertes Rollen- und Rechte-Management?
- Müssen einzelne Dokumente beispielsweise mit Wasserzeichen gekennzeichnet sein, um deren Verbreitung oder Vervielfältigung zu vermeiden?
- Bedarf es eines Datenraum-Journals zur revisions-sicheren Protokollierung aller Aktionen?
- Liegt allen Nutzern eine Nutzungsvereinbarung für den virtuellen Datenraum vor und wurde dieser ausdrücklich zugestimmt?

Vor dem Start der digitalen Zusammenarbeit im virtuellen Datenraum ist zudem ein Löschkonzept für alle geteilten und verarbeiteten Daten erforderlich. Hier sind datenschutzrechtliche Vorgaben relevant.

4. Start der Zusammenarbeit

Nun lassen sich Dokumente in den Datenraum hochladen. Logische Ordnerstrukturen ermöglichen eine bequeme Navigation. Zudem gilt es festzulegen, inwieweit sich der Datenaustausch und die digitale Zusammenarbeit extern und intern unterscheiden.



Virtuelle Datenräume werden im Rahmen flexiblerer Arbeitsorganisation und steigender Datenschutzerfordernungen in immer mehr Bereichen eingesetzt, um eine reibungslosere Zusammenarbeit zu ermöglichen

Hier helfen vorab definierte Rechte- und Rollenkonzepte (siehe Schritt 3).

Ist alles vorbereitet, werden Personen in den Datenraum eingeladen und erhalten die jeweils benötigten Rechte. Wasserzeichen für PDF-Dateien, eingeschränkter Lesezugriff oder digitale Sitzungsmappen sind für den Datenaustausch ebenso relevant wie Abstimmungs- und Chatfunktionen für die produktive Zusammenarbeit im virtuellen Raum.

5. Weiteroptimierung des virtuellen Datenraums

Ist die Arbeit im Datenraum einmal begonnen, muss regelmäßig überprüft werden, ob die Rollen- und Rechtezuweisungen vollständig und aktuell sind. Auch ist es erforderlich, Dateien und Dokumente im virtuellen Datenraum auf Aktualität und Verfügbarkeit zu prüfen. Regelmäßige Backups wichtiger Unterlagen sind unverzichtbar. Die vorhandenen Kommunikationsmöglichkeiten eignen sich gut, um neuen Mitgliedern Tipps zu geben und vorhandene Ressourcen im Team beziehungsweise mit Externen zu teilen. Ein schöner Nebeneffekt: So ist zugleich sichergestellt, dass alle Anwender den virtuellen Datenraum gerne nutzen.

Fazit: Ruckzuck zu mehr Datenschutz

Ein virtueller Datenraum schafft die ideale Grundlage dafür, sensible Dateien nicht nur beim Austausch, sondern auch während der Bearbeitung in der Cloud bestmöglich zu schützen. Hier stoßen herkömmliche Filesharing-Dienste, die zwar eine verschlüsselte Übertragung, aber keine Bearbeitung von Daten zulassen, schnell an ihre Grenzen. Nicht so ein virtueller Datenraum: Dieser ist schnell einsatzbereit, jederzeit anpassbar und gewährleistet die reibungslose und gleichzeitig sichere digitale Zusammenarbeit – auch über die Grenzen des Unternehmens hinaus. —

Weitere Informationen: www.idgard.com

Andreas Dirscherl ist Director Cloud Operations bei der TÜV-Süd-Tochter unicon, einem Münchner Anbieter von hochsicheren Cloud-Collaboration-Lösungen. Seit April 2021 verantwortet der studierte Informatiker bei unicon die Weiterentwicklung der Infrastruktur und Technologie hinter idgard, dem Cloud-Dienst für sicheren Datenaustausch und digitale Zusammenarbeit.

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE

Nachhaltigkeits- berichterstattung 2.0

Seit der ersten CSR-Richtlinie der EU und der 2014 als Orientierungshilfe formulierten Ergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex ist viel geschehen, Richtlinien und Standards kamen hinzu. Wie die Corporate Sustainability Reporting Directive die Wohnungswirtschaft beeinflusst.

Von Christian Gebhardt und Dr. Richard Strate

Das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung beschäftigt die Wohnungswirtschaft nicht zuletzt seit dem Jahr 2014. Damals setzte die EU mit ihrer Richtlinie 2014/95/EU („CSR-Richtlinie 2014“) erstmals regulatorische Vorgaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung um. Der Kreis der Berichtspflichtigen war sehr klein, im Wesentlichen bestimmte („große“) kapitalmarktorientierte Unternehmen waren betroffen. Diese berichteten aber ohnehin schon zumeist freiwillig, wodurch sich in der Praxis keine nennenswerten Auswirkungen ergaben.

Wie alles begann

In nationales Recht überführt wurde die Richtlinie im Jahr 2017 durch das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz. Nach dem geänderten § 289b HGB mussten kapitalmarktorientierte Unternehmen erstmals für das Geschäftsjahr 2017 eine nichtfinanzielle Erklärung abgeben. Die Veröffentlichung konnte als Teil des Lageberichts oder als eigenständiger (Nachhaltigkeits-)Bericht erfolgen. Eine inhaltliche Prüfungspflicht bestand nicht. Der Wirtschaftsprüfer musste lediglich feststellen, ob eine Erklärung abgegeben wurde. Etwa zeitgleich mit der Veröffentlichung der EU-Richtlinie im Jahr 2014 wurden die G4 veröffentlicht, die Guidelines der vierten Generation der GRI (Global Reporting Initiative). Hierbei handelt



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung
GdW-Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

es sich um Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, die eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Amsterdam herausgibt. Herzstück der GRI-Standards sind rund 90 Indikatoren zur Erfassung der „nichtfinanziellen“ Leistung eines Unternehmens (beispielsweise zu Treibhausgasemissionen oder zum Wasserverbrauch). Die GRI-Standards waren damals bereits eine Art „de-facto“-Standard, gewissermaßen wie das HGB beziehungsweise die International Financial Reporting Standards (IFRS), nur ohne rechtliche Verpflichtung zur Anwendung.

Diesen Status haben sie weiterhin: Zur Berichterstattung nach § 289c HGB ziehen die meisten Unternehmen die GRI-Standards heran. Das ist im Rahmen der CSR-Richtlinie möglich, da diese keine konkreten Vorgaben über die inhaltliche Ausgestaltung der Nachhaltigkeitsberichte enthält, sondern nur abstrakt auf Rahmenwerke (wie zum Beispiel die der GRI) verwiesen wird.

In Deutschland wurde parallel vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) im Jahr 2011 mit dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ein nationaler Standard entwickelt, der wesentliche Leistungskennzahlen (KPIs) der GRI beinhaltet und den Unternehmen eine Grundlage für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung bietet. Mittlerweile veröffentlichen 768 Unternehmen ihre DNK-Entsprechenserklärung auf der Internetseite des DNK.



Dr. Richard Strate

Unternehmensentwicklung/Controlling
Gewoba AG Wohnen und Bauen
BREMEN

Der GdW hatte im Jahr 2014, zusammen mit dem RNE und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen, die erste branchenspezifische Ergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) entwickelt. Diese erweitert die DNK-Kriterien um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind, und gibt eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten. Die branchenspezifische Ergänzung (siehe rechte Seite) ist nicht nur ein Instrument zur Berichterstattung, das auf Wohnungsunternehmen zugeschnitten ist, sondern bietet auch eine Orientierung hin zum Nachhaltigkeitsmanagement.

Die neue CSR-Richtlinie (CSRD) und die GRI SRS

Mit dem Ergebnis der CSR-Richtlinie 2014 ist man in Brüssel offenkundig nicht zufrieden. In der Nachhaltigkeitsberichterstattung sieht die Europäische Kommission eine Grundvoraussetzung, um nachhaltiges und inklusives Wachstum zu erreichen – wie der Erwägungsgrund Nr. 2 zum Richtlinienvorschlag 2021/0104 (COD) vom 21. April 2021 (kurz: Erwägungsgrund Nr. 2 der CSRD) zeigt. Demnach sollen durch die Nachhaltigkeitsberichterstattung Kapitalströme zweckgerichteter geleitet und dadurch die zuvor genannten Ziele erreicht werden. Das wäre bisher nicht der Fall, da der Kreis der Anwender zu eng gefasst, die berichteten Informationen unvollständig und nicht hinreichend zuverlässig sowie nicht vergleichbar seien (siehe Erwägungsgrund Nr. 11 der CSRD).

