



THESEN FÜR DIE PERSONALENTWICKLUNG

## Aus- und Weiterbildung 2020

► 66

### STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Wohnen und arbeiten im  
historischen Stadtgut

► 8

### NEUBAU + SANIERUNG

Baukosten und Gebäudeanalyse:  
Kosten würgen Wohnungsbau ab

► 16

### ENERGIE + TECHNIK

Neue Chancen für energieautarke  
Mehrfamilienhäuser?

► 47

# B&O STEHT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Instandhalten  
Modernisieren  
Bauen



VERTRAUEN SIE DEM MARKTFÜHRER

B&O Gruppe: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

Ulrike Silberberg  
Chefredakteurin



## EDITORIAL

# Geht es auch anders?

Spätestens ab Herbst erwartet uns nun der Beginn des Bundestagswahlkampfes 2017, über den Axel Gedaschko bereits auf der Jahrespresskonferenz des GdW Anfang Juli sagte: „Der letzte Wahlkampf hat gezeigt, dass irrationale Schnellschüsse wie die Mietpreislösung nichts nützen. (...) Anstatt sich hinter Placebo-Gesetzgebungsvorhaben zu verstecken, die besonders die sozial nachhaltigen Vermieter schädigen und den Mietern nichts nützen, sollte sich die Politik mit der Wurzel des Übels befassen.“ Zumindest in den Ballungsregionen wird dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt. Regionen mit Einwohnerverlust benötigen aber ebenfalls Unterstützung. Um diese Aufgaben zu lösen, müssen die Baukosten gesenkt werden und Analysen die Substanz der Gebäude auf ihre Zukunftsfähigkeit erfassen. Wie er sich Lösungen vorstellt, schreibt er im Thema des Monats ab Seite 16.

Dabei gibt es bereits konkrete Beispiele, wie sich Wohnungsunternehmen den Herausforderungen des großflächigen Baus bezahlbarer Geschosswohnungen nähern. Die Erfurter KoWo hat sich am Projekt „Bauen mit Weitblick. – Bezahlbar zusammen wohnen. Individualität zu Großserienpreisen“ beteiligt. Ziel des Projektes ist es, gemeinsam mit Kooperationspartnern über das Bauen und Wohnen in der Zukunft grundlegend neu nachzudenken. Die Beteiligung sowohl des Bundes als auch des Freistaates Thüringen an diesem Projekt bestätigt die hohe Bedeutung der Fragestellungen, denen sich das Projekt widmet (Seite 22).

Solche Projekte, die zeigen, dass es eben auch anders geht, wollen wir mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017 auszeichnen. Zum Thema „Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient“ sucht die DW gemeinsam mit den Kooperationspartnern GdW, BFW und Aareon nach innovativen Beispielen, die sich z. B. neben den Veränderungen von Bauprozessen auch der Frage einer kooperativen Zusammenarbeit widmen.

Die Ausschreibungsunterlagen sind ab dem Erscheinen dieser Ausgabe online abrufbar. Unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de) finden Sie die Wettbewerbsbedingungen, die wir mit dem neuen Jurypräsidenten Prof. Radermacher (siehe DW 8/2016, Seite 43) erarbeitet haben.

Ihre



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile  
Einzel-/Generalplanung  
Projektmanagement  
Consulting  
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](mailto:wowi@iwb-ingenieure.de)  
[www.iwb-ingenieure.de](http://www.iwb-ingenieure.de)





▶ 66

Quelle: Bachtler Werbeagentur GmbH

### Personalentwicklung

AGV und GdW formulierten ein Thesenpapier zur zukunftsfähigen Aus- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.



▶ 8

Quelle: Oskar Tschömer

### Revitalisierung

Im Norden Berlins rettete ein Verein ein altes Stadtgut und realisierte gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten.



▶ 22

Quelle: KoWo Erfurt

### Bauen mit Weitblick

Ein Projekt in Erfurt untersucht, wie auf der Basis aktueller und künftiger technischer Möglichkeiten seriell gebaut werden kann.

#### 4 Meldungen

- 8 **Wohnen und arbeiten im historischen Stadtgut**  
Städtebauliche Revitalisierung

#### THEMA DES MONATS: BAUKOSTEN UND GEBÄUDEANALYSE

Bezahlbaren Wohnraum durch preiswerten Wohnungsbau zu schaffen – sei es beim Neubau oder bei der Sanierung – das ist die Aufgabe der Stunde. Um diese lösen zu können, muss Unterschiedliches beachtet werden. Zum einen ist hier die Politik gefordert, die die Rahmenbedingungen verantwortet. Zum anderen betrifft sie Maßnahmen im Bereich von Planung, Steuerung und Bauverfahren, damit die Baukosten nicht weiter aus dem Ruder laufen. Hierzu ist aber eine gute Datenbasis als Entscheidungsgrundlage nötig. Diese liefert z. B. die Gebäudeanalyse.

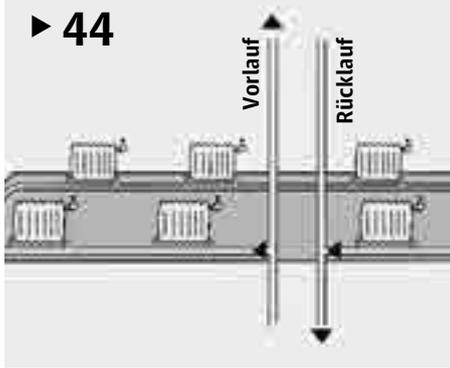
▶ 16



Quelle: Simone M. Neumann

## ENERGIE UND TECHNIK

► 44



### Lösung für Einrohrheizsysteme

In Kassel wurde ein neuartiges System zur bedarfsgerechten Steuerung von Volumenströmen bei Einrohrheizsystemen entwickelt.

## NEUBAU UND SANIERUNG

12 Meldungen

### 16 Die Politik muss „den Fuß von der Bremse nehmen“

Thema des Monats: Baukosten würgen den Wohnungsbau ab

18 Alles beginnt mit Wissen

Thema des Monats: Gebäudeanalyse

### 22 Bauen mit Weitblick - Individualität zu Großserienpreisen

Thema des Monats: Forschungsprojekt

26 Daten statt Bauchgefühl

Thema des Monats: Gebäudeanalyse

### 30 „Die hält doch nur der Holzwurm zusammen“

Wohnen im Denkmal

### 34 Aus einem alten Hochhaus wird der „Wohnraum Winzerring“

Generationengerechter Umbau

## ENERGIE UND TECHNIK

38 Meldungen

40 Betriebskosten aktuell

### 44 Bedarfsgerechte Steuerung der Volumenströme bei Einrohrheizsystemen

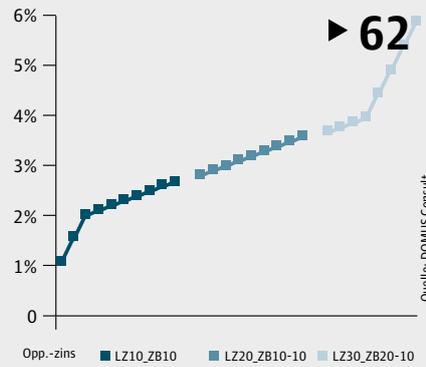
Wohnkomfort steigern ohne aufwändigen Umbau

### 47 Energiewende 2.0 - Geschäftsmodell „vernetzte Autarkie“

Neue Chancen für Wohnungswirtschaft und Energieversorger?

50 Produkte und Dienstleistungen

## MARKT UND MANAGEMENT



### Wertorientierte Finanzierungssteuerung

Wohnungsunternehmen fehlte bisher oft ein Instrumentarium für die Auswahl von Finanzierungsalternativen. Nun existiert ein neues Tool.

## MARKT UND MANAGEMENT

52 Meldungen

### 58 Neudefinition der handelsrechtlichen Umsatzerlöse nach BilRUG

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

### 62 Wertorientierte Finanzierungssteuerung in der Wohnungswirtschaft

Systematik zur Auswahl der optimalen Finanzierungsalternative

### 66 „Stufenlose Karrieren in der Wohnungswirtschaft ermöglichen“

Strategische Personalentwicklung

### 74 Wir können Strategie, also können wir auch Veränderung!

Mitarbeiter entwickeln ihr Unternehmen weiter

78 Das Ergebnis zählt

Facility-Management

### 81 Drohnen: rechtliche Rahmenbedingungen beachten

Aufnahmen aus der Vogelperspektive

83 Stellenmarkt

## RECHT

89 Mietrecht, 91 WEG-Recht

## LETZTE SEITE

92 Impressum

# Partner der Wohnungswirtschaft

Blome GmbH & Co.KG



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand  
– alles aus einer Hand!

Von der Einzelmodernisierung  
bis zur Quartiersentwicklung.

Fordern Sie uns: [www.blome.org](http://www.blome.org)



„Wir bei Blome sind spezialisiert auf Badmodernisierung im Bestand. Dabei sanieren wir Einzelbäder genauso gerne wie mehrere Bäder am Stück! Uns ist es sogar ganz wichtig, auch kleinere Genossenschaften und Gesellschaften zu bedienen, die nur einzelne Bäder sanieren lassen wollen. Zum Beispiel, wenn ein Bewohner sich aus gesundheitlichen Gründen eine Modernisierung mit barrierefreier Dusche wünscht.“

Michael Werdich,  
Blome-Vertrieb

## Gemeinsam für eine „Engagierte Stadt“

### SBV-Stiftung schließt Kooperationsvertrag mit der Stadt Flensburg



Quelle: SBV Flensburg

Sozialmanagerin Miriam Kohlsdorf vor dem SBV-Stadtteiltreff „KommRein“

Im Rahmen des bundesweiten Programms „Engagierte Stadt“ sind die SBV-Stiftung Helmut Schumann, die Stiftung der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV), und die Stadt Flensburg eine Kooperation eingegangen. Ziel ist es, stabile Strukturen für ein bürgerschaftliches Engagement

Weitere Informationen:  
[www.sbv-flensburg.de](http://www.sbv-flensburg.de)

in Flensburg zu entwickeln und bestehende nachbarschaftliche Netzwerke zu fördern. Anlaufstellen sollen entstehen, in denen interessierte Bürger Beratung finden.

„Soziales Engagement – das können wir, das haben wir über viele Jahre hinweg schon gezeigt. Unser Know-how und unsere Ressourcen stellen wir anderen Akteuren gern zur Verfügung“, sagt Raimund Dankowski, Vorsitzender der SBV-Stiftung. Sein Stellvertreter Jan-Kai Jensen ergänzt: „Die Kooperation mit der Stadt wird helfen, die Nachbarschaft in den Wohnquartieren Flensburgs zu stärken und das Ehrenamt aufzuwerten. Und wir sind sicher, auf diesem Wege künftig verstärkt Jüngere für soziales Engagement gewinnen zu können.“

Stadt und Stiftung bilden ein Projektteam, um den Bedarf an Ehrenamtlichen zu erfassen, Engagierte zu vermitteln, Arbeitsgruppen zu unterstützen und für das Engagement zu werben. Die SBV-Stiftung wird durch Sozialmanagerin Miriam Kohlsdorf vertreten, die das Projektteam und gemeinsame Veranstaltungen organisiert. So konnte das Teambüro im SBV-Stadtteiltreff „KommRein“ bereits eingerichtet werden. Das Netzwerkprogramm „Engagierte Stadt“ ist eine Initiative des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und verschiedener Stiftungen. Flensburg ist eine von 50 Städten, die in das Netzwerkprogramm aufgenommen wurden. Die Körber-Stiftung unterstützt Flensburg als Pate.

## Nord-Süd-Achse Wilhelmsburg

### Städtebaulicher Wettbewerb entschieden

Im städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb „Auf gute Nachbarschaft – Wohnen und Arbeiten zwischen den Kanälen“ für das Projektgebiet „Nord-Süd-Achse“ in Hamburg-Wilhelmsburg ist der Entwurf des Schweizer Planungsbüros Hosoya Schaefer Architects gemeinsam mit den Landschaftsplanern Agence Ter zum Sieger gekürt worden. Der Entwurf sieht eine „grüne Achse“ entlang des Assmannkanals vor.

Nach der geplanten Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße im Jahr 2019 sollen im Projektgebiet auf einer Fläche von ca. 49 ha über 2.000 weitere Wohneinheiten und rund 30.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche für Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Das Gebiet grenzt nördlich an das Projektgebiet Dratelnstraße (siehe DW 2/2016, S. 6).

Die IBA Hamburg GmbH hat den Wettbewerb in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte durchgeführt. Eine Besonderheit dieses Verfahrens waren die unterschiedlichen Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger. Um die Bürgerbeteiligung zu vereinfachen, hat die Stadtwerkstatt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ein interaktives Online-Beteiligungstool

entwickelt. Von Februar bis Anfang März 2016 konnten Interessierte ihre Ideen, Wünsche, Anregungen und Kritik auf einer virtuellen Karte des Projektgebietes hinterlassen.



Quelle: Hosoya Schaefer Architects

Der Gewinnerentwurf: Die kleingärtnerischen Flächen sollen erhalten bleiben

Weitere Informationen:  
[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

A vibrant, expressive oil painting of a man's face, likely Rando Gießmann. The colors are bold and warm, with yellows, oranges, and reds dominating the face, set against a dark background. The man has short dark hair and blue eyes, looking directly at the viewer with a slight smile.