Aus diesen Gründen wurde die CSR-Richtlinie überarbeitet. Die Europäische Kommission veröffentlichte im April 2021 hierzu einen Richtlinienvorschlag (eben diese Corporate Sustainability Re-



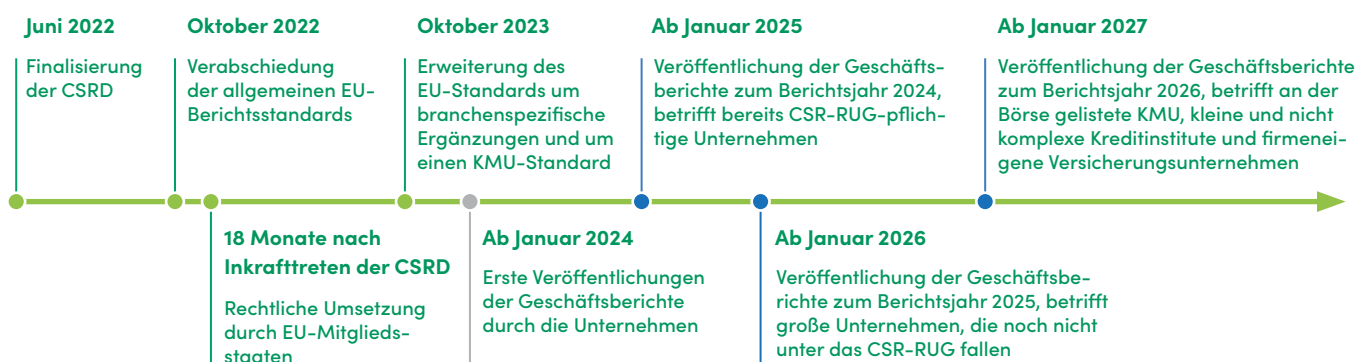
Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des DNK

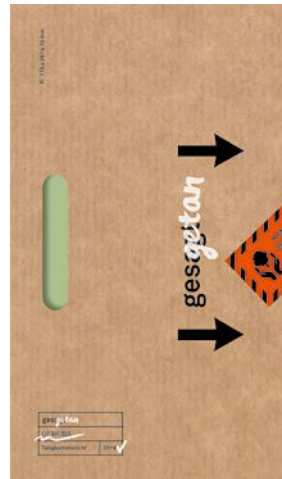
Die branchenspezifische Ergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) für die Wohnungswirtschaft, die GdW, RNE und AGW 2014 veröffentlichten, gibt auch Hinweise, welche Aktivitäten und Indikatoren Wohnungsunternehmen aufführen könnten – und eignet sich auch als eine Orientierung für die Etablierung eines Nachhaltigkeitsmanagements.

Bestellung unter: www.gdw.de/publikationen

porting Directive [CSRD]), der Europäische Rat legte seinen Kompromissentwurf im Februar 2022 vor. Der Kreis der Anwender wird gemäß Richtlinienvorschlag deutlich ausgeweitet. Zukünftig berichten müssen Unternehmen, die zwei der drei folgenden Kriterien erfüllen: mehr als 20 Mio. € Bilanzsumme, 40 Mio. € Umsatzerlöse, 250 Mitarbeiter. Die Schwellenwerte sind nicht ganz unbekannt: Gemäß § 267 HGB werden diese analog für die Abgrenzung großer Kapitalgesellschaften genutzt. Die neuen Regelungen gelten ab dem Berichtsjahr 2024, allerdings nur für Unternehmen, die bisher schon (von der CSR-Richtlinie 2014) zur Berichterstattung verpflichtet waren. Sofern das Unternehmen mit den neuen Regelungen erstmals zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet wird, verschiebt sich die Frist um ein Jahr auf das Berichtsjahr 2025 (beziehungsweise um ein weiteres Jahr auf 2026, wenn es sich um ein börsennotiertes KMU handelt). Die Berichterstattung hat nach der CSRD zwingend im Lagebericht zu erfolgen. >

CSRD: Zeitplan





Die zahlenlastigen Geschäftsberichte von Wohnungsunternehmen wurden längst durch inhaltlich breiter angelegte Exemplare ergänzt – wie hier die Gewoba-Tätigkeitsberichte der Jahre 2017 bis 2021



Darüber hinaus soll eine Prüfungspflicht eingeführt werden, allerdings zu Beginn nur in einer abgeschwächten Form. Statt mit „hinreichender Sicherheit“ (wie aus der Prüfung des Jahresabschlusses bekannt ist), soll bei nichtfinanziellen Informationen eine „begrenzte Sicherheit“ ausreichen; Art und Umfang der Prüfungshandlungen sind deutlich eingeschränkt. Im Vergleich zum Status quo ohne jegliche Prüfung ist hier ein erster Schritt in die richtige Richtung zu sehen. Der Richtlinienvorschlag enthält darüber hinaus die Option, zukünftig auf „hinreichende Sicherheit“ umzustellen und damit einen Gleichklang herzustellen zwischen der Prüfung finanzieller und nichtfinanzieller Informationen.

Nach der CSRD werden eigens entwickelte Standards anzuwenden sein. Diese werden derzeit unter Hochdruck durch EFRAG-Arbeitsgruppen (European Financial Reporting Advisory Group) entwickelt und sollen bis zum 31. Oktober 2022 (allgemeine Standards) beziehungsweise 31. Oktober 2023 (sektorspezifisch) verabschiedet werden. Die EU-Kommission will dabei für Unternehmen, die bereits Nachhaltigkeitsinformationen bereitstellen (siehe Erwägungsgrund Nr. 37 der CSRD), „so geringe Störungen wie möglich“ erzeugen. Dazu will sie „bereits bestehende Standards und Rahmenwerke“ berücksichtigen,

wozu sie die GRI-Standards explizit zählt (siehe Erwägungsgrund Nr. 37 der CSRD).

Die EFRAG-Arbeitsgruppen veröffentlichten den ersten Entwurf der neuen European Sustainability Reporting Standards (ESRS) am 29. April 2022. Die verkürzte Kommentierungsfrist läuft bis zum 8. August 2022. Der 400 Seiten umfassende Entwurf dürfte die meisten Anwender deutlich überfordern. Wesentliche Inhalte der ESRS erinnern zwar an GRI-Standards, es fehlt aber der konkrete Bezug zu einzelnen Aspekten in den GRI-Standards, sodass ein Umstieg auf die ESRS herausfordernder sein wird, als viele Anwender es sich erhofft haben dürften. Daher überrascht es auch nicht, dass die GRI kurz nach Erscheinen der ESRS bereits eine Pressemitteilung veröffentlichte mit dem Hinweis, dass bereits an einer detaillierten Gegenüberstellung der ESRS und GRI-Standards gearbeitet wird. Fazit: Wesentliche Elemente der GRI-Standards sind auch in den ESRS enthalten, aber ohne diese konkret zu benennen. Das Ziel, die Störungen für Anwender so gering wie möglich zu halten, wird damit deutlich verfehlt.

Die zukünftige Rolle der GRI-Standards ist damit, zumindest auf europäischer Ebene und der abzusehenden verpflichtenden Anwendung der ESRS, offener denn je.

Weiterentwicklung der Berichterstattung nach dem ISSB und dem DNK

Neben der Entwicklung auf europäischer Ebene gibt es eine Reihe von Bestrebungen, einen international anerkannten Standardsetter für die nichtfinanzielle Berichterstattung zu schaffen. So wurde im November 2021 unter dem Dach der IFRS-Foundation ein International Sustainability Standards Board (ISSB) geschaffen, der für die Entwicklung globaler Nachhaltigkeitsstandards zuständig ist.

Obwohl eine Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung grundsätzlich zu befürworten ist, besteht die Gefahr, dass bisher nicht berichtspflichtige Unternehmen sowohl vom Umfang der

Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch vom zeitlichen Umsetzungsplan überfordert sein könnten. Darüber hinaus muss bei der Umsetzung auf die Situation der Unternehmen geachtet werden, die bereits heute einen Nachhaltigkeitsbericht auf der Grundlage von nationalen Standards erstellen.

Ein guter Kompromiss wäre es daher, dass unterhalb der Berichtspflichten für kapitalmarktorientierte Unternehmen (ähnlich wie bei den abgestuften IFRS- zu HGB-Bilanzierungsanforderungen) für große (nicht kapitalmarktorientierte) Unternehmen die Möglichkeit eingeräumt wird, als Grundlage für die Lageberichterstattung nationale Standards wie den DNK anzuwenden. >

CSRD: EFRAG – European Sustainability Reporting Standard

Übergreifende Standards

ESRS 1 – Allgemeine Bestimmungen
Allgemeine Angaben zum Reporting nach CSRD

ESRS 2 – Allgemeine und sektorübergreifende Anforderungen
Notwendige Offenlegung und Strategie, Geschäftsmodell, Governance, Einfluss auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie Risiken- und Chancenmanagement

Umwelt

- Klimawandel (Klimaschutz und -Anpassung)
- Verschmutzung
- Wasser und Meeresressourcen
- Biodiversität
- Kreislaufwirtschaft

Soziales

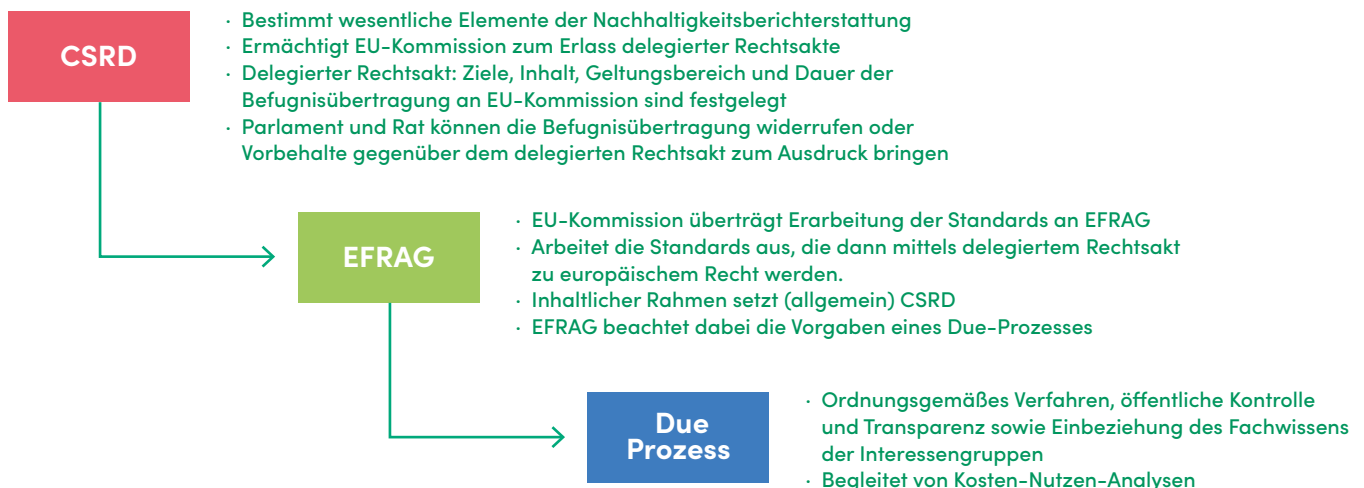
- Eigene Belegschaft
- Beschäftigte in der Wertschöpfungskette
- Verbraucher/Konsumenten
- Betroffene Gemeinden

Governance

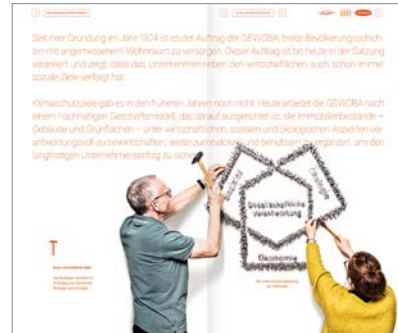
- Governance, Risikomanagement und interne Kontrollen
- Verantwortungsvolle Geschäftspraktiken

Quelle: GdW

CSRD und delegierter Rechtsakt



Quelle: GdW



Welchen Beitrag die Bremer Gewoba unter anderem für die soziale Stabilität in den Quartieren oder die Teilhabechancen bestimmter Bevölkerungsgruppen leistet, machen ihre Tätigkeitsberichte transparent

Der DNK – ein geeignetes, skaliertes Instrument zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der DNK bietet für die Nachhaltigkeitsberichterstattung einen klaren Fokus auf Wesentlichkeit und Transparenz. Er beschreibt die Mindestanforderungen für Unternehmen, was unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu berichten ist, und erfüllt die Anforderungen der bisherigen CSR-Richtlinie.

Um den DNK zu erfüllen, erstellen Anwender eine Erklärung zu den 20 DNK-Kriterien und den ergänzenden nicht-finanziellen Leistungsindikatoren aus den Berichtsrahmen der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS). Zudem nutzen viele Anwender den DNK als Managementinstrument. Anhand der Kriterien lassen sich die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Unternehmen strukturieren und operationalisieren. Ein wesentlicher Bestandteil der Berichterstattung ist die CO₂-Bilanzierung.

Um den DNK fit für die Berichterstattungspflicht nach der zurzeit in Bearbeitung befindlichen CSR-Richtlinie zu machen, erfolgt derzeit eine Überprüfung, welche Anpassungen vorgenommen werden müssen. Gleichzeitig wird die branchenspezifische Ergänzung zum DNK überarbeitet.

Exkurs: EU-Taxonomie

Seit dem 1. Januar 2022 müssen nach dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) berichtspflichti-

ge Unternehmen in Deutschland zudem erstmalig in ihrer nicht-finanziellen Erklärung zur EU-Taxonomie berichten.

Mit dem am 6. Juli 2021 veröffentlichten Rechtsakt zur Ergänzung von Art. 8 der Taxonomie-Verordnung wurden die Inhalte und die Methodologie der geforderten Berichterstattung konkreter definiert. Um sämtlichen berichtspflichtigen Unternehmen der Real- und Finanzwirtschaft eine Möglichkeit zur Berichterstattung zu bieten, erhielt der DNK eine Erweiterung um eine zusätzliche Berichtsoption zur EU-Taxonomie.

Fazit

Es bleibt weiterhin spannend. Seit der Veröffentlichung der ersten CSR-Richtlinie sind mittlerweile acht Jahre verstrichen und die überarbeitete Richtlinie, unter anderem mit einem deutlich ausgeweiteten Kreis von Anwendern, eigens entwickelten Standards (ESRS) und einer Prüfungspflicht, steht in den Startlöchern.

Die ESRS in der aktuellen Entwurfsfassung können noch bis zum 8. August 2022 kommentiert werden. Nach dem derzeitigen Stand ist ein Umstieg für GRI- und DNK-Anwender als sehr herausfordernd einzustufen. Parallel gehen die Arbeiten des neu gegründeten International Sustainability Standards Board unter dem Dach der IFRS-Foundation weiter. Auch hier lohnt sich eine weitere Beobachtung der Entwicklungen.

Make
**BETTER
DECISIONS**

KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

**Exklusives Insiderwissen für Führungskräfte
aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
sowie für Immobilienverwaltungen**

#EFFIZIENT

Effiziente Bauweisen und
Technologien sowie aktuelle
Fördermöglichkeiten

#BEST PRACTICE

Zukunftsfähige Modellprojekte,
energetisch nutzwertige
Materialien und Praxisbeispiele

#RECHTSSICHER

Aktuelle Rechtsprechung
und Rahmenbedingungen
– kompakt und verständlich

HAUFE.
green
estate



Liebe Leserin, lieber Leser,

herzlich willkommen zum neuen Fachbriefing Haufe.Green Estate!

Alle zwei Wochen erwartet Sie ein exklusives Mailing rund um die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden – die Zukunftsaufgabe der Immobilienwirtschaft schlechthin. Dabei geht es nicht nur um technische Änderungen, Erfahrungen aus der Praxis und hilfreiche Übersichten zu Fördermöglichkeiten, sondern auch um rechtssichere Informationen, die Ihnen Ihren beruflichen Alltag erleichtern und Sie bei den anstehenden Entscheidungen unterstützen sollen.

Lesen Sie heute, mit welchen geringinvestiven Maßnahmen Sie und damit Ihre Mieterinnen und Mieter Energie sparen können, welche energetischen Maßnahmen nach dem Wirrwarr um die BEG-Förderung überhaupt noch



Alle
**14 TAGE
NEU**

**Jetzt 3 kostenfreie Ausgaben
des Fachbriefings sichern**

www.green-estate.de



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Der nächste Schritt: Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte

In Vorbereitung der Anwendung der neuen Grundsteuerbemessungsgrundlage ab 2025 steht nun der nächste Schritt an – die Abgabe der Erklärungen zur Feststellung dieser Grundsteuerwerte. Die Frist hierfür läuft seit dem 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022. Nun sind die Grundstückseigentümer gefordert.