„Schlau  
kombiniert, vom  
DEED\* profitiert.

Rando Gießmann,  
Geschäftsführer WIWOG Wittenberger  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

\* Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen

## Ettersburger Gespräch Die Zukunft des Bauens

„Masse - Serie - Baukultur. Lösungen für die Zukunft des Bauens“ – so lautet der Titel des Ettersburger Gesprächs, das am **22. und 23. September 2016** auf Schloss Ettersburg bei Weimar stattfindet. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht der gestiegene Bedarf an Wohnungsneubau insbesondere in den Ballungsräumen. Anhand konkreter Projekte werden Lösungsansätze wie serielles, modulares oder typisiertes Planen und Bauen aufgezeigt. Dies sind etwa der Urbane Hybridbau „H7“ in Münster, das Studentenwohnheim Silbermannpark in Augsburg, Beispiele des modularen Bauens aus Holz, Stahl und Beton sowie erfolgversprechende Handlungsansätze wie das „Kieler Modell“. Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, wird über die Rolle von Politik und Gesellschaft sprechen, Reiner Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, wird Ergebnisse aus dem Baukulturbericht vorstellen.



Quelle: Axel Clemens, Weimar

Auf Schloss Ettersburg bei Weimar wird über die Zukunft des Bauens diskutiert

Weitere Informationen:  
[www.bundesstiftung-baukultur.de](http://www.bundesstiftung-baukultur.de)

## Seminar Sichere Räume in den Städten

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) bietet in Kooperation mit dem Landeskriminalamt Niedersachsen am **15. und 16. September 2016** in Berlin ein Seminar zum Thema „Sichere Räume in den Städten: Polizei, Kommune und Wohnungswirtschaft – durch Kooperation zu mehr Sicherheit in der Stadt“ an. Das Seminar richtet sich an Führungs- und Fachpersonal aus der Wohnungswirtschaft sowie aus Ordnungs- und Sozialverwaltung, Jugend-, Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsämtern, Polizei und Politik. Im Seminar werden Erkenntnisse aus Wissenschaft und Praxis städtischer Sicherheit zusammengeführt, diskutiert und im Rahmen einer Exkursion zu guten Beispielen städtischer Sicherheitsarbeit vertieft.

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

## Nationale Projekte des Städtebaus Neue Förderrunde gestartet

Für die Förderrunde 2017 des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ werden 50 Mio. € im Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt eingeplant. Mit dem Programm werden Premiumprojekte des Städtebaus mit besonderer nationaler oder internationaler Wahrnehmbarkeit und hoher fachlicher Qualität gefördert. Dabei geht es vor allem um große, baulich anspruchsvolle und auch experimentelle Vorhaben, die beispielhaft für die Stadtentwicklung in ganz Deutschland sind. „Die Premiumprojekte des Städtebaus stehen beispielhaft für die Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung und können deutliche Impulse für die Stadtentwicklung in Deutschland auslösen“, sagte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks. Gefördert werden 2017 – wie bereits 2016 – innovative Projekte mit besonderer nationaler Wahrnehmbarkeit und Qualität, schwerpunktmäßig die Konversion von Militärfächern, interkommunale städtebauliche Kooperationen sowie der barrierefreie und demografiegerechte Umbau von Städten und Gemeinden. Seit 2014 wurden 84 Projekte mit einem Gesamtvolumen an Bundesmitteln von rund 238 Mio. € zur Förderung in das Programm aufgenommen. Die Kommunen sind aufgerufen, bis zum **30. November 2016** geeignete Projekte beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einzureichen.

Weitere Informationen:  
[www.nationale-staedtebauprojekte.de](http://www.nationale-staedtebauprojekte.de)

## WIR – Wohnen im Revier e. V. Förderpreis „Integration im Quartier“ ausgelobt

Der Verein WIR – Wohnen im Revier e. V., eine Kooperation 14 kommunaler und kommunalnaher Wohnungsunternehmen, hat den Förderpreis „Integration im Quartier“ ausgelobt. Mit dem Preisgeld in Höhe von insgesamt 10.000 € sollen Projekte und Initiativen im Ruhrgebiet unterstützt werden, die sich der Integration von geflüchteten Menschen vor Ort in den Quartieren widmen. „Wir wissen, Integration gelingt nur durch gegenseitige Hilfe. Dafür brauchen wir die Partner vor Ort, die die Menschen zusammenbringen und unterstützen“, so Norbert Riffel, Sprecher des Vorstands von WIR Wohnen im Revier e. V. und Geschäftsführer der VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH in Bochum.

Projekte und Initiativen können sich bis zum **31. Oktober 2016** bewerben, sofern sie sich mit einer dieser Fragestellungen auseinandersetzen: „Wie können wir im Quartier das Miteinander von verschiedenen Kulturen fördern?“, „Wie gelingt es uns, den geflüchteten Menschen neue Perspektiven zu eröffnen?“, „Wie können wir die Teilhabe im direkten Wohnumfeld stärken?“, „Wie und wo finden wir einen Ort, um das interkulturelle Miteinander in Nachbarschaften zu erhalten und zu stärken?“

Weitere Informationen:  
[www.wir-foerderpreis.de](http://www.wir-foerderpreis.de)





Quelle: metris architekten + stadtplaner

Projektskizze der Konversionsfläche Mark Twain Village/Campbell Barracks

## Konversionsprojekt in Heidelberg „Grünes Band des Wissens“

NH ProjektStadt, eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, hat gemeinsam mit den verantwortlichen Gremien der Stadt Heidelberg sowie Vertretern der Internationalen Bauausstellung (IBA) Heidelberg „Wissen | schafft | Stadt“ erfolgreich eine Bewerbung für das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ erarbeitet (siehe auch S. 6 in dieser DW). Das eingereichte Konversionsprojekt wird in der Förderrunde 2016 mit 5,9 Mio. € gefördert. Die sog. Campbell Barracks, ein ehemaliges Kasernengelände, sollen bis zum Jahr 2022 in ein „Grünes Band des Wissens“ mit öffentlichen und privaten Einrichtungen der Wissensproduktion und -vermittlung verwandelt werden. Die Einrichtung von Gewerbe- und Kultureinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten steht im Vordergrund, aber auch eine Wohnnutzung ist vorgesehen.

 Weitere Informationen:  
[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)

## Variowohnungen Antragsfrist verlängert

Das Bundesbauministerium fördert den Bau von kleinen modularen Wohneinheiten, sog. Variowohnungen, mit 120 Mio. € aus dem Zukunfts-investitionsprogramm der Bundesregierung. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende zu schaffen. Ursprünglich sollten die Anträge bis zum 30. Juni eingereicht werden, nun wurde die Frist bis zum **30. September 2016** verlängert. Anträge können direkt bei der Bewilligungsbehörde, dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), eingereicht werden.

Zudem wurde die Förderrichtlinie aktualisiert und vereinfacht; der Innovationsgrad der eingereichten Projekte soll im Vordergrund stehen. Um verstärkt eine Umsetzung in den Ballungsgebieten zu fördern, wurde außerdem die zulässige monatliche Höchstmiete angehoben: Sie beträgt jetzt 300 € Warmmiete in den Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Stuttgart, Köln und Düsseldorf sowie 280 € Warmmiete in allen anderen Städten. Ursprünglich war eine Warmmiete von maximal 260 €, in Städten mit sehr angespannter Wohnsituation von maximal 280 € vorgesehen.

 Weitere Informationen:  
[www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de) und [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)



**Schlau kombiniert,  
vom DEED\*  
profitiert.**

*Für einen Neubau in einem Quartier mit Besonderheiten suchten wir nach einem Finanzierungsinstrument, das Fördermittel integriert, uns Zins-sicherheit für die gesamte Laufzeit bietet und durch möglichst niedrige Zusatzkosten besticht.*

*Ergebnis: Dr. Klein hat im engen Austausch mit uns verschiedene Finanzierungsmodelle und einen übersichtlichen Vergleich der Gesamtparameter erarbeitet. Dadurch wurde schnell klar, wo die Reise hingehen wird. Mit dem DEED\* wurden unsere Wünsche erfüllt. Durch die Kombination aus Fördermitteln, Bausparen und einer perfekt darauf abgestimmten Kapitalmarktfinanzierung haben wir das Vorhaben schon jetzt bis zum Ende durchfinanziert. Tolle Transparenz, keine Risiken!“*

*\* Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen*

**Rando Gießmann,**  
Geschäftsführer WIWOG Wittenberger  
Wohnungsbaugesellschaft mbH

**DR. KLEIN**

## Städtebauliche Revitalisierung

# Wohnen und arbeiten im historischen Stadtgut

In der wechselvollen Geschichte des Stadtguts Blankenfelde ist der 1. Januar 2006 ein bedeutsames Datum. Denn an diesem Tag ging das ehemalige Rittergut im Norden von Berlin für einen symbolischen Euro in den Besitz des Vereins „Stadtgut Blankenfelde e. V.“ über. Heute leben 60 Erwachsene und 38 Kinder in dem denkmalgeschützten Ensemble.



**Hartmut Netz**  
freier Journalist  
München

Vorausgegangen waren vier Jahre zäher Verhandlungen mit dem städtischen Liegenschaftsamt. Den Durchbruch brachte schließlich ein Gutachten, das feststellte, die Kosten für die Beseitigung der Altlasten auf dem Grundstück seien weit höher als dessen Verkehrswert. Endlich konnten die Vereinsmitglieder damit beginnen, ihren Traum vom gemeinsamen Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort zu verwirklichen.

### Blick in die Geschichte

Das Stadtgut liegt mitten im Berliner Ortsteil Blankenfelde, dem letzten Dorf auf Berliner Stadtgebiet. Das von Feldern umgebene Dorf liegt im Naturpark Barnim und grenzt an das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“. Es ist der am dünnsten besiedelte Ortsteil Berlins, in dem noch bis 1985 auf den Feldern die städtischen Abwässer „verrieselt“ wurden. Das Stadtgut, das in Blankenfelde schon immer eine beherrschende wirtschaftliche Stellung innehatte, wurde 1519 erstmals urkundlich als Rittergut mit Wohnhof und Schäferei erwähnt. Im 30-jährigen Krieg wurden Dorf und Gut schwer beschädigt, bald wieder aufgebaut und durch einen Brand im Jahre 1776 erneut weitgehend zerstört.

Um 1850 - auf dem Gut hatte sich inzwischen eine Pferdezucht angesiedelt - errichtete man Herrenhaus und Gutsverwalterhaus in der bis heute erhaltenen Form. 1881 kaufte die Stadt Berlin das ehemalige Rittergut.

Seine heutigen Ausmaße verdankt das Gutsgelände dem Bau einer Straße im Jahre 1928: Auf einer Fläche von rund 52.000 m<sup>2</sup> befinden sich ein alter Park, weitläufige Grünflächen, sowie 18 Gebäude, darunter Stallungen, mehrere Scheunen, die sog. Steinscheune und die beiden Gutshäuser. Zu DDR-Zeiten wurden dort Rinder und Schweine zur Milch- und Fleischerzeugung gehalten. Von 1995 an stand die denkmalgeschützte Anlage leer und war dem Verfall preisgegeben. Die Stadt hatte für die nötige Instandsetzung keine Mittel; potenzielle



Historische Aufnahme des Stadtgut Erntefestes im Jahre 1919

Quelle: Archiv Peter Rahm

Lebendige Nachbarschaft: Beispiel des alljährlichen Sommerfest



Quelle: Oskar Tschörner

Investoren schreckten vor hohen Sanierungskosten und den Auflagen des Denkmalschutzes zurück.

**Der Verein „Natur & Kultur“**

Erst als Mitglieder des Vereins „Natur & Kultur - Labsaal Lübars“ auf das Gelände aufmerksam wurden, zeichnete sich das Ende des Dornröschenschlafes ab.

Der Verein, ein freier Kulturträger im Norden Berlins, hatte bereits Erfahrungen mit der Sanierung denkmalgeschützter Ensembles gesammelt. Nach eingehender Besichtigung des Geländes war man sich schnell einig, dass das Stadtgut ideal sei, um einen alten Traum zu verwirklichen: gemeinsam leben und arbeiten an einem einzi-

gen Ort. „Es gibt die Steinscheune und die beiden Gutshäuser zum Wohnen“, sagt Oskar Tschörner, Mitglied bei „Natur & Kultur“ und einer der Initiatoren des Vereins „Stadtgut Blankenfelde“. „Und es gibt alte Scheunen und Stallungen, die sich für Handwerk und Gewerbe eignen.“

Doch die Stadt verlangte mehr Geld für das Gut, als der Verein hätte aufbringen können. Ein Gutachter hatte den Verkehrswert der Gebäude zwar mit null angesetzt, den des Grundstücks jedoch auf 770.000 € taxiert. Erst als sich ein Altlastenverdacht bestätigte, lenkte die Stadt ein und überschrieb dem Verein das Gut; allerdings mit der Auflage, das Grundstück von Altlasten zu befreien und die Gebäude denkmalgerecht auszubauen. Die Vereinsmitglieder, inzwischen etwa 100 an der Zahl, machten sich sofort an die Arbeit.

Zu tun gab es mehr als genug; zehn Jahre Leerstand hatten ihre Spuren hinterlassen. Die Dachrinnen waren zugewuchert und entwässerten nach innen, überall in den Gebäuden wuchs der Hausschwamm. Dort, wo einst die Tankstelle für den Maschinenpark stand, war das Erdreich bis in tiefere Schichten mit Altöl und Benzin kontaminiert. Es musste großflächig abgetragen werden. ▶



Quelle: Archiv Peter Rahn

Die beiden Postkarten stammen aus der Zeit um 1910, als das Stadtgut ein beliebtes Ausflugsziel war



**KIRCHHOF PROWOH®**

Treffen Sie uns auf dem Verbandstag des VdW Südwest in Ludwigshafen vom 13.09. bis 14.09.2016.



Wir beraten Sie gerne vor Ort

✉ info@kirchhof.de ☎ 0180 KIRCHHOF

### Stiftung und Genossenschaft

Saniert wurde Zug um Zug, je nach Finanzlage. Rund 7 Mio. € hat der Verein in das Anwesen gesteckt, finanziert durch Eigenarbeit, Spenden, Bürgschaften, private Darlehen und einen Bankkredit. Um das Grundstück dauerhaft der Spekulation zu entziehen, übertrug es der Verein der Stiftung Trias und schloss mit dieser einen Erbbaupachtvertrag für die Nutzung: „Die Stiftung stellt sicher, dass dieser Ort auch über die nächsten Generationen hinaus als Ganzes erhalten bleibt“, erläutert Tschörner.

Für die Realisierung der 34 Wohnungen, die in der Steinscheune und den beiden Gutshäusern geplant waren, ging der Verein eine Kooperation mit der Mietergenossenschaft Selbstbau e.G. ein. Die Genossenschaft, die auch die Verwaltung der Wohnungen übernommen hat, setzt seit ihrer Gründung im Jahre 1990 auf gemeinschaftliche

Wohnprojekte, selbstbestimmtes Wohnen und das Prinzip der Muskelhypothek: Die künftigen Bewohner packen bei der Sanierung selbst mit an und kommen dafür in den Genuss günstiger Mieten (siehe auch DW 8/2016, S. 60).

Wer heute das Stadtgut Blankenfelde besucht, merkt nichts von den Mühen der Vergangenheit. Auf den Wiesen hinter dem Gutshaus grasen Schafe, im alten Park wiegen 100-jährige Ulmen, Platanen und Kastanien ihre mächtigen Kronen im Wind und auf dem weitläufigen Spielplatz toben die Kinder der Freien Naturschule, die ihre Räumlichkeiten in der ehemaligen Stellmacherei hat.

Außerdem sind auf dem Gelände zwei Therapiezentren für psychisch Kranke untergebracht sowie Werkstätten und Handwerksbetriebe, darunter ein Gartenbaubetrieb, zwei Schreinereien und eine Imkerei.

### Die Stadtgut-Bewohner

Das Konzept, Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort zu vereinen, scheint aufgegangen zu sein: „Die meisten, die hier einen Betrieb haben, wohnen auch hier“, berichtet Oskar Tschörner. Der 73-Jährige und seine Frau wohnen im ehemaligen Herrenhaus. Die Jahre des gemeinsamen Engagements für ihre Idee haben die Stadtgut-Bewohner zu einer stabilen Gemeinschaft werden lassen. Zentrum ist der Hof: Hier wird oft gemeinsam getafelt, Geburtstag gefeiert und am Lagerfeuer gesungen.

Das nächste Gemeinschaftsprojekt haben die Bewohner schon ins Auge gefasst: Auf dem Gut soll eine Naturschutz- und Tourismusstation mit Café für das nahegelegene Naturschutzgebiet eingerichtet werden. „Das alles hier hat sich ganz organisch entwickelt“, sagt Tschörner. „Und es entwickelt sich weiter.“ ■



Quelle: Privat

## Interview mit Rolf Novy-Huy

### „Boden ist kein Privateigentum“

Rolf Novy-Huy ist Mitinitiator und Geschäftsführer der gemeinnützigen Stiftung Trias, die einen anderen Umgang mit Grund und Boden propagiert. Die Stiftung kauft Grundstücke an, um sie dauerhaft der Spekulation zu entziehen.

#### Warum sollten Grundstücke keine Spekulationsobjekte sein?

Grund und Boden ist kein Privateigentum, sondern Gemeingut der Menschheit. Anders als ein Auto, bei dessen Kauf man das geistige Eigentum der Entwickler mitbezahlt, ist Boden einfach nur da. Boden ist auch nicht vermehrbar und sollte deshalb keine Handelsware sein.

#### Wie geht Ihre Stiftung vor, um diesem Anspruch gerecht zu werden?

Wenn jemand mit einer Projektidee an uns herantritt, beispielweise für gemeinschaftliches Wohnen oder einen Kindergarten, versuchen wir, das Grundstück dafür zu kaufen und in unser Stif-

tungsvermögen zu überführen. Auf diese Weise wird ein Weiterverkauf des Grundstückes verhindert. Für die Nutzung verlangen wir einen Erbbauzins, mit dem wir weitere Grundstücke kaufen und unsere laufenden Kosten decken.

#### Welcher Art sind die Projekte, die Sie unterstützen?

Wir beteiligen uns schwerpunktmäßig an gemeinschaftlichen Wohnprojekten mit sozialen und ökologischen Inhalten. Das sind Projekte, bei denen die Bewohner füreinander da sind und bestimmte Hausbereiche gemeinsam nutzen; also beispielweise Waschküche, Schneiderwerkstatt oder Gästewohnung. Gemeinschaftliches Wohnen

spart Energie und schont Ressourcen und ist damit im Sinne unserer Satzung förderfähig.

#### Wie groß ist die Nachfrage nach Stiftungsmitteln?

Der Bedarf für unsere Stiftungs-idee ist da. Seit unserer Gründung im Jahre 2002 haben wir 30 Projekte realisiert. Die Leute, die sich an uns wenden, sind oft Idealisten. Doch Idealisten kommen meist aus dem sozialen oder kreativen Bereich; kaufmännisches Denken ist ihnen in der Regel fremd. Wir helfen ihnen dabei, ihre Ideen zu verwirklichen.

Das Interview führte Hartmut Netz.

# ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

**JETZT  
BERATEN  
LASSEN!**

## **DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: [www.telekom.de/einfach-umschalten](http://www.telekom.de/einfach-umschalten)



**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

## Neubau in Freiburg

### 25 Wohnungen und soziale Einrichtungen



Quelle: Bauverein Breisgau

Im nun begonnenen zweiten Bauabschnitt des „Carl-Sieder-Hofs“ entstehen 25 Wohnungen

Die Bauverein Breisgau eG baut in Freiburg-Mooswald 25 Mietwohnungen sowie Räumlichkeiten für soziale Einrichtungen. Es handelt sich um den zweiten Bauabschnitt des Projekts „Carl-Sieder-Hof“, in dem die Wohnungsgenossenschaft insgesamt 34 Wohnungen errichtet und 11 Mio. € investiert. Mit der Generationenwohnanlage „Carl-Sieder-Hof“ will sich die Genossenschaft auf den demografischen Wandel einstellen. Der Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen soll Senioren, Paare, Familien mit Kindern und Singles gleichermaßen ansprechen. Zudem entstehen fünf familienfreundliche Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme, um für eine gemischte Bewohnerstruktur zu sorgen. 20 der insgesamt 34 Mietwohnungen werden von der Erzdiözese Freiburg über das Förderprogramm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ mit einem Mietzuschuss gefördert. In dem Projekt entstehen außerdem Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte des Jugendhilfswerks Freiburg e. V. und für Seniorenbetreuungseinrichtungen. Die Evangelische Sozialstation Freiburg im Breisgau e. V. wird am Standort mobilen Pflegedienst, PIA (Pflege im Anschluss) und Tagespflege mit Kurzzeitpflege anbieten.

Weitere Informationen:  
[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)

## Genossenschaftlicher Neubau

### BVT schafft bezahlbaren Wohnraum in Trier

Die BVT Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG (BVT) baut zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen in der Karl-Carstens-Straße in Trier. Sechs Wohnungen werden barrierefrei sein, zwei weitere Wohnungen sollen rollstuhlgerecht werden. Das Land Rheinland-Pfalz fördert das Projekt über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) mit einem ISB-Darlehen in Höhe von rund 1,5 Mio. € und einem Tilgungszuschuss von rund 250.000 €. Durch die Förderung sei es möglich, die Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von 7 €/m<sup>2</sup> zu vermieten, sagte BVT-Vorstand Albrecht Huber. Die rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen überreichte die Förderzusage. „Insbesondere in den sogenannten Schwarmstädten, zu denen auch Trier gehört, muss zusätzlicher - und vor allem bezahlbarer - Wohnraum dringend geschaffen werden. Deshalb freue ich mich besonders, dieses Projekt in Trier zu fördern, durch das 16 neue Wohnungen in Fördermietstufen entstehen“, sagte sie.



Quelle: ISB

Albrecht Huber, Vorstand der BVT, Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB, Doris Ahnen, Finanzministerin des Landes Rheinland-Pfalz, Wolfram Leibe, Oberbürgermeister der Stadt Trier (v. l.), bei der Übergabe des Förderbescheids

Weitere Informationen:  
[www.bvt-trier.de](http://www.bvt-trier.de)

## REIHENHAUSBAU

### WGH baut in Hennigsdorf

Die hohe Nachfrage nach Häusern zur Miete veranlasste die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG (WGH), acht Reihenhäuser in Hennigsdorf, einer nordwestlich von Berlin gelegenen Stadt, zu errichten. In das Projekt investiert die WGH gut 2,5 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Dezember 2016 geplant. Das Grundstück zwischen Waldstraße und August-Bebel-Straße hat eine Größe von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Darauf entstehen vier ca. 90 m<sup>2</sup> große Häuser mit vier Wohnräumen und vier ca. 120 m<sup>2</sup> große Häuser mit fünf Wohnräumen. Die Häuser werden über großzügige Terrassen an der Südseite sowie eigene Pkw-Stellplätze vor der Haustür

verfügen. Jedes Reihnhaus wird mit einem strapazierfähigen Design-Fußbodenbelag, elektrisch betriebenen Jalousien und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Reihenhäuser erhalten eine eigene Heizstation mit direkter Warmwasseraufbereitung. Die Kaltmiete liegt bei 10 €/m<sup>2</sup>. Der Baubeginn erfolgte im Februar 2016. Im Dezember 2016 sollen die Gebäude bezugsfertig werden.

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



Quelle: EVE Images/UG

Visualisierung des Neubauprojekts in der Bachstraße

## Barrierearme Wohnungen in Berlin

# HWS baut in Tiergarten und in Steglitz-Zehlendorf

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) und die Hamburger B&L Gruppe realisieren auf einem 8.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Berlin-Tiergarten 170 Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Einkommenshöhen nach der sog. Berliner Mischung. Die B&L Gruppe ist zuständig für die geplanten Eigentumswohnungen im Hochhaus und in den Stadtvillen. Bei den 69 Wohnungen der HWS handelt es sich um barrierearme Wohnungen, die nach den Grundlagen des Universal Design gebaut werden. Hierbei wird Wert auf schwellenreduzierte Zugänglichkeit und bodengleiche Duschen gelegt. Die 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen der HWS werden mit Balkonen oder Loggien sowie mit Fußbodenheizungen ausgestattet. Die Hochbauarbeiten sollen im Herbst 2016 beginnen und voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 beendet sein. Eine abschließende Kalkulation der Miethöhe erfolgt erst nach der Ausschreibung der Bauleistungen. „Mit dem Bauprojekt in der Bachstraße verfolgt die HWS das Ziel, für Berlin zwingend notwendige, attraktive Wohnungen zu schaffen und somit die Berliner Mischung zu festigen“, sagte Wolf-Christian Maßner, Aufsichtsratsvorsitzender der HWS, beim ersten Spatenstich im Juli 2016.

Bei einem weiteren Neubau der HWS im Stadtteil Steglitz-Zehlendorf wurde bereits Richtfest gefeiert. An der Potsdamer Chaussee 30 entstehen 48 barrierearme Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 2.392 m<sup>2</sup> und einem Investitionsvolumen von 5,7 Mio. €. Die 2-Zimmer-Wohnungen sind rund 39 m<sup>2</sup> groß, die 3-Zimmer-Wohnungen rund 59 m<sup>2</sup>. Damit liegen sie bis zu 14 m<sup>2</sup> unter den im öffentlichen Wohnungsbau zulässigen Wohnflächen. „Wenn die Qualität im Bau durch viele gesetzliche Bestimmungen sehr hoch und das Mietbudget der Mieter klein ist, dann müssen wir die Wohnungsgrößen verringern“, so Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der HWS (siehe auch DW 5/2015, S. 40). Die Fertigstellung des Neubaus ist für November 2016 geplant.

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



# Gemeinsam mit Weitblick planen.

Von Anfang an auf lange Sicht – wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner der Wohnungswirtschaft.

### Ihre Vorteile:

Gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.