Von Ingeborg Esser und Antje Große

Das Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer (Bundesmodell) wurde Ende 2019 im Bundesgesetzblatt verkündet. Damit hat der Gesetzgeber die vom Bundesverfassungsgericht gesetzte Frist zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ab 2025 gewahrt. Auch die Länder, die unter Nutzung der sogenannten Länderöffnungsklausel vom Bundesmodell abweichen, haben eigene landesgesetzliche Grundlagen für die Grundsteuer geschaffen.

Grundsteuermodelle

Die Abbildung auf Seite 65 gibt einen Überblick über das im jeweiligen Bundesland zur Anwendung kommende Modell zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer.

Beim **Bundesmodell** handelt es sich bekanntlich um ein **wertbasiertes** Verfahren. Je nach Grundstücksart werden bebaute Grundstücke in einem vereinfachten Ertragswert- (Wohnen) oder Sachwertverfahren (Gewerbe) bewertet. Bei unbebauten Grundstücken bilden der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche die Grundlage für die Bewertung. Auf den so ermittelten Grundsteuerwert findet eine Steuermesszahl Anwendung. Diese beträgt für unbebaute Grundstücke 0,34 ‰ und für bebaute Grundstücke 0,31 ‰ (Wohnen) bzw. 0,34 ‰ für Gewerbe. Das Saarland und Sachsen wenden ebenfalls das Bundesmodell an, weichen aber hinsichtlich der anzuwendenden Steuermesszahlen von der bundesgesetzlichen Regelung ab. Der so entstandene



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Grundsteuermessbetrag ergibt nach Multiplikation mit dem Hebesatz der Gemeinde die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer.

Flächenbasierte Verfahren – also eine Bemessung der Grundsteuer auf der Grundlage der Grundstücks- und Gebäudeflächen – finden in Bayern (reines Flächenmodell) sowie in Niedersachsen, Hessen und Hamburg (Flächen-Lage-Modelle) Anwendung. In Niedersachsen und Hessen wird neben den Flächen noch zusätzlich ein „Lagefaktor“ berücksichtigt, der aus einem Verhältnis von Bodenrichtwert des Grundstücks zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde ermittelt wird. In Hamburg werden zwei Wohnlagen – gut und normal – gemäß dem dortigen Wohnlagenverzeichnis berücksichtigt.

Baden-Württemberg hat sich für das **Bodenwertmodell** entschieden. Das heißt, die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer bildet hier – unabhängig davon, ob das Grundstück unbebaut oder bebaut ist – die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Allerdings wird hier über die Steuermesszahl differenziert.



Antje Große
Referentin Steuern
GdW
BERLIN

Umsetzung der Grundsteuerreform

Nun steht der nächste Schritt zur Umsetzung der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 an – die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 (= Hauptfeststellungszeitpunkt).

Die Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärungen erfolgte im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung – für das Bundesmodell durch das Bundesfinanzministerium im Bundessteuerblatt am

Informationsmöglichkeit

Über die Website www.grundsteuerreform.de gelangen die Eigentümer von Grundstücken auf die Grundsteuerseiten der jeweiligen Bundesländer und die dort bereitgestellten weiterführenden Informationen – einschließlich der Hinweise zum Abruf der für Zwecke der Grundsteuer – jeweils modellabhängig – benötigten Bodenrichtwerte.

30. März 2022. Die vom Bundesmodell abweichenden Länder sind auf Länderebene ebenfalls so verfahren. Je nach Bundesland wurden die Grundstückseigentümer gegebenenfalls aber auch noch einmal gesondert hierüber informiert und mit zusätzlichem Informationsmaterial versorgt.

Erklärungsabgabe über ELSTER

Die Steuererklärungen sind vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu über-

mitteln. Hierfür steht das Portal „Mein ELSTER“ der Finanzverwaltung (www.elster.de/eportal/start) zur Verfügung.

Im Vorfeld der Nutzung von ELSTER muss eine Registrierung erfolgen. Sollte bereits ein ELSTER-Benutzerkonto bestehen, kann es auch für die Erklärungsabgabe im Rahmen der Grundsteuerreform verwendet werden. Eine erneute Registrierung ist nicht notwendig.¹

Wohnungsunternehmen stehen vor der großen Herausforderung: der Erklärungsabgabe für den umfangreichen Grundbesitz in einem zeitlich eng bemessenen Zeitfenster. Ob seitens der Finanzverwaltung gegebenenfalls Fristverlängerungen gewährt werden, kann nicht generell beantwortet werden. Hier gilt es, bei Bedarf zeitnah in Kontakt zum zuständigen Finanzamt zu treten, um individuelle Lösungen zu finden.

Die Anbieter wohnungswirtschaftlicher – auch spezieller grundsteuerlicher – Software² sowie die Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschafts- >

Grundsteuerreform – Überblick zur Anwendung des Bundesmodells und der Ländermodelle



Bundesmodell (11)

- Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
- Sachsen und Saarland – unter Anwendung abweichender Steuermesszahlen

Ländermodelle (5)

- Bodenwertmodell: Baden-Württemberg
- Reines Flächenmodell: Bayern
- Flächen-Lage-Modelle:
 - Niedersachsen und Hessen (über BRW)
 - Hamburg (über Wohnlage bei Steuermesszahl)

Grundsteuermodelle – Steuermesszahlen

(Stand Juni 2022)

Grundsteuermodell	Unbebautes Grundstück	Bebautes Grundstück Wohnen	Bebautes Grundstück Gewerbe
Bundesmodell	0,34 ‰	0,31 ‰	0,34 ‰
Bundesmodell Sachsen	0,36 ‰	0,36 ‰	0,72 ‰
Bundesmodell Saarland	0,64 ‰	0,34 ‰	0,64 ‰
Reines Flächenmodell	100 %	100 % auf GuB	100 %
Flächen-Lage-Modelle		70 % auf Gebäude – Wohnfläche – Hamburg – Wohnfläche „gute“ Wohnlage 70 % Wohnfläche „normale“ Wohnlage 52,5 %	
Bodenwertmodell	1,3 ‰	0,91 ‰ bei Nutzung überwiegend zu Wohnzwecken	1,3 ‰

prüfungsgesellschaften bieten Wohnungsunternehmen bei der Erfüllung ihrer Pflichten entsprechende Hilfestellungen – einerseits bei der Vorbereitung beziehungsweise Aufbereitung des benötigten Datenmaterials und/oder andererseits bei der konkreten Abgabe der Steuererklärungen.

Allerdings sind weiterhin vielzählige praktische Fragestellungen ungeklärt. So zum Beispiel auch, ob im Zuge der Erklärungsabgabe die bisherige Zuordnung des Grundstücksbestandes zu wirtschaftlichen Einheiten aktualisiert werden sollte. In Anbetracht dieses Massenverfahrens ist den Wohnungsunternehmen allerdings zu empfehlen, es zunächst bei der bisherigen Situation zu belassen und die Erklärungen entsprechend der vorhandenen (alten) Zuordnungen auf der Basis der bisherigen Einheitswert-Aktenzeichen beziehungsweise Steuernummern abzugeben. Alles andere wird die Finanzverwaltung nicht bewältigen können. Die Bereinigung des Grundstücksbestandes sollte erst zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen werden.

Fazit

Der nächste Schritt zur Umsetzung der Grundsteuerreform 2025 ist angelaufen. Die Wohnungsunternehmen sind gefordert, alle dafür notwendigen Daten gegenüber der Finanzverwaltung zu erklären. Damit wird das Projekt Grundsteuer auch weiterhin erhebliche Ressourcen in den Unternehmen binden. Aber: Nach erfolgreicher Übermittlung der Daten ist dann erst einmal die Finanzverwaltung am Zug. Es bleibt spannend!

¹ siehe hierzu auch <https://www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform>

² Zum Beispiel: „GrundsteuerDigital“ der Fino Taxtech GmbH – Softwarepartner der DATEV und Kooperationspartner von Haufe-Lexware (<https://grundsteuerdigital.de/>) oder das Aareon Grundsteuer-Interaktions-Tool (AGIT) der Aareon AG (<https://www.aareon.de>) oder die Grundsteuer-Software der Agenda Informationssysteme GmbH & Co. KG (<https://www.agenda-software.de/>) oder „SmartGrundsteuer“ von Taxy.io GmbH (<https://www.smartgrundsteuer.de/>) und so weiter.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de


DESWOS



sambia

Selbsthilfe

Dafina macht Druck. Mit einer Ziegelpresse. Sie möchte SELBER BAUEN und Ziegel verkaufen. Die DESWOS hilft ihr!