### Sprechen Sie mit uns:

**Matthias Brauner (Regionaldirektor)**  
Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen  
Tel. +49 30 220021-4310  
[matthias.brauner@wlbank.de](mailto:matthias.brauner@wlbank.de)

**Berndt Henke (Regionaldirektor)**  
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz, Saarland  
Tel. +49 211 210942-4330  
[berndt.henke@wlbank.de](mailto:berndt.henke@wlbank.de)

**Thomas Herngreen (Regionaldirektor)**  
Baden-Württemberg, Bayern  
Tel. +49 89 4523207-4320  
[thomas.herngreen@wlbank.de](mailto:thomas.herngreen@wlbank.de)

**Jürg Schönherr (Direktor)**  
Berlin  
Tel. +49 30 220021-4300  
[juerg.schoenherr@wlbank.de](mailto:juerg.schoenherr@wlbank.de)

**Frank Thureau (Regionaldirektor)**  
Bremen, Niedersachsen, Westfalen  
Tel. +49 251 4905-4305  
[frank.thureau@wlbank.de](mailto:frank.thureau@wlbank.de)

**Horst Warneke (Regionaldirektor)**  
Hamburg, Schleswig-Holstein  
Tel. +49 40 5544869-4350  
[horst.warneke@wlbank.de](mailto:horst.warneke@wlbank.de)

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



 **WL BANK**

 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



## Eigentums- und Mietobjekte

# Volkswohnung baut in zwei Projekten 186 Wohnungen

Im Neubaugebiet „Knielingen 2.0“ errichtet die Karlsruher Volkswohnung GmbH gegenwärtig das Projekt „loswohnen“ mit 144 Wohneinheiten zum Kauf. Das Innere der Siedlung wird oberirdisch autofrei sein, um ruhiges Wohnen zu ermöglichen. Pro Einheit ist ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen. Die Fertigstellung der Wohnimmobilien erfolgt etappenweise ab dem vierten Quartal 2017. Bauträger ist die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), eine Tochtergesellschaft der Volkswohnung. Im Rahmen des Projekts entstehen 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen, wobei der Schwerpunkt auf Wohnungen mit vier Zimmern liegen wird. Parkettböden, bodengleiche Duschen und elektrische Jalousien gehören zur Ausstattung.

Im wenige Kilometer entfernten Karlsruher Stadtteil Grünwinkel errichtet die Volkswohnung drei mehrgeschossige Ersatzneubauten. Dort muss-

ten zwei Zeilenbauten aus dem Baujahr 1955 im Juni 2015 abgerissen werden, da der Zustand der Bausubstanz eine Sanierung unwirtschaftlich erscheinen ließ. Neu gebaut werden nun 42 Mietwohnungen – davon 26 Sozialwohnungen – mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3.200 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen; die meisten Wohnungen werden drei Zimmer haben. Die Wohnungen sind zwischen 44 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> groß, haben im Erdgeschoss eine Terrasse und einen Gartenanteil sowie in den Obergeschossen eine Loggia oder Dachterrasse. Ein Teil der Wohnungen wird barrierefrei sein. In der Tiefgarage ist Platz für 42 Pkw und für ca. 120 Fahrräder. Energetisch entsprechen die Gebäude dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard. Im Juli 2016 feiert das Unternehmen Richtfest für dieses Projekt. In den kommenden Jahren will die Volkswohnung 1.500 Wohnungen bauen (siehe auch DW 8/2016, S. 12).



Visualisierung des Projekts „loswohnen“



Richtfest im Karlsruher Stadtteil Grünwinkel



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

## Genossenschaftliches Wohnen Kooperationsprojekt in Kiel

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (wankendorfer) und die GWU Eckernförde eG (GWU) bauen in einem gemeinsamen Projekt in Kiel-Suchsdorf 33 Wohnungen. Das Investitionsvolumen liegt bei 6,2 Mio. €. Auf dem 3.373 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Eckernförder Straße 421 entstehen drei Wohngebäude mit insgesamt 33 Wohneinheiten – davon werden 16 von der wankendorfer und 17 von der GWU erbaut – sowie einer Gemeinschaftseinrichtung. Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen 45 und 100 m<sup>2</sup> auf. Etwas mehr als ein Drittel der Wohnungen werden als öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Mietpreisen von 5,65 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die Mieten für die frei finanzierten Wohnungen liegen bei rund 9 €/m<sup>2</sup>. Ziel der Genossenschaften sei es, durch die unterschiedlichen Mietniveaus verschiedene Zielgruppen anzu-



Visualisierung des Projekts

sprechen und für eine lebendige Nachbarschaft zu sorgen, erklärt Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender der wankendorfer.

Der Baubeginn erfolgte im dritten Quartal 2015, die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant.



Weitere Informationen:  
[www.gwu-eckernfoerde.de](http://www.gwu-eckernfoerde.de) und [www.wankendorfer.de](http://www.wankendorfer.de)

## Denkmalgerechte Sanierung

# Erste Ergebnisse in der Heidesiedlung

Seit Juli 2015 wird im Potsdamer Stadtteil Babelsberg die Heidesiedlung saniert. Herzstück des in den 1930er Jahren errichteten 3-geschossigen Ensembles ist das sog. Heidehaus, das zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum wird. Der Umbau der Heidesiedlung durch die ProPotsdam GmbH erfolgt in zwei Bauabschnitten. Von den insgesamt elf Aufgängen werden im ersten Bauabschnitt sechs saniert. Im Zuge dieser Arbeiten werden auch die Dächer erneuert, Fenster ersetzt, Balkone angebaut, eine moderne Heizungsanlage installiert, Böden und Decken instandgesetzt sowie Bäder modernisiert. Auch die Fassaden und die Außenanlagen werden erneuert. Da die Wohnanlage unter Denkmalschutz steht, finden intensive Absprachen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde statt. Die Maßnahme wird durch Kredite der ILB und der KfW, durch Mittel aus der

Städtebauförderung sowie mit Eigenmitteln der ProPotsdam GmbH finanziert.

„Uns war es wichtig, dass wir den Mietern auch nach der denkmalgerechten Sanierung sozial verträgliche Mieten durch den Einsatz von Fördermitteln anbieten können“, erklärt Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH. Bestandsmietern wird nach der Sanierung eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> angeboten, WBS-Berechtigte wohnen hier für 5,50 €/m<sup>2</sup>.



Die Bauten der Potsdamer Heidesiedlung erhalten vorgestellte Balkone

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



Zentrale der Saga GWG in Hamburg-Barmbek

Quelle: Tobias Stähler

## Neubauprogramm

# SAGA GWG plant jährlich 2.000 Baubeginne

Die SAGA GWG hat die Absicht, mittelfristig durchschnittlich 2.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen. Bisher hatte das kommunale Hamburger Unternehmen jährlich mit dem Bau von 1.000 Wohnungen begonnen. Die Steigerung kündigten Vorstand und Geschäftsführung Dr. Thomas Krebs und Wilfried Wendel bei der Vorstellung der Ergebnisse aus dem Geschäftsbericht 2015 in der Barmbeker Konzernzentrale an.

„Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 wurde zum dritten Mal in Folge der Baubeginn einer 1.000. Wohnung realisiert“, sagte Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs. Angesichts des anhaltenden Zuzugs wolle das Unternehmen seine Neubauleistung steigern und begrüße das Ziel des Hamburger Senats von jährlich 10.000 Baugenehmigungen ausdrücklich. „Mittelfristig strebt SAGA GWG durchschnittlich den Bau von 2.000 Wohnungen pro Jahr an. Die Bedingungen dafür sind unter anderem beschleunigtes und kostengünstiges Bauen sowie die Bereitstellung geeigneter Flächen“, sagte Krebs. Im Juni 2016 feierte die SAGA GWG Richtfest für 85 öffentlich geförderte Wohnungen in Hamburg-Steilshoop. In der barrierefreien Wohnanlage mit sechs Voll- und zwei Staffelgeschossen entstehen 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen mit Balkon, viele davon mit Blick auf den Bramfelder See. Das quartiersbezogene Versorgungskonzept „LeNa - Lebendige Nachbarschaft“ (S. DW 7/2014, S. 14) wird auch hier realisiert. Die anfängliche Nettokaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 6,10 €/m<sup>2</sup>.

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



## Ihre erste Adresse im Bereich Wohnungsmodernisierung

Instandhaltung • Sanierung • Umbau  
Sanierung von asbesthaltigen Fußböden (BT17.8)

Fon: 02366 1806-0 • Fax: 02366 35002 • Mail: [info@senftgmbh.de](mailto:info@senftgmbh.de) • Web: [www.senftgmbh.de](http://www.senftgmbh.de)



## THEMA DES MONATS

## **Baukosten würgen den Wohnungsbau ab Politik muss „den Fuß von der Bremse nehmen“**

In Deutschlands Innenstädten sieht man sie derzeit überall: Baukräne und Baugruben, Rohbauten und neue Apartmenthäuser. Viele sprechen von einem Wohnungsbauboom. Seit einiger Zeit steigt die Zahl der Baugenehmigungen deutlich, in den ersten fünf Monaten dieses Jahres hat sie gegenüber dem Vorjahreszeitraum um mehr als 30% zugenommen. Insgesamt wurde im Jahr 2015 der Bau von rund 309.000 Wohnungen genehmigt, 2014 waren es rund 285.000. Doch der Schein trügt.



Quelle: Simone M. Neumann

#### **Axel Gedaschko**

Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Berlin

Wirft man einen Blick auf die im letzten Jahr tatsächlich fertig gestellten Wohnungen, so zeigt sich: Mit rund 247.700 Wohnungen blieb die Zahl deutlich hinter den Erwartungen zurück. Schätzungen aus dem letzten Jahr hatten auf mindestens 260.000 neue Wohnungen gehofft. Die Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 4 % angestiegen. Allerdings nahmen hier die Eigentumswohnungen mit + 5,4%

stärker zu als der reine Mietwohnungsbau, wo der Zuwachs nur + 2,4% betrug. Der magere Anstieg von insgesamt nur 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt. Und: Der überwiegende Teil der neu gebauten Wohnungen entsteht im hochpreisigen - und eben nicht im dringend benötigten bezahlbaren - Segment.

Die Bilanz beim Wohnungsbau ist also derzeit nur eines: ernüchternd. Das Ziel, den Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich insbesondere in den Ballungsräumen zu decken, rückt in immer weitere Ferne. Doch statt den Neubaumotor endlich anzuwerfen, sorgt die Politik mit einer immer weiter steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau dafür, dass die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen schon wieder deutlich abebbt. Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um die Verbreiterung des Mietspiegels und ein Absenken der Modernisierungumlage führen dazu, dass der Wohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt. Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als im letzten Jahr gebaut werden. Davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.

#### **Baukosten sind die Wohnungsbaubremse**

Ein massives Hindernis für den Bau bezahlbarer Wohnungen sind die enorm gestiegenen Baukosten in Deutschland. Ein detaillierter Blick in die Teuerungsfaktoren beim Wohnungsbau liefert folgende Ergebnisse: Die Bauwerkskosten von Mehrfamilienhäusern sind seit dem Jahr 2000 um rund 49% gestiegen (Kostengruppe 300 und 400). Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum lediglich einen Anstieg von rund 31% - leicht höher als die Lebenshaltungskosten mit 25%. Die Baukosten insgesamt (Kostengruppe 300 bis 700), die neben den Kosten des Bauwerks auch die Außenanlagen, Ausstattungen und die Baunebenkosten enthalten, gingen zwischen den Jahren 2000 und 2016 sogar um 60% nach oben. Zudem wird das Ordnungsrecht immer schärfer. Seit dem Jahr 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert - in Verbindung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in der gültigen Fassung sind die Bauwerkskosten allein dadurch bis heute um 15% gestiegen.

Das Problem: Bei ambitionierten energetischen Standards steigen die Kosten aufgrund des hohen baukonstruktiven und anlagentechnischen Aufwandes exponentiell an, während die Kurve des möglichen Einsparpotenzials beim Energieverbrauch immer weiter abflacht. Die Wirtschaft-

lichkeit von Wohnungsneubauten verschlechtert sich also zunehmend, je höher das energetische Anforderungsniveau ausfällt. Bereits für den energetischen Standard, den die Energieeinsparverordnung ab 2016 vorschreibt, kann die Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen werden. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit ist damit für den mehrgeschossigen Wohnungsbau bereits mit der EnEV 2009 erreicht worden.

#### **Politik muss Wohnungsbau anfeuern**

Beim bezahlbaren Wohnungsbau ist die Politik am Zug. „Gas geben statt bremsen“ muss das Motto jetzt lauten. Doch das Gegenteil passiert. Das unglückliche Ende der geplanten Sonderabschreibung für den Wohnungsbau ist ein großes Versäumnis der Koalitionspartner, sich endlich gemeinsam für mehr bezahlbaren Wohnraum stark zu machen. Eine solche Sonderabschreibung sowie eine gleichwertige Investitionszulage für die Wohnungsunternehmen, die die Sonder-Afa meist nicht nutzen können, wäre angesichts der Not vieler Wohnungssuchender in den Ballungsräumen notwendiger denn je.

Die aktuellen Diskussionen um die Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit sind dagegen nur als weiteres Placebo für den Wohnungsmarkt zu werten: Dadurch entsteht keine einzige zusätzliche Wohnung. Stattdessen ist das Stichwort Gemeinnützigkeit bestens geeignet, um von den grundlegenden Problemen schwieriger Rahmenbedingungen für den Bau ausreichend preiswerter Wohnungen abzulenken.

Aber es führt kein Weg daran vorbei, die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern. Die ersten Schritte sind mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und der Baukostensenkungskommission getan, aber die Umsetzung lässt derzeit noch auf sich warten. Fehlendes Bauland, unflexible Standards, steigende Grunderwerbsteuern und zu lange Genehmigungs- und Planungsverfahren stehen uns im Weg. Was der Wohnungsbau jetzt definitiv braucht, sind wirksame Anreize. Es müssen mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Neben einem Stopp der Preisspirale ist zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung von 2% auf mindestens 3% notwendig. Sollte sich hier nicht zügig etwas ändern, werden die Neubauzahlen trotz des vermeintlichen Anstiegs bei weitem nicht an das heranreichen, was eigentlich gebraucht wird. Höchste Zeit also für die Politik, den Bremsmodus beim Wohnungsbau zu verlassen und der Wohnungswirtschaft endlich das „Go“ in Form der passenden Bauvoraussetzungen zu geben. ■

## Gebäudeanalyse

## Alles beginnt mit Wissen

Um Immobilienbestände zukunftsorientiert zu entwickeln, bedarf es zuverlässiger Informationen zu den einzelnen Gebäuden. Im folgenden Beitrag geht es um Beispiele wohnungswirtschaftlicher Unternehmen in Deutschland, die ein strategisches Bestandsmanagement einsetzen. Welche digitalen Werkzeuge dafür zur Verfügung stehen, wird an den einzelnen Aufgaben erläutert.



**Sigrid Niemeier**  
Vorstandsvorsitzende  
CalCon Deutschland AG  
München

Mit der Erfüllung gesetzlicher Vorgaben zur Instandhaltung von Immobilien ist es längst nicht getan, wenn Wohnungsunternehmen langfristig wettbewerbsfähig bleiben wollen. Gesellschaftliche Veränderungen wie der demografische Wandel, die Digitalisierung oder die Energiewende bringen neue Anforderungen mit sich, auf die im Bestand reagiert werden muss. Dies ist jedoch leichter gesagt als getan, schließlich setzt das zur Verfügung stehende Budget der Umsetzbarkeit Grenzen.

Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist daher eine nachhaltige Maßnahmenplanung erforderlich.

Unterstützung versprechen sich Wohnungsunternehmen - wie z. B. die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) - von einem strategischen Bestandsmanagement, das es ihnen ermöglicht, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zukünftige Erfolgspotenziale gezielt aufzubauen (siehe das Beispiel für die Gebäudekomponente Dach in Abb. 1). Für den mit über 13.000 Wohneinheiten größten Wohnungsvermieter der Landeshauptstadt Hannover ist die Bestandserhaltung von zentraler Bedeutung.

„Als kommunales Wohnungsunternehmen besteht unsere Hauptaufgabe in der nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit attraktivem, kostengünstigem Wohnraum“, erklärt Claudia Dönitz, deren Fachgebiet die zentrale Bestandsentwicklung ist. „Um unsere Investitionsentscheidungen objektiv, einheitlich und nachvollziehbar treffen zu können, benötigen wir eine transparente Bewertung des Bestands.“

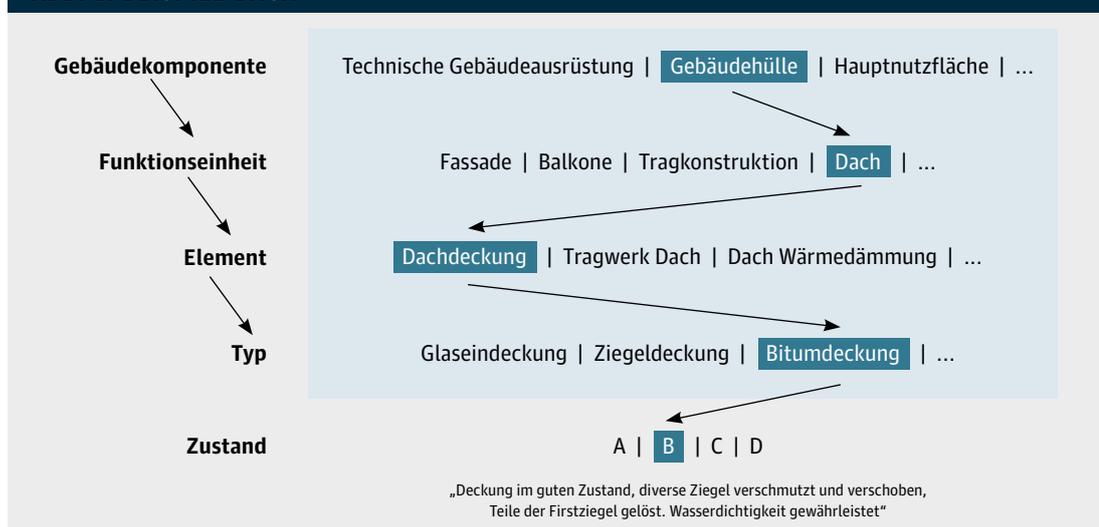
#### Vom Erfassungs- zum Bestandsmanagement-Tool

Zur Analyse der technischen Gebäudequalität setzt die GBH schon lange das softwaregestützte Epiqr-Verfahren ein - doch seit der Einführung 2003 hat sich einiges getan. Die ursprüngliche Idee des Forschungsvorhabens, aus dem diese wissenschaftliche Methode entstand, stellt noch immer ihren Kern dar: „Sage mir, in welchem Zustand dein Gebäude ist, und ich sage dir, was es dich in den nächsten Jahren kosten wird.“

Dabei orientiert sich das Verfahren am Pareto-Prinzip: Durch die gezielte Beschränkung auf die für eine objektive Bewertung des baulichen Zustands wirklich wesentlichen Informationen werden mit nur 20 % Aufwand bereits 80 % des Ergebnisses erreicht (siehe Abb. 2 auf S. 19).

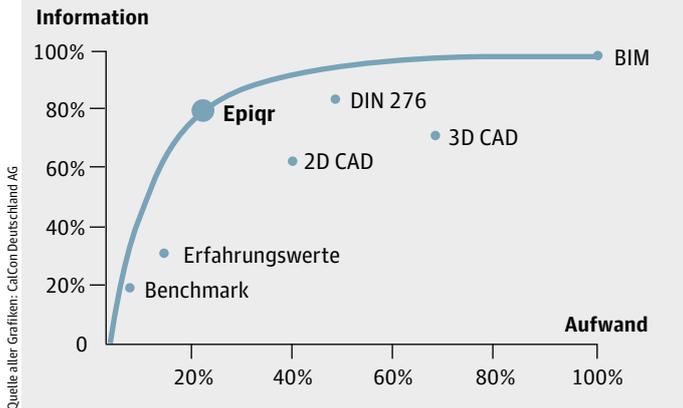
Das heißt: In ca. drei Stunden wird ein Wohngebäude erfasst und bewertet - mit einer Kostengenauigkeit von i. d. R. +/- 10 %. Auf diese

ABB. 1: BEISPIEL DACH



Mit Hilfe einheitlicher Zustandsbeschreibungen kann der Ist-Zustand der wichtigsten Bauteile objektiv ermittelt werden

ABB. 2: PARETO-PRINZIP



Quelle aller Grafiken: CalCon Deutschland AG

Beim Epiqr-Verfahren wird das Verhältnis zwischen Datengenauigkeit und Erfassungsaufwand gemäß dem Pareto-Prinzip optimiert

Weise konnten z. B. für die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH mehr als 2.200 Gebäude mit rund 50.000 Wohneinheiten in ca. sechs Monaten erfasst werden. Dahinter steckt die Nutzung von Statistik.

Auch bei der Bewertung der einzelnen Bauteile nach ihrem Zustand - von „A“ wie „guter Zustand“ bis „D“ wie „Ende der Lebensdauer“ - ist im Wesentlichen alles beim ursprünglichen System geblieben. Wer das frühe Verfahren noch kennt, denkt an 50 fixe Bauteile, wenig Flexibilität und eine kleine Access-Insellösung. Diese wurde beständig entsprechend den Anforderungen aus der Unternehmenspraxis weiterentwickelt. Durch die Einführung der flexiblen Elementstruktur werden nur noch tatsächlich vorhandene Elemente eingewertet. Dafür kamen diverse neue Elemente etwa aus dem Bereich der technischen Gebäudeausrüstung hinzu.

Ferner lassen sich kundenindividuelle Extraparameter einrichten. Ein Beispiel hierfür ist die Berliner GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft, die auf diesem Weg u. a. eine Energiekennziffer und Informationen zu Denkmaleigenschaften und Barrierearmut nachhält.

Zudem ist die Gebäudeanalyse inzwischen nicht mehr auf Wohngebäude beschränkt. Sie kann ebenso auf alle anderen Gebäudearten angewendet werden. Für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wurden sogar Spezialliegenschaften wie Krankenhäuser und Schwimmbäder begangen.

#### Mobil, digital, flexibel

Heute steht für eine qualifizierten Sichtkontrolle verkehrssicherungsrelevanter Daten eine digitale Anwendung bereit. Christian Krainer, Geschäftsführer der ÖWG Wohnbau, die an der Entwicklung beteiligt war, erklärt: „Für uns stellt die ▶

REHACARE®



REHACARE-Kongress:  
29. September 2016  
im CCD Süd

[www.rehacare.de/kongress](http://www.rehacare.de/kongress)

## Wir fürs Quartier

### Informationstreff für Initiativen der Quartiersentwicklung

#### Interessant für:

- Wohnungswirtschaft
- Kommunen
- Stadtentwicklung
- Sozialwirtschaft
- Organisationen
- (Sozial-)Verbände
- Quartiersmanagement

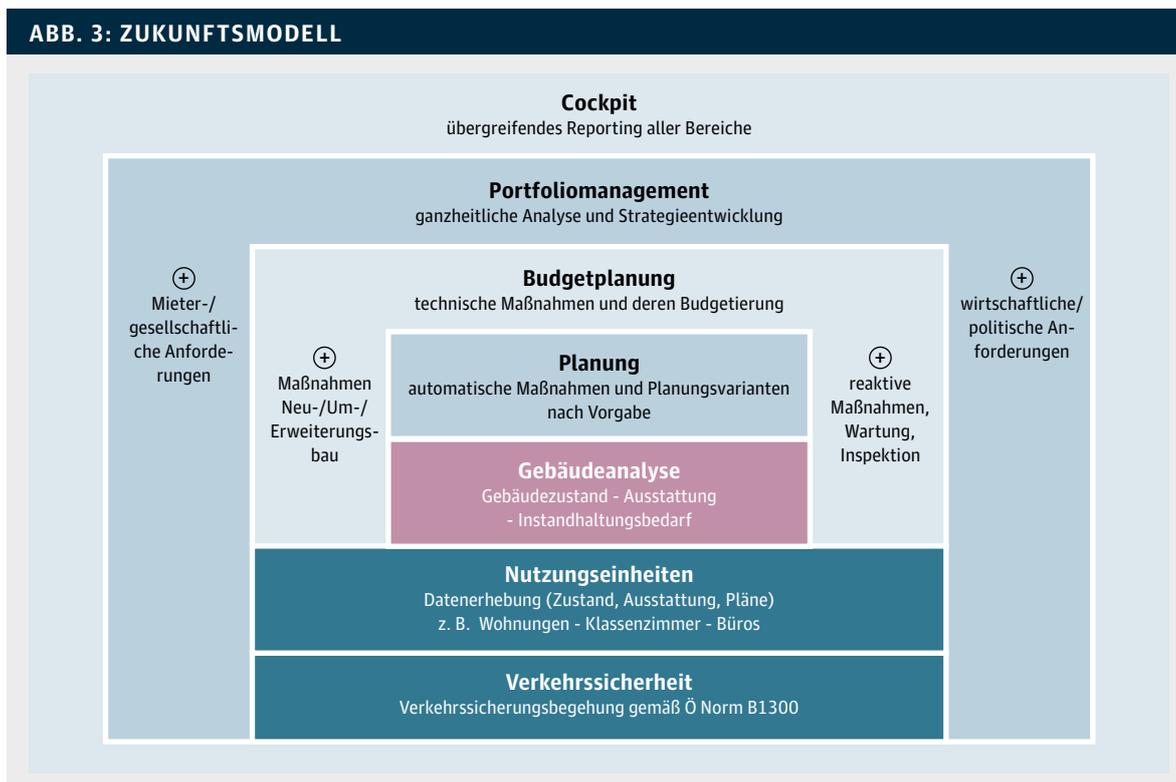


Mit freundlicher  
Unterstützung vom:



Messe  
Düsseldorf

ABB. 3: ZUKUNFTSMODELL



standardisierte Objektsicherheitsprüfung einen entscheidenden Aspekt unseres Risikomanagements dar. Um diese in der Praxis möglichst einfach und effizient umsetzen zu können, war es uns besonders wichtig, hierzu über eine mobile und IT-gestützte Lösung zu verfügen.“

Die LEG Immobilien AG nutzt die digitale Erfassung mit einer App, um mittels mobiler Dateneingabe effizienter arbeiten zu können. Die Zustandsbewertungen werden nach einer Synchronisation direkt in das Datenbanksystem übertragen. Zugleich profitiert das Unternehmen von den All-in-One-Eigenschaften von Tablets, etwa beim Erstellen und Hinterlegen von Gebäude- und Zustandsfotos.