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

ALLE INFORMATIONEN ZUR GRUNDSTEUER-REFORM

DIE AUTOR:INNEN:

Claudia Finsterlin ist Fachanwältin für Steuerrecht und Beraterin bei Haus + Grund München. Rudolf Stürzer ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München



ISBN 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr. E16092
200 Seiten | Buch: **39,95 €** [D]

VERPFLICHTEND: ABGABE FESTSTELLUNGSERKLÄRUNG BIS 31.10.2022

Im Zuge der Grundsteuer-Reform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits bis 31. Oktober 2022 sind Immobilieneigentümer:innen gehalten, eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Dieses Buch bietet einen rechtssicheren Überblick. Es zeigt, welche Daten Sie für die Feststellungserklärung benötigen, was Sie an das Finanzamt übermitteln müssen und was bei Verzug passiert. Mit allen Infos zu den verschiedenen Berechnungsmodellen in den einzelnen Bundesländern (Bundesmodell nebst Ländermodelle).

- + Einführung in die Grundsteuerreform
- + Bewertung des Grundvermögens
- + Erklärungs- und Anzeigepflichten
- + Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte
- + Allgemeines Verfahrensrecht, Steuerentstehung, Steuerschuldner

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bautechniker/ Klimamanager (w/m/d) in der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft

Gemeinnützige Wohnungsgenossen-
schaft eG

Bonn

[Job-ID 029783414](#)

Technische Geschäftsführung (m/w/d)

Neusser Bauverein GmbH

Neuss

[Job-ID 029863479](#)

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

Curatys International

Erfurt

[Job-ID 029863873](#)

Nachhaltigkeitsmanager (m/w/d)

Volkswohnung GmbH

Karlsruhe

[Job-ID 029738991](#)

Immobilienkaufmann (m/w/d) für unser Team Vermietung

Siedlungsgesellschaft Witten mbH

Witten

[Job-ID 029857218](#)

Vorstandsmitglied (m/w/d)

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossen-
schaft Schwerte eG

Schwerte

[Job-ID 029410613](#)

Technischer Vorstand (w/m/d)

Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerf

Stralsund eG

Stralsund

[Job-ID 029410743](#)

Fachberater (m/w/d) Wohnungs- wirtschaft

Ei Electronics GmbH

deutschlandweit

[Job-ID 030075091](#)

Junior Projektleiter/in im Hochbau (m/w/d) Dipl.-Ing./Master/Bachelor

Wohn + Stadtbau Wohnungsunterneh-
men der Stadt Münster GmbH

Münster

[Job-ID 029718345](#)

Vorstandsmitglied Wirtschaftsprüfung /Prüfungsdirektor (m/w/d)

Verband Thüringer Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e.V.

Erfurt

[Job-ID 029580627](#)

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

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **05. August 2022**

Für Arbeitgeber:

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige nach
Ihren Wünschen schalten unter

www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

Jonas Cordruwisch

Tel. 0931 2791-557

stellenmarkt@haufe.de

Änderungen im Aufsichtsrat unserer Gesellschaft

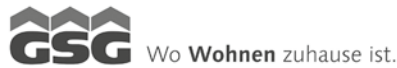
Aus dem Aufsichtsrat wurde abberufen:

Herr Axel Seidenschwarz, NORD/LB zum 30.06.2022

In den Aufsichtsrat wurde neu berufen:

Herr Georg Greive, NORD/LB zum 01.07.2022

GSG OLDENBURG
Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH
Der Geschäftsführer



» HIER VERBINDEN SICH PRAXIS UND THEORIE IN EINEM LEBENS-WERTEN ARBEITSUMFELD. «

Der Ruhrverband ist eines der großen Wasserwirtschaftsunternehmen in Deutschland und sorgt seit über 100 Jahren für saubere Flüsse und Seen im Einzugsgebiet der Ruhr.

Werden Sie als

Gruppenleitung Wohnungs- verwaltung (m/w/d) am Standort Essen

Teil unseres Teams!

Sind Sie interessiert?

Dann finden Sie weitere Informationen zur ausgeschriebenen Stelle auf unserem Bewerbungsportal

www.ruhrverband.de/karriere



HAUFE.de/Immobilien



Jede Woche die aktuellsten Informationen mit dem Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

TRAUMJOB.



Die GEBAG bietet als eine der ältesten Wohnungsbau-gesellschaften Deutschlands über 35.000 Duisburgern ein Zuhause in über 12.500 Wohnungen – bezahlbar und in einer guten Qualität. Als kommunales Unternehmen ist die GEBAG unverzichtbar für die Gestaltung Duisburgs.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine

Abteilungsleitung (w/m/d) Kundenbetreuung

Werden Sie Teil unseres Teams!

Weitere Informationen zu unserem Stellenangebot und unseren attraktiven Benefits erhalten Sie unter:

www.gebag.de/jobs

Jetzt bewerben:



Weil **individuell verbindend** ist.

Das **CJD** bietet jährlich 155.000 jungen und erwachsenen Menschen Orientierung und Zukunftschancen. Sie werden von über 10.500 hauptamtlichen und vielen ehrenamtlichen Mitarbeitenden an über 350 Standorten gefördert, begleitet und ausgebildet.

Für unseren Verbund, das **CJD Sachsen-Anhalt**, suchen wir ab sofort einen/eine

Immobilien- und Facilitymanager (m/w/d)

(Dienstsitz Sangerhausen)

Alle Informationen und gute Gründe bei uns zu arbeiten, finden Sie online unter cjd-sachsen-anhalt.de/jobs

Werden Sie Teil des Teams im CJD Sachsen-Anhalt! Jetzt bewerben!



Das Zusammen wirkt.



Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

www.vebowag.de

Wir sind ein expandierendes kommunales Wohnungsunternehmen mit 6.600 eigenen Wohnungen und vermieten und bauen für den eigenen Bestand bezahlbare Wohnungen in Bonn. Bei uns finden Sie in einem Team von 70 kompetenten und engagierten Mitarbeitern einen zukunftssicheren Arbeitsplatz sowie eine gute Perspektive für Ihre Zukunft. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Energiemanager (m/w/d)

Ihr Profil:

- abgeschlossenes Studium der Gebäude-, Versorgungs- oder Energietechnik oder staatlich anerkannter Techniker oder gleichwertige Qualifikation
- mehrjährige Berufserfahrung in der Versorgungs- oder Energietechnik
- gute Kenntnisse in MS-Office sowie anderer einschlägiger Software
- Erfahrungen im Projektmanagement
- selbstständige und engagierte Arbeitsweise
- präzises und verantwortungsbewusstes Handeln
- Team- und Integrationsfähigkeit
- sicheres Auftreten
- kostenbewusstes Denken und Handeln

Ihre Aufgaben:

- Prüfung und Analyse von energetischen Optimierungsmöglichkeiten für unseren Wohnungsbestand und für anstehende Neubauten
- Energiemanagement und Kostenoptimierung
- Planung und Steuerung von Anlagentechnik
- Erarbeitung und Umsetzung von Projektideen
- Etablierung und Verfolgung der geltenden EU-Richtlinien zum Klimaschutz und der Klima-Gesetze
- Weiterentwicklung der firmeninternen Klimaschutzstrategie

Wir bieten:

- sicheren und modernen Arbeitsplatz mit Einsätzen ausschließlich im Bonner Stadtgebiet
- unbefristeten Arbeitsvertrag
- mobiles Arbeiten möglich
- anspruchsvolle und interessante Aufgabenstellungen
- Weiterbildungsmöglichkeiten und betriebliche Zusatzversorgung
- sympathisches Team, das sich auf Ihre Unterstützung freut

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung - unter Angabe Ihres frühestmöglichen Einstellungstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung - per E-Mail im PDF-Format an horn@vebowag.de.

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

Godesberger Allee 20

53175 Bonn

www.vebowag.de



Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG

www.vebowag.de

Wir sind ein expandierendes kommunales Wohnungsunternehmen mit 6.600 eigenen Wohnungen und vermieten und bauen für den eigenen Bestand bezahlbare Wohnungen in Bonn. Bei uns finden Sie in einem Team von 70 kompetenten und engagierten Mitarbeitern einen zukunftssicheren Arbeitsplatz sowie eine gute Perspektive für Ihre Zukunft. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

Facility Manager (m/w/d) für Instandhaltung

Ihr Profil:

- Studium im Bauingenieurwesen, staatl. geprüfter Techniker, Meister oder vergleichbarer Abschluss
- gute Kenntnisse in MS-Office sowie anderer einschlägiger Software
- selbstständige und engagierte Arbeitsweise
- präzises und verantwortungsbewusstes Handeln
- Team- und Integrationsfähigkeit
- stark ausgeprägte Kundenorientierung
- sicheres Auftreten
- kostenbewusstes Denken und Handeln

Ihre Aufgaben:

- Beauftragung und Koordination von Dienstleistungen rund um die Gebäudebewirtschaftung
- Steuerung und Abnahme von Reparaturen, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten
- Inspektion und Objektbegehung der Wohnanlagen
- Kontrolle und Steuerung der Verkehrssicherungspflicht
- Erstellen von technischen Reports und Dokumentationen
- Budgeterstellung und -planung für Instandhaltungsmaßnahmen

Wir bieten:

- sicheren und modernen Arbeitsplatz mit Einsätzen ausschließlich im Bonner Stadtgebiet
- unbefristeten Arbeitsvertrag
- mobiles Arbeiten möglich
- anspruchsvolle und interessante Aufgabenstellungen
- Weiterbildungsmöglichkeiten und betriebliche Zusatzversorgung
- sympathisches Team, das sich auf Ihre Unterstützung freut

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung - unter Angabe Ihres frühestmöglichen Einstellungstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung - per E-Mail im PDF-Format an horn@vebowag.de.

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG
 Godesberger Allee 20
 53175 Bonn
www.vebowag.de

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG widmet sich mit ihren rund 1.200 Wohnungen seit bald 130 Jahren einer existenziell wichtigen Aufgabe: Wir schaffen, erhalten und vermieten qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen in und um Gießen.

Werden auch Sie Teil unseres Teams als:

Bilanzbuchhalter/in (m/w/d)

Was Sie erwartet

- Abwicklung sämtlicher buchhalterischer Aufgaben inkl. Prüfung, Kontierung und Verbuchung von Geschäftsvorfällen (Finanzbuchhaltung, Darlehensbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung, Kreditorenbuchhaltung und Mitgliederwesen)
- Zahlungsverkehr und Liquiditätsplanung
- Erstellung von Jahresabschlüssen nach HGB
- Vorbereitung steuerlicher Meldungen und Erklärungen
- Controlling und Berichtswesen
- Ansprechperson für Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Behörden

Was Sie mitbringen

- Erfolgreich abgeschlossenes betriebswirtschaftliches Studium oder kaufmännische Ausbildung in der Immobilienwirtschaft mit entsprechender Berufserfahrung
- Abgeschlossene Weiterbildung als Geprüfter Bilanzbuchhalter (m/w/d)
- Fundierte Erfahrung im Bereich des Rechnungswesens in der Wohnungswirtschaft
- Jahresabschlussicherheit
- IT-Affinität, insbesondere mit MS Office und Wodis Sigma (wünschenswert)
- Ausgeprägte analytische Fähigkeiten, eine selbstständige und lösungsorientierte Arbeitsweise sowie Spaß an der Zusammenarbeit im Team

Was wir Ihnen bieten

- Einen krisensicheren Arbeitsplatz
- Weitgehend selbstständige Tätigkeit mit hohem Gestaltungsspielraum
- Abwechslungsreiches und verantwortungsvolles Aufgabengebiet
- Tarifgebundene Vergütung mit Urlaubs-/Weihnachtsgeld und zusätzlicher Altersversorgung
- Flexible Arbeitszeiten im Rahmen einer 37-Stunden-Woche

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung und möglichem Eintrittstermin. Bitte senden Sie diese per E-Mail an: bewerbung@bg1894.de.

Die Informationspflicht gemäß DSGVO finden Sie in der Datenschutzerklärung auf unserer Homepage unter: www.bg1894.de/datenschutz

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Hölderlinweg 5 | 35396 Gießen

Doris Saar | (0641) 952 00 12





Verantwortungsvolle Führung im gesellschaftlichen Wohnungsbau

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH ist mit ihrer über 70-jährigen Tradition ein gewachsenes, zukunftsorientiertes Unternehmen mit mehr als 120 Mitarbeitenden und zählt zu den großen Wohnungsbaugesellschaften Bayerns. Die Wohnungsgesellschaft, die überwiegend zum Unternehmensverbund der Stadt gehört, besitzt neben Gewerbeeinheiten und Garagen aktuell rund 8.800 Wohnungen. Die GEWOBAU Erlangen gewährleistet anhand zahlreicher Sanierungs- und Neubauprojekten eine konsequente Bestandsaufwertung, die Schaffung neuen Wohnraums sowie innovative Wohnkonzepte unter gesellschaftsrechtlichen Bedingungen. Im Zuge einer geordneten Nachfolgeregelung suchen wir eine engagierte Führungskraft als

Geschäftsführung (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE Sie tragen die Gesamtverantwortung für die strategische und operative Führung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH sowie der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH und GEWOLand GmbH. Dabei werden Sie von der kaufmännischen Leitung und der Leitung Hausbewirtschaftung sowie deren Mitarbeiter*innen unterstützt. Gemeinsam mit der Stadt stellen Sie die Umsetzung der Konzepte für verschiedene Wohn- und Lebenssituationen sowie einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung sicher. Zu Ihren wesentlichen Aufgabenfeldern gehört im Rahmen von Modernisierung und Neubau das effiziente und kostenbewusste Bau- und Projektmanagement in einer dynamischen Stadt mit vielen Potenzialen. Ihnen obliegen die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit aller Geschäftsvorfälle, die Wirtschaftsplanung sowie das Finanz- und Rechnungswesen. Des Weiteren pflegen Sie ein tragfähiges Netzwerk zu kommunalen Entscheidungsträgern und positionieren sich als kompetenter Ansprechpartner für Kunden, Kooperationspartner, Banken und Auftragnehmer. Die motivierende und ergebnisorientierte Führung und Entwicklung engagierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter runden Ihr Aufgabenprofil ab.

QUALIFIKATIONEN Um diese herausfordernde und vielseitige Aufgabe erfolgreich zu meistern, haben Sie vorzugsweise ein Studium der Fachrichtung Betriebswirtschaft, Recht oder Architektur- bzw. Bauingenieurwesen abgeschlossen. Eine mehrjährige Leitungserfahrung in einer verantwortungsvollen Führungsposition, idealerweise im wohnungswirtschaftlichen Umfeld, ist dabei unabdingbar. Nicht zuletzt bringen Sie ein gleichermaßen ausgeprägtes Verständnis für kaufmännische, technische und rechtliche Zusammenhänge, idealerweise nachgewiesen durch entsprechende Zusatzqualifikationen, mit. Im Umgang mit kommunalen Ansprechpartner*innen, sozialen und politischen Institutionen agieren Sie souverän und sozial kompetent. Ein ausgeprägter Gestaltungswille, Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und Verhandlungsgeschick zeichnen dabei Ihre Persönlichkeit aus.

ANSPRECHPARTNER

Herr Nicolas Bahr (0221) 20506133

nicolas.bahr@ifp-online.de

Herr Frederic Stein (0221) 20506138

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.718-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | www.ifp-online.de

HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

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



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

HOWOGE

Die HOWOGE ist ein leistungsstarkes kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und zählt mit rund 73.500 Mietwohnungen zu den größten Bestandshaltern in Deutschland. Seit 1990 steht die HOWOGE für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte sowie gesellschaftliches Engagement. Rund 930 Mitarbeitende stellen täglich Mieternähe, Service, Qualitäts- und Kostenbewusstsein sowie Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt ihres Handelns. Während die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Kerngeschäft – die Verwaltung und Betreuung der eigenen Wohnungsbestände – steht, übernehmen drei eigenständige Tochtergesellschaften die Bereiche Service, Energiemanagement sowie Bausteuerung. Durch zahlreiche Neubauprojekte und den Ankauf von Immobilien erweitert die HOWOGE kontinuierlich ihren Bestand und wird so der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht. Im Zuge einer Nachbesetzung suchen wir eine erfahrene und kompetente Führungskraft.

Kaufmännische Geschäftsführung (m/w/d)

AUFGABENSCHWERPUNKTE In dieser unternehmerischen Aufgabe tragen Sie eine übergeordnete und gemeinsame Verantwortung für die Sicherstellung der qualitativen und quantitativen Unternehmensziele und des Unternehmenswachstums entsprechend der Unternehmensstrategie. Im Konkreten sind Sie für die Bereiche Finanzen und Controlling, Personal, Recht und Vergabe, Konzernrechnungswesen und Finanzbuchhaltung zuständig. Darüber hinaus obliegt Ihnen die übergeordnete kaufmännische und personalpolitische Steuerung der gewerblichen Tochtergesellschaften. Neben einer nachhaltigen, wirtschaftlichen sowie zukunfts- und werteorientierten Unternehmensentwicklung sorgen Sie für die Absicherung der rechtssicheren und effizienten Führung des kaufmännischen Geschäftsführungsbereiches. Nicht zuletzt verantworten Sie die Initiierung, Planung und Durchführung von unternehmensüberspannenden Sonderprojekten gemeinsam mit dem technischen Geschäftsführer.