#### Neue Einsatzmöglichkeiten der Software

Die LEG plant, den gesamten Investitionsplanungsprozess mit der Software zu steuern und auch die IFRS-Bewertung abzudecken. Dietmar Amels, Geschäftsführer der LEG Wohnen Service GmbH: „Neben der Ableitung der jährlichen Instandhaltungskosten möchten wir mit Hilfe des neuen Verfahrens in der Lage sein, langfristige Investitionsnotwendigkeiten umfänglich erkennen und planen zu können. Gleichzeitig wollen wir durch gezielte Maßnahmenplanung und -bündelung zusätzlich Einkaufsvorteile erzielen.“

Um die vielschichtigen Informationen zum Bestand zu verdichten und vor allem die Erkenntnisse aus der Gebäudeanalyse mit Daten aus Drittsystemen zu verschneiden, steht eine Ma-

nagementplattform zur Verfügung, die Bestandsdaten nach individuellen Anforderungen visualisiert. Die BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, ein deutsch-österreichischer Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich, verspricht sich durch den Einsatz dieses Softwaremoduls eine länderübergreifende Professionalisierung und Digitalisierung der Instandhaltungsprozesse. Um hier eine voll integrative Systemeinbindung zu schaffen, soll eine Schnittstelle zu SAP gleich mit implementiert werden.

#### Ganzheitliche Betrachtung

Seit einem Jahr gibt es ein sog. Zukunftsmodell. Ein vordefinierter Satz aus Bewertungskriterien hilft, das Potenzial des Bestands hinsichtlich Megatrends wie dem demografischen Wandel, dem Klimawandel oder der Digitalisierung unter die Lupe zu nehmen (siehe Abb. 3). Die einzelnen Objekte werden dabei unter technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit analysiert, geclustert und mit Handlungsempfehlungen versehen. Durch die Anbindung an die Gebäudeanalyse lassen sich wiederum konkrete Maßnahmenpakete sowie deren Kosten ableiten.

Dieses Referenzmodell kann individuell angepasst werden. Bei der GBH hat man sich z. B. für Kriterien entschieden, die dabei helfen sollen, im Bestand auf aktuelle Ansprüche der Nutzer zu reagieren. Hierzu muss man zunächst natürlich wissen,

wie sich die Situation in den einzelnen Gebäuden derzeit darstellt. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen einer zyklischen Bestandserfassung spezifische Extraparameter ermittelt. So wurde beispielsweise geprüft, ob die Objekte über eine Gegensprechanlage verfügen und das Erdgeschoss schwellenlos beziehungsweise über eine Rampe betreten werden kann.

#### Fazit

Alle diese Anwendungsfälle zeigen, dass eine Gebäudeanalyse nicht etwa ein rein technisches Thema darstellt, sondern notwendig ist, um zu entscheiden, wohin der Bestand strategisch, taktisch und operativ entwickelt werden soll. Mit einem stets aktuellen 360°-Blick auf das Portfolio kann man den Bestand und damit das Unternehmen frühzeitig und aktiv auf zukünftige Herausforderungen vorbereiten. Daher gehört dieses Thema auch und gerade auf die Agenda der technischen und kaufmännischen Führungsebene jedes Wohnungsunternehmens. ■



Weitere Informationen:

[www.abg-fh.com](http://www.abg-fh.com), [www.buwog.com](http://www.buwog.com),  
[www.gbh-hannover.de](http://www.gbh-hannover.de),  
[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de), [www.leg-nrw.de](http://www.leg-nrw.de),  
[www.oewg.at](http://www.oewg.at),  
[www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de) und  
[www.calcon.de](http://www.calcon.de)



## Wo ist die Wohnungswirtschaft zu Hause?

Keine Frage: Gute Adressen der Branche bauen auf uns. Denn wenn es darum geht, die Chancen eines Wohnungsportfolios zu erkennen, sie optimal zu nutzen und Risiken zu vermeiden, sind wir seit über 20 Jahren der kompetente, strategische Partner. Und das für Finanzierung, Geldanlage und Risikomanagement. Darüber hinaus beraten wir Sie fundiert zu Standortanalyse, Konzeptentwicklung und Stadtumbauprozessen. Wir kennen die Anforderungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte und Ihre speziellen Bedürfnisse als Unternehmen der Branche – ohne Frage.

Erfahren Sie mehr unter: [www.nordlb.de/wohnungswirtschaft](http://www.nordlb.de/wohnungswirtschaft)

## Forschungsprojekt

# Bauen mit Weitblick – Individualität zu Großserienpreisen

Das Projekt „Bauen mit Weitblick – Bezahlbar zusammen wohnen. Individualität zu Großserienpreisen.“ hat das Ziel, Wohnungsneubau in Serie – industriell unter Berücksichtigung aktueller und künftiger technischer Möglichkeiten – zu errichten. Zudem müssen die Voraussetzungen für eine serielle Fertigung unter marktwirtschaftlichen Bedingungen geschaffen werden. 2012 hat die KoWo dieses Projekt initialisiert. Nun gibt es erste Ergebnisse aus der ersten von fünf Pilotphasen.



**Friedrich Hermann**  
Geschäftsführer  
KoWo – Kommunale Wohnungs-  
gesellschaft mbH Erfurt

Die Wohnungswirtschaft steht vor der großen Aufgabe, langfristig Wohnungen zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Um Angebote für moderne Wohnformen zu schaffen und zukünftigen energetischen Standards gerecht zu werden, ist mittelfristig neuer Geschosswohnungsbau notwendig. Dies ist in Deutschland breiter Konsens und entspricht z. B. auch dem Anliegen der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ins Leben gerufenen Initiative „Breites Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“.

Bereits seit 2012 nimmt sich die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) dieses Themas aktiv an und initiierte das Projekt „Bauen mit Weitblick – Bezahlbar zusammen wohnen. Individualität zu Großserienpreisen.“ Gemeinsam mit Partnern aus Wissenschaft und Praxis entstand das Projekt, das ergebnisoffen und standortunabhängig Konzepte für preiswerten mehrgeschossigen Wohnungsneubau entwickeln soll. Auf Grundlage bekannter Forschungen und Projekte wird die Umsetzungsfähigkeit eines standardisierten Wohnungsbaus durch serielle Vorfertigung mit hoher Vorfertigungstiefe inkl. TGA (Technische Gebäudeausrüstung) dargestellt. Architektonische Gestaltung, Sozialverträglichkeit, Klimawandel, Energiewende, Digitalisierung der Prozesse (BIM), Ressourcen- und Energieeffizienz und Suffizienz werden berücksichtigt. Ziel

ist die Bereitstellung eines Bausystems aus seriell vorgefertigten Elementen (Flächenelemente/Module), das Gebäude bis zur Hochhausgrenze mit den für den geförderten Wohnungsbau geeigneten Grundrissen ermöglicht.

Preiswertes Bauen soll durch die Potenziale industrieller Prozesse (Planung-Fertigung-Errichtung) ermöglicht werden. Die technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Randbedingungen werden dazu erfasst, ggf. erforderliche Änderungen rechtlicher Bedingungen oder eine verbleibende Notwendigkeit öffentlicher Förderung sollen präzise benannt werden. Die entwickelten Systeme sollen anlässlich der in-

ternationalen Bauausstellung (IBA Thüringen in den Jahren 2019-2023), des 100-jährigen Gründungsjubiläums des Bauhauses im Jahr 2019 (Bauhaus 100) und der Bundesgartenschau 2021 (BUGA 21). Mit dem Projekt „Bauen mit Weitblick – Bezahlbar zusammen wohnen. Individualität zu Großserienpreisen.“ soll der Grundstein für ein zukunftsweisendes Bauen gelegt werden.

### Ziele

Um die Baukosten drastisch zu senken, soll der Wohnungsneubau aus Systembauteilen bestehen, die sich für eine serielle Fertigung eignen und dennoch ein individuelles Erscheinungsbild aufwei-

ABB. 1: PROJEKTSCHWERPUNKTE



sen. Das Standardmodul („Systembaukasten“) soll von innen nach außen entwickelt werden. Aus dem Systembaukasten sollen sich verschiedene, das Zusammenleben fördernde Grundrisse variabel zusammensetzen lassen. Dieser stellt die technische Plattform dar, aus der sich mehrgeschossiger Wohnungsbau kombinieren lässt. Entscheidend ist dabei vor allem die Verbindung zwischen den Modulen und ihre haustechnische Standardisierung und Kombinierbarkeit, die maßgeblich über den Grad an Vorfertigung entscheiden. Es wird ein möglichst hoher Industrialisierungs- und Vorfertigungsgrad angestrebt, um:

- Kostenvorteile aus der Serienproduktion nutzen zu können,
- hohe Qualität und geringe Fehlerquoten zu erzielen,
- der jetzt schon bestehenden Knappheit von Fachkräften auf Baustellen zu begegnen und
- um eine hohe Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit zu erzielen.

Damit soll eine Alternative zur für alle Beteiligten teuren Nachtrags- und Streitproblematik geschaffen werden. Der Planungs- und Bauprozess soll wieder zusammengeführt und durch die Nutzung neuester digitaler Instrumente strukturiert und vereinfacht werden.

Die KoWo verfügt über gute Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes. Sie besitzt erschlossene Grundstücke in guter Wohnlage und finanzielle Mittel, um einen Pilotbau zu realisieren. Das Präsentationsgrundstück liegt direkt im Bereich der BUGA 21.

### Umsetzung

Das Projekt ist in fünf Phasen aufgeteilt: Vorprojekt, Forschung, Entwicklung, Pilotbau(ten) und Evaluierung.

Das Vorprojekt ist abgeschlossen. Folgende Punkte sind abgearbeitet worden:

- Erfassung zum Stand der Technik und Wissenschaft durch Quellenarbeit (> 150 Quellen ausgewertet, um Doppelforschung zu vermeiden und auf Erkenntnissen aufzubauen),
- zusätzliche Informationen durch Gespräche mit potenziellen wissenschaftlichen und Praxispartnern/Information auf Fachtagungen,
- nach Auswahl zweier Bauunternehmen ausführliche Workshops zur Weiterentwicklung dieser Kooperationen,
- Konkretisierung des Projektweges / Fokus auf die am ehesten erfolgversprechenden Effizienzpotenziale,
- Identifizierung passender Förderprogramme und Vorbesprechungen mit den Fördermittelgebern,
- erfolgreicher Projektantrag bei „Zukunft Bau“ durch die TU München. ▶



Quelle: KoWo

Im Januar 2016 übergab der damalige Ministerialrat Hans-Dieter Hegner, Referatsleiter im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), den Fördermittelbescheid symbolisch an die Forschergruppe unter Leitung der Technischen Universität München, vertreten durch Prof. Dr. Stefan Winter sowie an den Erfurter Oberbürgermeister Andreas Bausewein und an KoWo-Geschäftsführer Friedrich Hermann

## ARBEITSPAKETE DES FORSCHUNGSPROJEKTES

### Leistungsanforderungen

Im ersten Arbeitspaket wird ein Anforderungskatalog entwickelt, der die Ansprüche der Nutzer und Betreiber über den Lebenszyklus der Immobilie sowie die Anforderungen aus architektonischer und technischer Sicht enthält. Der Anforderungskatalog soll das Potenzial für Systemvereinfachungen und eine maximale Suffizienz liefern und als Bewertungsraster für die Qualität der weiteren Arbeitspakete dienen.

### Planung

Im zweiten Arbeitspaket werden Grundriss- und Gebäudekonfigurationen unter Beachtung wirtschaftlicher und technischer Restriktionen und unter Einhaltung einer abschließenden Maßsystematik erarbeitet. Die für den Systembaukasten erforderlichen Planungs- und Nachweisverfahren werden anhand der erarbeiteten Systemlösungen dargestellt.

### Systementwicklung

In Arbeitspaket 3 werden in iterativen Planungszyklen die wesentlichen Planungsdimensionen Konstruktion, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik und Fertigungsprozess miteinander verknüpft und in der Entwicklung des Systembaukastens zusammengeführt. Dazu wird ein Konstruktionskatalog entwickelt, der alle relevanten Bauteile, Anschlüsse und Detaillierungen einschließlich Transport und Montage berücksichtigt.

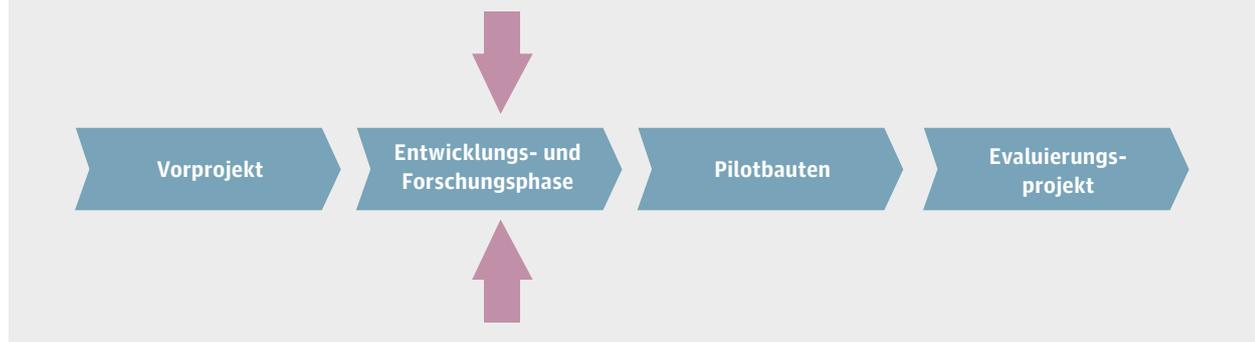
### Umsetzung

In Arbeitspaket 4 erfolgt die Umsetzung und Feinjustierung des in Arbeitspaket 3 entwickelten Bausystems in den Fertigungsprozess. Der Bauablauf wird geplant, um das Bausystem weiter zu optimieren und das Kostensenkungspotenzial möglichst vollständig auszuschöpfen. Anhand eines generischen Gebäudemodells wird die Prozessbeschreibung in CAD/CAM/BIM erstellt.

### Kostenmodelle

Im Arbeitspaket 5 erfolgt projektbegleitend das Controlling der Projektziele durch ein kontinuierliches Life Cycle Assessment (LCA) und eine Bewertung der Lebenszykluskosten (LCC) mit Hilfe von BIM-Werkzeugen. Dadurch können die im iterativen Entwicklungsprozess entstehenden Lösungen kontinuierlich mit den Projektzielen gespiegelt werden. Zudem soll ein Konfigurator für spätere Objektplanungen entwickelt werden.

ABB. 2: AKTUELLER PROJEKTSTAND



Die Bewilligung von Fördermitteln des Bundesbauministeriums (BMUB) aus dem Bundesprogramm „Zukunft Bau“ über 400.000 €, ermöglichte den nahtlosen Übergang zum zweijährigen Forschungs- und Entwicklungsprojekt. Die Forschungskosten belaufen sich auf ca. 700.000 €.

### Forschung

Die einzelnen Forschungsmodule werden stark überlappend bearbeitet, so dass durch Rückkopplungen Optimierungen möglich werden. Aktuelle Forschungsergebnisse und Baupraxis werden unmittelbar miteinander verknüpft und durch die Konzeptionierung eines generischen Gebäudemodells erprobt. Der Fokus „industrielle Produktion“ soll sicherstellen, dass ein handhabbarer Systembaukasten für den sozialen Wohnungsbau entwickelt wird.

Auf der Grundlage detaillierter Analysen der Verbreitungshemmnisse bisheriger Ansätze für industriell gefertigte Bausysteme verfolgt dieses Projekt die Lösung in:

- der Anwendung optimaler Grundrisszuschnitte auf der Grundlage logistisch und fertigungstechnisch optimaler Vorgaben einer möglichst kosteneffizienten Umsetzung,
- optimierten systembasierten Planungs- und Nachweisprozessen zur Beseitigung weiterer Kostentreiber außerhalb der eigentlichen Produktgestehung,
- einer gewerkeübergreifenden Planung und Ausführung,
- der Vermeidung möglichst vieler Schnittstellenverluste im Daten- und Informationstransfer sowie auch zwischen den einzelnen Bestandteilen des Bausystems,
- einem möglichst hohen Grad der industriellen Vorfertigung mit dadurch reduzierten Qualitätsrisiken und schnellerer Abwicklung auf der Baustelle,
- einer Planungs- und Entwicklungskultur der Suffizienz in Form der Konzentration auf das

„Notwendige“ im Grundsystem, um Freiräume für gestalterische und nutzerspezifische Anpassungen zu schaffen (Konfigurator) und

- Skalierungseffekten durch die Adressierung eines großen Marktpotenzials.

### Pilotbau

Unmittelbar nach Ende des Forschungsprojektes wird auf einem Grundstück der KoWo und im Bereich des BUGA-Geländes ein Demonstrationsobjekt errichtet und im Rahmen der IBA Thüringen 2019/2023 präsentiert. Das Projekt der KoWo

„Bauen mit Weitblick“ wurde im September 2014 als einer der IBA-Kandidaten nominiert. Der Systembaukasten soll standortübergreifend für viele Quartiere in Großwohnsiedlungen in Deutschland nutzbar sein. ■



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

## AKTEURE

Für die Teilnahme am Forschungsprojekt wurden Partner gefunden, die in ihren Disziplinen (konform zu den Forschungsschwerpunkten) führend sind, praxisnah forschen, Forschungslücken besetzen und als „Projekttreiber“ auftreten können. Zudem verfügen sie über die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen, um im Team Forschungs- und Entwicklungsarbeit zu leisten.

Als wissenschaftliche Partner sind beteiligt:

- das Fraunhofer Institut für Bauphysik,
- die TU München mit:
  - Lehrstuhl für Holzbau und Baukonstruktion, Prof. Dr. Stefan Winter (Projektleiter),
  - Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen, Prof. Thomas Auer,
  - Lehrstuhl Entwerfen und Holzbau, Prof. Hermann Kaufmann,
  - Lehrstuhl für Industrial Design, Prof. Fritz Frenkler
  - sowie der Architekten und Sozialwissenschaftler Dr. Joachim Brech.

Als Praxispartner beteiligen sich neben der KoWo zwei Bauunternehmen mit umfassenden Erfahrungen in der bauindustriellen Vorfertigung.

Das beteiligte Bauunternehmen Regnauer Fertigbau GmbH & Co. KG ist Mitglied der Initiative „Fertigbau heute“, eine Initiative für die Wohnungswirtschaft, die sich mit dem Fertigbau im Wohnungsbau beschäftigt.

Bögl Fertigteilewerke GmbH & Co. KG errichtet aktuell eine erste Produktionsanlage für Modulbauten, in der bereits erste Forschungsergebnisse einfließen. Die Produktionskapazität wird ab Fertigstellung noch in diesem Jahr ca. 1.000 Wohnungen p. a. umfassen.

# Gestaltungs R A U M Funktionen E B E N E



Wechseln Sie doch mal die Perspektive: Das neue Miele Buch ZWIEGESPRÄCHE stellt Themen unserer Zeit einander gegenüber, zeigt Meinungspole, die inspirieren. Tauchen Sie ein in Spannungsfelder wie Konvention – Vision, Funktion – Emotion, Grenze – Weite. Und entdecken sie die beiden Designlinien unserer neuen Gerätegeneration. Projektentwickler, Architekten, Innenarchitekten und Planer können das Buch kostenlos anfordern unter [architekten@miele.de](mailto:architekten@miele.de) [www.miele-project-business.com](http://www.miele-project-business.com)

**Miele**

THEMA DES MONATS

# Gebäudeanalyse

## Daten statt Bauchgefühl

Daten werden in Zukunft Gold wert sein. Doch obwohl in Gebäuden Unmengen an Daten anfallen, nutzen diese nur wenige Eigentümer, um ihre Immobilien oder ganze Portfolios zu optimieren.



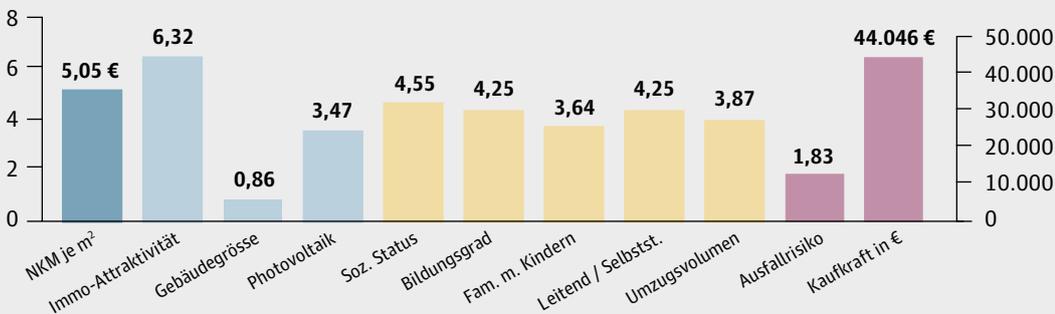
**Marcus Schmidt**  
Leitung Produktmanagement  
Conresult GmbH  
Dortmund

Unternehmen bewerten ihre Immobilienportfolios i. d. R. anhand der Daten, die sie aus ihren ERP-Systemen, der Buchhaltung oder dem Bestandsdatenmanagementsystem erhalten. Doch die reine Ertragsbewertung der einzelnen Immobilie oder des gesamten Portfolios reicht nicht mehr aus,

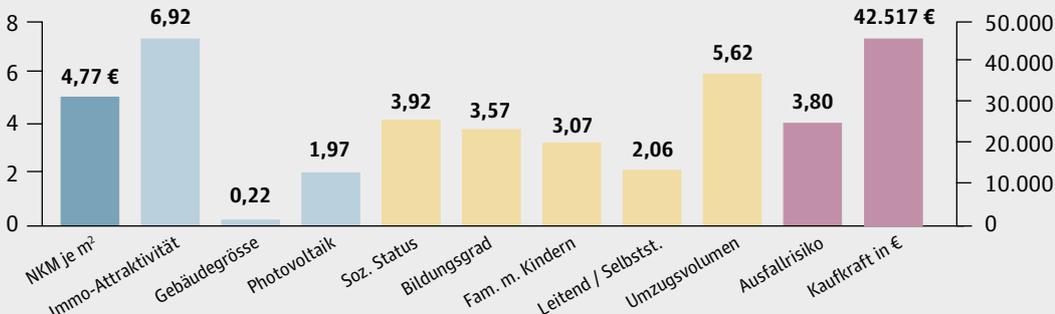
um fundierte Entscheidungen über Investitionen, Abriss, Revitalisierung oder Verkäufe zu treffen. Im Gegenteil: Die rein monetäre Betrachtung einer Immobilie oder eines Portfolios kann sogar zu fatalen Fehleinschätzungen führen. Ein Gebäude, das Leerstand und wenig Mieteinnahmen

### VERGLEICHSBETRACHTUNG VON BESTÄNDEN DER WBG FÜRTH (AUSWAHL 1) MIT DEM GESAMTBESTAND DER STADT FÜRTH (AUSWAHL 2)

Ergebnisse für Auswahl 1



Ergebnisse für Auswahl 2



Vergleich „Auswahl 1 vs. Auswahl 2“



Den Beweis, dass Daten aus dem ERP-System und weiteren im Wohnungsunternehmen vorliegenden Datenpools sowie externe Daten auszuwerten und grafisch aufzubereiten sind, zeigt das Beispielprojekt der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH. Mit einfachen Mitteln und geeigneter Software kann die Wbg so einige ausgewählte Kriterien ihres Wohnungsbestandes mit dem gesamten Wohnungsbestand der Kommune vergleichen

aufweist, muss nicht automatisch „schlecht“ sein. Möglicherweise stimmt nur die Mietermischung nicht oder die Ausstattung der benachbarten Gebäude ist besser. Plakativ ausgedrückt könnte es umgekehrt sein, dass ein gut vermietetes Gebäude mit ordentlichen Einnahmen für eine Desinvestition infrage kommen kann, weil anhand von Prognosedaten die Wahrscheinlichkeit groß ist, dass sich das soziale Umfeld oder die Mieterwünsche in Zukunft deutlich verändern werden. Daher sollten sich Wohnungsunternehmen nicht nur auf die Ist-Daten verlassen, sondern auch Prognosen über die Entwicklung eines Gebiets oder über Mieterhöhungspotenziale erstellen.

#### Daten wertvoller machen

Der verstorbene FAZ-Herausgeber Frank Schirrmacher prophezeite vor etwas mehr als zwei Jahren, dass im Gebäude generierte Daten bald einen höheren Wert haben würden als das Haus selber. Um diese Daten wirklich wertvoll zu machen, muss man die internen Zahlen mit Informationen aus dem Umfeld der Immobilien anreichern.

Das können Kennzahlen und Prognosen zur Lage sein, zum Umfeld, Daten zum öffentlichen Nahverkehr, Kindergärten oder Einkaufsmöglichkeiten, kaufmännische Daten wie die durchschnittlichen Nettokaltmieten oder sozioökonomische Daten wie die Haushaltseinkommen oder Zahlungsausfallrisiken an den Standorten. Hinzu kommen Prognosedaten wie zur mittel- und langfristigen Standortattraktivität, zur Entwicklung von Kaufkraft und Nachfrage oder zu demografischen und sozialen Entwicklungen. Mit diesen Informationen lassen sich systematische Entscheidungen zur weiteren Entwicklung der Immobilie und des Immobilienportfolios treffen.

#### Mieter sind die beste Quelle

Diese Daten stehen allenthalben zur Verfügung. Man muss sie nur einsammeln und nutzen. Die beste interne Informationsquelle sind jedoch die Mieter. Aus ihrem Verhalten und ihren Wünschen lassen sich wertvolle Informationen gewinnen, welche Anforderungen das Immobilienportfolio erfüllen sollte. Diese Anforderungen sollten durch regelmäßige softwaregestützte Mieterbefragungen optimiert werden. Damit lässt sich die künftige Nachfrage einschätzen und gesellschaftliche Trends, etwa nach künftigen Wohnungsgrößen oder technischer Ausstattung, können erkannt werden.

In den Gebäuden werden in vielen Fällen schon eine Menge technischer Daten gesammelt und analysiert, um z. B. die Energieeffizienz deutlich zu verbessern und zu Kosten senken. Die wenigen aussagekräftigen monetären Daten aus dem ERP-

System wie die Nettokaltmiete pro Quadratmeter oder die mehrjährige Entwicklung der Instandhaltungskosten müssen ebenso verwendet werden wie Kriterien, die für einen Wettbewerbsvergleich herangezogen werden können. Dazu gehören Daten zum Haustyp oder zur Ausstattung der Wohnung.

Ziel muss es aber sein, Daten zu gewinnen, die über den eigenen Bestand hinausgehen. Diese Daten halten zumeist Anbieter wie die Post oder Google sowie spezialisierte Geodatenanbieter am Markt vor. Aber auch Bestandsdaten der Stadt, Gemeinde oder der Region liefern wichtige Erkenntnisse. Dazu gehören etwa Zahlen zum Umzugsvolumen, zur Kaufkraft, zu Familienstrukturen oder zu den vorhandenen Gebäudegrößen. Diese Informationen, die ja auch von Wettbewerbern stammen, sind der entscheidende Mehrwert.