QUALIFIKATIONEN Auf Basis eines abgeschlossenen Hochschulstudiums, bevorzugt mit kaufmännischem Hintergrund, zeichnet sich Ihr Profil durch mehrjährige Berufserfahrung als Geschäftsführer, CFO oder kaufm. Leiter auf Seniormanagementebene im Bereich der Wohnungs-/Immobilienwirtschaft bzw. einer artverwandten Branche oder der Finanzwirtschaft aus. Außerdem verfügen Sie über einen umfangreichen Erfahrungsschatz in der Führung einer komplexen kaufmännischen Organisation. Idealerweise bringen Sie Erfahrungen nach IFRS sowie aus der kapitalmarktorientierten Finanzierung mit. Neben Ihrer hohen Organisations- und Analysekompetenz zeichnen Sie sich durch eine ausgeprägte Lösungsorientierung aus und bringen umfassendes Know-how in regulatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen mit. Ergänzt werden diese Qualifikationen durch eine hohe Sensibilität für soziale, politische und öffentliche Belange. Ihr Profil wird durch die Fähigkeit abgerundet, Mitarbeitende zielorientiert zu führen und nachhaltig zu motivieren.

ANSPRECHPARTNER

Herr Frederic Stein (0221) 20506138

frederic.stein@ifp-online.de

Herr Norbert Heinrich (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.727-DW** zu. Bewerbungen von Frauen sind ausdrücklich erwünscht. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | www.ifp-online.de

HAUFE.

OHREN AUF, L'IMMO ON!

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.
Am Puls der Zeit.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Urteile

MIETRECHT

- 77 **Berechtigtes Interesse** an teilweiser Gebrauchsüberlassung
- 77 **Mieterhöhungsverlangen**
- 78 **Rauchwarnmelder**
- 78 **Abrechnungsspitze** mit Korrekturvorbehalt als Beschlussinhalt nach § 28 WEG?

WEG-RECHT

- 78 Untersagung der **Gebrauchsüberlassung** an Dritte
- 79 **Beschlussersetzungsklage**; Ermessen
- 79 **Sondervergütung des Verwalters** bei Betreuung größerer Baumaßnahmen
- 79 **Verwalterzustimmung** zur Veräußerung



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Berechtigtes Interesse an einer teilweisen Gebrauchsüberlassung der Mietsache

Aus dem Urteil

Nicht jedes mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehende wirtschaftliche Interesse des Mieters ist geeignet, ein berechtigtes Interesse i. S. d. § 553 Abs. 1 BGB an der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Mietsache zu begründen.

Bedeutung für die Praxis

Ein Wohnraummieter kann nicht aus jeder ihm nachteiligen Veränderung des ursprünglich vereinbarten Mietzinses oder jeder auch nur temporären sonstigen finanziellen Zusatzbelastung, die ihm nach Vertragsschluss entsteht, stets ein hinreichend berechtigtes Interesse an der Erzielung von Untermieteinnahmen, um auf diese Weise entweder seine Mietkosten oder seine gesamte finanzielle Belastung zu senken, ableiten. Eine uferlose Anwendung des § 553 Abs. 1 BGB liefe auf die Schaffung einer institutionellen Erwerbsquelle des Wohnraummieters und eine damit einhergehende – und nur in seltenen Fällen durch die Erlaubnissperren der §§ 553 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 BGB beschränkte – Genehmigungspflicht des Vermieters hinaus. Eine solche entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers. Auch hatte dieser nicht den schützenswerten Bestand mehrerer vom Mieter gleichzeitig eingegangener Mietverhältnisse, sondern lediglich den eines einzigen Mietverhältnisses, vor Augen. HO

LG Berlin, Urteil vom 17.3.2022 – 67 S 286/21
BGB § 553

Mieterhöhungsverlangen

Aus dem Urteil

Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen nachträglich – etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage – zu ermäßigen. Einer nochmaligen – den Lauf von Fristen von neuem auslösenden – Erklärung und Begründung bedarf es hierfür nicht.

Bedeutung für die Praxis

Der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit, dass der Mieter einem Erhöhungsverlangen nur teilweise zustimmt, beziehungsweise nur zum Teil zu einer Zustimmung verurteilt wird, steht nach Sinn und Zweck des Mieterhöhungsverfahrens – gleichsam spiegelbildlich – die Berechtigung des Vermieters gegenüber, sein den Ausgangspunkt des gesetzlichen Erhöhungsverfahrens bildendes Erhöhungsverlangen nachträglich zurückzunehmen oder zu ermäßigen, ohne dass letzteres als neues Mieterhöhungsverlangen anzusehen wäre. Ein anderes Verständnis ließe sich weder mit der gesetzgeberischen Zielsetzung noch mit der Interessenlage der Mietvertragsparteien vereinbaren. Schließlich sind die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB als spezialgesetzliche Regelungen vorrangig vor den §§ 145 ff. BGB als allgemeine Vorschriften über den Abschluss von Verträgen anzuwenden, soweit sie das Erhöhungsverfahren abweichend regeln. HO

BGH, Urteil vom 6.4.2022, VIII ZR 219/20
BGB §§ 145 ff., 558 ff.

Rauchwarnmelder

Aus dem Urteil

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern – da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind – um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

Bedeutung für die Praxis

Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern fallen ausschließlich dann an, wenn der Vermieter sich dazu entschließt, die in der Mietwohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht zu Eigentum zu erwerben, sondern sie stattdessen anzumieten. Es lässt sich mit dem in den Gesetzesmaterialien eindeutig zum Ausdruck gebrachten Willen des Ordnungsgebers, dass Kosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln grundsätzlich nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören, nicht vereinbaren, wenn man die Miete von Rauchwarnmeldern demgegenüber als umlagefähige (sonstige) Betriebskosten einordnete. Dieses würde zu einer Umgehung der dem Vermieter zugewiesenen Belastung mit Anschaffungskosten führen. Dieser Sichtweise steht nicht entgegen, dass der Betriebskostenkatalog vereinzelt die „Kosten der Anmietung“ bestimmter Geräte aufführt. Hierbei handelt es sich um gesetzlich vorgesehene Ausnahmefälle, deren Ausnahmeharakter es verbietet, auch andere als die ausdrücklich in der Aufzählung enthaltenen Kostenpositionen als umlagefähig zu behandeln. **HO**

Untersagung der Gebrauchsüberlas- sung an Dritte

Aus dem Urteil

Einem Vermieter von Wohnraum steht gegenüber seinem Mieter ein im einstweiligen Verfügungsverfahren durchsetzbarer Anspruch auf Untersagung der vollständigen oder teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte jedenfalls dann zu, wenn er gegen den Mieter einen vorläufig vollstreckbaren Räumungstitel erwirkt und der Mieter danach den Versuch einer unbefugten Gewahrsamsübertragung unternommen oder bereits erfolgreich abgeschlossen hat.

Bedeutung für die Praxis

Der Vermieter muss sich in diesen Fällen nicht auf die spätere Möglichkeit zur Erwirkung einer Räumungsverfügung gegen den unbefugt – und häufig ausschließlich zur Vereitelung der Räumungsvollstreckung – in die Mietsache aufgenommenen Dritten oder die Möglichkeit einer Klauselumschreibung verweisen lassen. Denn beide Verfahren sind mit einem weiteren zeitlichen Verzug sowie nicht unerheblichen prozessualen Risiken für den Vermieter verbunden. Davon ausgehend kann dem Vermieter das Rechtsschutzbedürfnis für eine präventive Untersagungsverfügung gegen den gekündigten Mieter oder gegen sonstige Gewahrsamsinhaber nicht abgesprochen werden. Ob zusätzlich die konkrete Gefahr oder sogar der Versuch oder der Vollzug einer unbefugten Gewahrsamsüberlassung an Dritte hinzukommen muss, kann dahinstehen. **HO**

Abrechnungsspitze mit Korrekturvorbe- halt als Beschluss- inhalt nach § 28 WEG?

Aus dem Urteil

Den Eigentümern fehlte die Kompetenz, „die Abrechnungsspitzen, die sich aus der Wohngeldabrechnung 2020 und deren Einzelabrechnungen ergeben“ (mit Korrekturvorbehalt) zu genehmigen und zu beschließen. Dem WEMoG entspricht ein Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. nur dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer – zur Kostentragung und zur Rücklage – nicht nur in der Summe, sondern für jede Einheit gesondert ausgewiesen werden.

Inhaltliche Mängel eines Beschlusses zu einer baulichen Maßnahme werden durch die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG nicht ausgeschlossen.

Bedeutung für die Praxis

Abweichungen vom Wortlaut des neuen § 28 WEG sind riskant, von ihnen ist dringend abzuraten. Zwar meinen Lehmann-Richter/Wobst (Rn. 871): „Wenn noch weiterhin über die Jahresabrechnung beschlossen wird, könne dies unschädlich sein, wenn im Wege der Auslegung die auf jeden Wohnungseigentümer (gemeint wohl: Jede WE-Einheit) entfallenden Beträge ermittelt werden könnten“. Dem folgt aber die Rechtsprechung so mancher Amtsgerichte nicht (vgl. dagegen auch „wohlwollend“ LG Frankfurt/Main, B. v. 20.04.2022 – 2-13 T 15/22). Keinesfalls darf ein „Korrekturvorbehalt“ gemacht werden. Stattdessen sollte ein Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG gefasst und einem Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit der Weg bereitet werden. **OR**

Beschlussersetzungsklage; Ermessen

Aus dem Urteil

Ein Wohnungseigentümer hat auf einen Beschluss einen Anspruch, wenn sein Gegenstand noch nicht durch Gesetz, Vereinbarung oder Beschluss geregelt ist, seine Fassung aber ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht. Daher sind im Verlaufe des Verfahrens gewonnene Erkenntnisse zu berücksichtigen.

Der Kläger muss – nach erfolgloser Vorbefassung der Eigentümerversammlung – keinen konkreten Klageantrag stellen, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ermessen hat. Ausreichend ist dann die Nennung eines Rechtsschutzziels, da das Gericht selbst eine Ermessensentscheidung treffen kann und muss. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Notwendigkeit einer Entscheidung ist derjenige der letzten mündlichen Verhandlung. Das Gericht hat dabei den Beschluss so zu treffen, wie ihn die dazu eigentlich berufenen Wohnungseigentümer treffen müssten.

Bedeutung für die Praxis

Die gerichtliche Ermessensentscheidung berücksichtigt unter anderem die Finanzlage der Gemeinschaft; sie muss dabei möglichst weitgehend das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer wahren, das heißt die Verweigerer unter den Eigentümern auf den richtigen Weg bringen und ihnen anschließend eigene Folgeentscheidungen ermöglichen.

Den Wohnungseigentümern ist gegebenenfalls vorzugeben, selbst erforderliche Folgeentscheidungen, die derzeit noch nicht getroffen werden können, zeitnah zu treffen. **OR**

Sondervergütung des Verwalters bei Betreuung größerer Baumaßnahmen

Aus dem Urteil

Für die inhaltliche Bestimmtheit der getroffenen Vergütungsregelung reicht es wenn eindeutig festgelegt ist, wie und woraus sich die Sondervergütung berechnet.

Die Tätigkeiten, für die die beschlossene Sondervergütung zu zahlen ist, müssen sich klar und transparent von den Tätigkeiten, für die sonst nach dem Verwaltervertrag eine (Basis-) Vergütung geschuldet ist, abgrenzen lassen.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, falls nicht angegeben wurde, für welchen Mehraufwand des Verwalters die Vergütung anfällt. Bei nächstliegendem Verständnis handelt es sich nämlich um einen pauschalierten Betrag für sämtlichen zu erwartenden Mehraufwand im Zusammenhang mit der Baumaßnahme unabhängig davon, ob und in welchem Umfang ein solcher dann auch tatsächlich anfällt, weshalb es einer Kenntnis des der Verwalterin im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden Mehraufwandes zur Bestimmung der Vergütungshöhe nicht bedarf.

Bedeutung für die Praxis

Es kommt wie immer auf den konkreten Verwaltervertrag an. Ist dieser im „Baukasten-System“ (vgl. dazu SEHR/Fritsch, Die WEG-Reform 2020 § 2 Rn. 57) aufgebaut, können wirksam variable und Sondervergütungen vereinbart werden. **OR**

Verwalterzustimmung zur Veräußerung

Aus dem Beschluss

Ist der Verwalter durch schriftlichen Beschluss im Umlaufverfahren bestellt worden (§ 23 Abs. 3 WEG a.F./§ 23 Abs. 3 Satz 1 WEG n.F.), ist seine Legitimation durch öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärung sämtlicher Eigentümer (vgl. aber § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG n.F., wonach ein Mehrheitsbeschluss genügen kann) nachzuweisen.

Soweit die Verwaltereigenschaft dagegen durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt im Fall eines in der Versammlung der Wohnungseigentümer gefassten Beschlusses die Vorlage einer Niederschrift über den Beststellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 26 Abs. 3 WEG a.F./§ 26 Abs. 4 WEG n.F.).

Bedeutung für die Praxis

Es spricht alles für einen Beschluss in einer Einpersonen-Präsenz-Versammlung wie sie seit 1.12.2020 möglich ist. Nach § 9a Abs.1 Satz 2 WEG n.F. entsteht die (rechtsfähige) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nunmehr bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Deshalb sind Einpersonen-Beschlüsse im Rahmen einer sogenannten Universalversammlung rechtlich möglich.

Die werdende Gemeinschaft ist jetzt Geschichte, nur den werdenden Wohnungseigentümer (vgl. § 8 Abs.3 WEG) kennt das neue WEG noch.

Unklar ist weiterhin, ob der Verwalter als „Dritter“ oder als „Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ bei der Verwalterzustimmung tätig wird. **OR**

75

ZAHL DES MONATS

Gute Wahl

75% der Mitarbeitenden von Wohnungsunternehmen würden sich rückblickend wieder beim selben Unternehmen bewerben. Nur 10% würden dies eher nicht oder bestimmt nicht tun. Das ergeben die Mitarbeiterbefragungen von Analyse & Konzepte immo.consult aus den vergangenen zwei Jahren. „Die Verbundenheit der Mitarbeitenden ist in der Wohnungswirtschaft sehr hoch – wenngleich es natürlich auch Kritik gibt“, erklärt Katrin Trunec, die als Marktforscherin in dem Beratungsunternehmen tätig ist. „Die Menschen identifizieren sich inhaltlich stark mit ihrer Arbeit und profitieren von einer guten Bezahlung sowie Zusatzleistungen.“ Entsprechend gehen 65% der befragten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter davon aus, dass sie in fünf Jahren noch im selben Unternehmen arbeiten werden.

Ergebnisse aus Mitarbeiterbefragungen

„Rückblickend würde ich mich wieder beim Unternehmen bewerben“



„Ich sehe mich auch in fünf Jahren noch in unserem Unternehmen“



- Trifft voll zu
- Trifft eher zu
- Teils/teils
- Trifft eher nicht zu
- Trifft gar nicht zu
- Kann ich nicht beurteilen
- Angaben in %

Quelle: Mitarbeiterbefragungen 2020 und 2021; Analyse & Konzepte immo.consult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Svenja Lange



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

Olaf Berger, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Annika Weyde, Redakteurin, 040-211165-59, annika.veyde@diewohnungswirtschaft.de

Svenja Lange, Redakteurin, 0761-89856-37, svenja.lange@haufe-lexware.com

Nikola Schellig, Redakteurin, 040-211165-44, aktuell in Elternzeit, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe-lexware.com

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group
Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

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

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

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

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

Partner in Österreich: Clemens Kopetzky, Wohnen Plus, Neubaugasse 25/10 · A-1070 Wien

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.

www.mediacenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 155,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2022).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



Die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich zu einer neutralen Berichterstattung. Dazu gehört, dass wir die ausschließliche Nennung männlicher Personenbezeichnungen in allen redaktionellen Inhalten weitgehend vermeiden. Wir suchen geschlechtsneutrale Formulierungen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.

HAUFE.

„MEHR DIVERSITÄT BEI DEN STADTPLANERN BRINGT MEHR BAUKULTUR.“



Sabine Georgi
Executive Director
Urban Land Institut ULI

L'Immo vom 20.06.2022

Foto: Urban Land Institut ULI

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und
Jörg Seifert von den Fachmagazinen
DW Die Wohnungswirtschaft und
immobilienwirtschaft fragen nach.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN
Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Miele



KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.