Wenn die großen Datenmengen richtig analysiert und nutzbringend eingesetzt werden, haben sie das Potenzial, Entscheidungen in allen Bereichen der Immobilie zu verbessern. Insbesondere geht es darum, künftige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und somit rechtzeitig durch Investitionen oder Desinvestitionen darauf zu reagieren.

#### Vorteile von Portfoliomanagementsystemen

Mithilfe von Portfoliomanagementsystemen lassen sich interne und externe Daten verbinden. Dennoch werden diese Lösungen in der Praxis noch relativ verhalten genutzt. Die Gründe sind vielfältig: Viele auf dem Markt verfügbare Systeme sind teuer und durch viele Funktionalitäten sehr komplex in der Anwendung. Auch die häufig verwendeten abstrakten und theoretischen Methoden schrecken viele Käufer ab. Zudem fehlt es an den richtigen Quellen bei der Datenbeschaffung oder der Aufwand für die Datenversorgung der Systeme ist sehr hoch.

Gründe für den Einsatz solcher Systeme gibt es reichlich. Die Kenntnis, wie sich Arbeitslosenquote, Kaufkraft oder Altersstruktur in einem Stadtteil, einer Straße oder innerhalb eines Objektes darstellen und entwickeln, hilft, den eigenen Bestand einzuschätzen. Vergleiche mit dem Wettbewerb erlauben, die Risikostruktur des eigenen Portfolios zu beurteilen.

Mit den Erkenntnis, die bei der Auswertung der Daten gewonnen werden, lassen sich z. B. Auszüge von Mietern prognostizieren und damit Instandhaltungsmaßnahmen oder die Mietersuche frühzeitig planen. Zudem ist zu erkennen, wohin Mieter ziehen und warum.

Wer künftige Mieterwünsche vorher sieht, kann durch Investitionen darauf reagieren und nicht erst, wenn die Mieter ausziehen. Leerstands- ▶



## Oberflächlich?

**Sind wir gerne! Am liebsten auf wertvollen Untergründen.**

Die konventionelle Befestigung von Accessoires wird in modernen Bädern immer schwieriger und teurer: Immer mehr Hohl- und Vorwände halten Einzugs-, Fliesen werden immer großformatiger, Fugen immer schmaler, superhartes und teures Feinsteinzeug, dekorative Glasflächen oder wandgroße Kunststoffplatten immer beliebter.

Badausstattung mit der patentierten **nie wieder bohren.**-Klebetchnik bleibt auf der Oberfläche und vermeidet so alle Probleme des Bohrens. Zudem sparen Sie Montagezeit, schonen die Substanz und bleiben dauerhaft flexibel.

Ganz sicher.

Sprechen Sie uns an!

Unsere Klebetchnik ist:



## nie wieder bohren.

**Badausstattung mit geprüfter Klebetchnik**

Kosten von Montage & Instandhaltung senken. Bausubstanz erhalten. Gestaltungsfreiheit gewinnen.



**Ihr Ansprechpartner:  
René Trageser**

Fon +49 (0)162.241 69 55  
rene.trageser@niewiederbohren.de  
www.niewiederbohren.de



zeiten werden so verringert. Aus den Umfelddaten lassen sich Veränderungen im Markt, bei der Lage oder den sozial-ökonomischen Verhältnissen ableiten. Mögliche Problemimmobilien können so rechtzeitig identifiziert werden. Auch Objekte und Lagen mit Potenzial lassen sich so erkennen und dadurch günstiger erwerben. Dadurch kann der eigene Bestand gezielt anhand der langfristigen Nachfragetrends entwickelt werden. Investitionsentscheidungen werden so objektiv abgesichert und ersetzen die Bauchentscheidungen.

**Es fehlt noch die digitale Plattform**

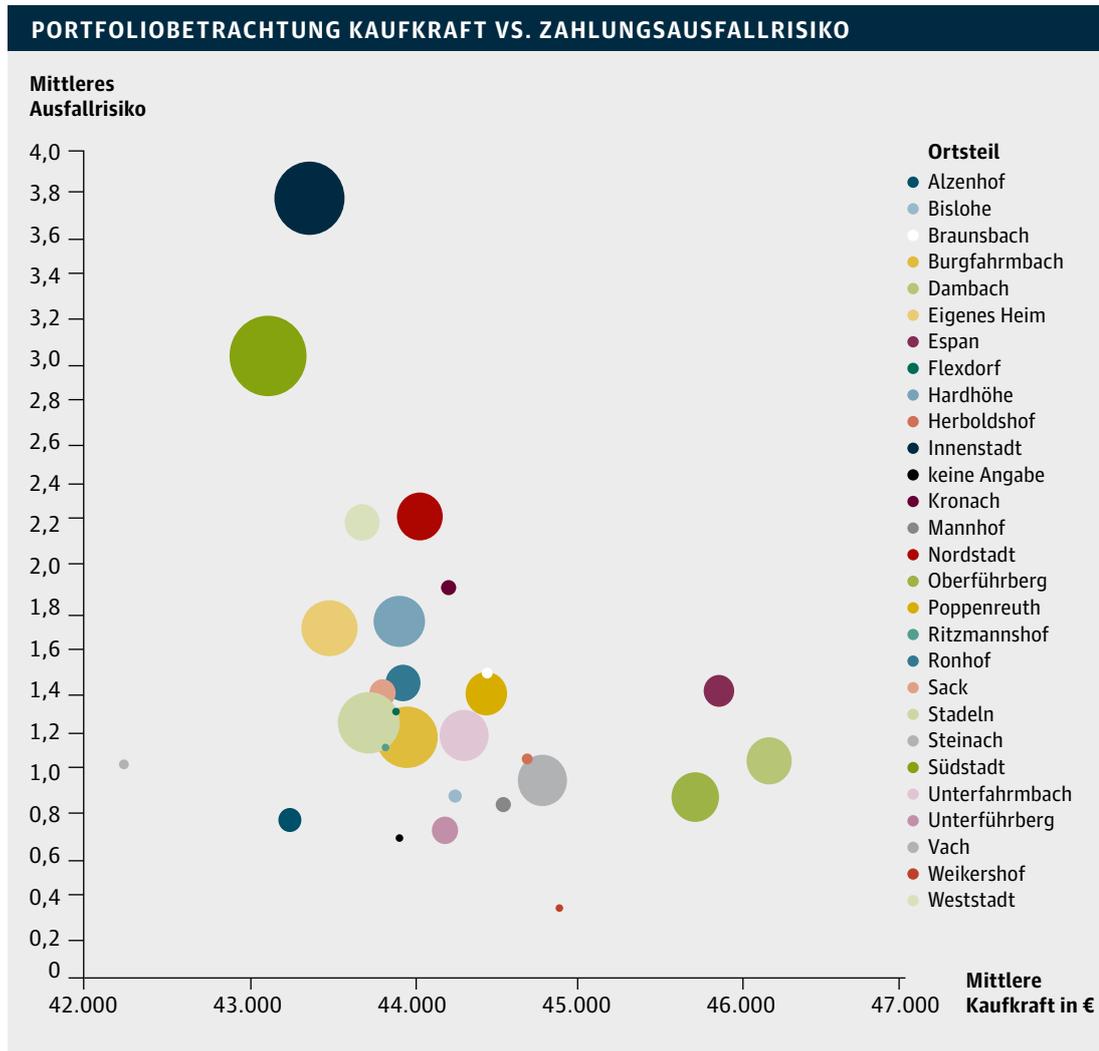
Allerdings fehlt es derzeit in der Immobilienwirtschaft an einer digitalen Plattform oder einem Portal, das die Nachfrage nach Daten mit den Angeboten auf dem Datenmarkt zusammenbringt. Wohnungsunternehmen oder bestehende Arbeitsgemeinschaften von Wohnungsunternehmen könnten über eine gemeinsame Plattform ihre anonymisierten Daten aus den ERP-Systemen zu Vergleichszwecken bereitstellen.

So könnten, neben der gewünschten Gebäudeanalyse zur Portfoliobewertung, weitere Mehrwerte entstehen, etwa Alternativen zu den offiziellen qualifizierten Mietspiegeln oder eine Auflistung von barrierefreien Wohnungen, wie sie etwa die Berliner Wohndatenbank bietet.

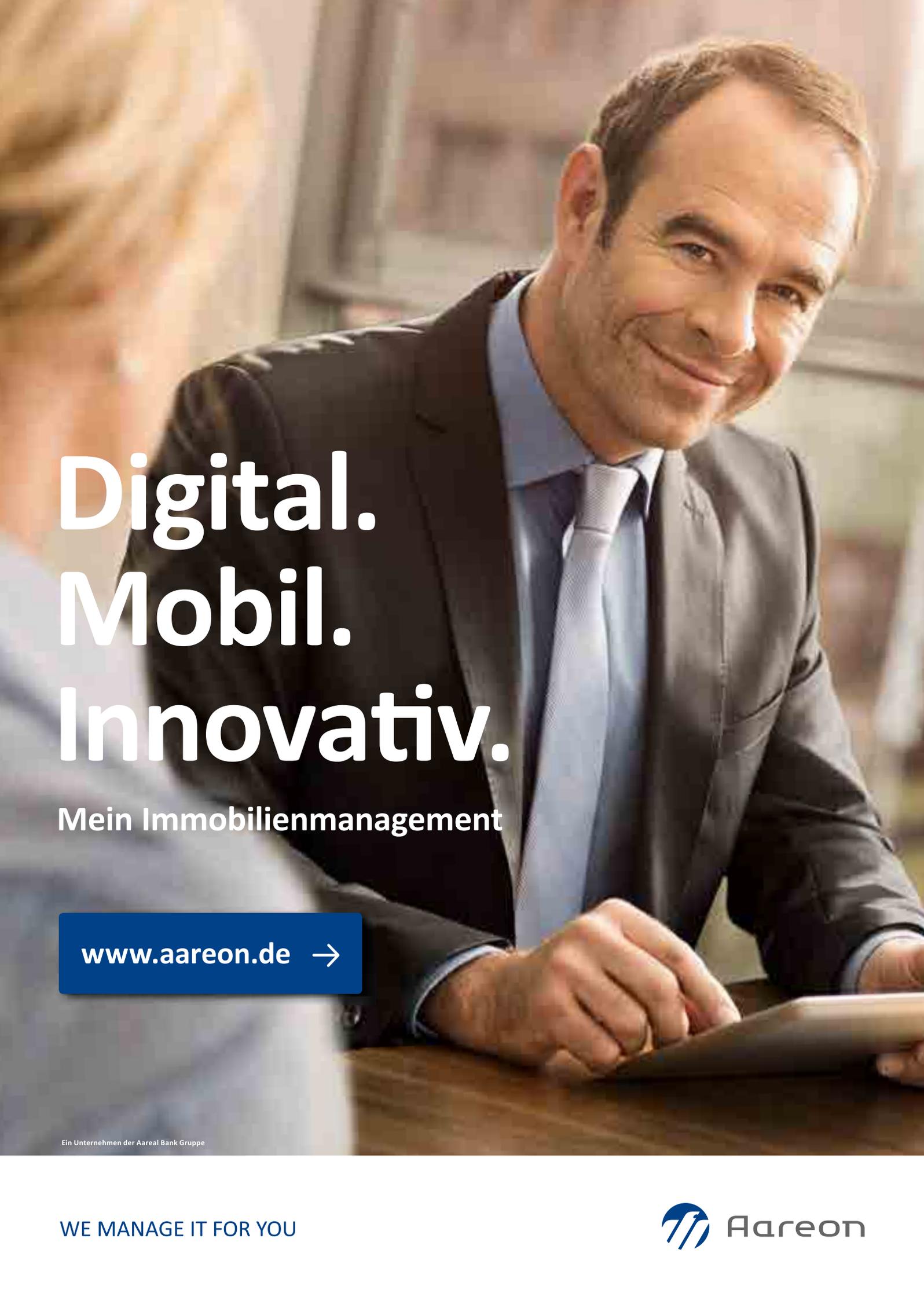
Solange es diese Plattformen noch nicht gibt, müssen die Daten aus zahlreichen Quellen erworben werden. Die Schwierigkeit dabei ist, nur die relevanten Daten, etwa aus der Region, zu bekommen und nicht komplette Datenpakete, die zu einem großen Teil aus irrelevanten Daten bestehen. ■



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



Durch einen Vergleich kann auf Ortsteilebene kann auf Basis ausgewählter Kriterien analysiert werden, wie der Gebäudezustand des Wohnungsunternehmens in Bezug zu weiteren Gebäuden in der Kommune einzuschätzen ist

A man in a dark suit, light blue shirt, and light blue tie is sitting at a wooden table. He is looking towards the camera with a slight smile. In the foreground, the back of a woman's head and shoulder is visible, suggesting a meeting or consultation. The background is a blurred office setting with large windows.

# Digital. Mobil. Innovativ.

Mein Immobilienmanagement

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

Ein Unternehmen der Aareal Bank Gruppe

WE MANAGE IT FOR YOU

 Aareon



Quelle aller Fotos: Michael Klenzler

In Villingen-Schwenningen rettete der Einsatz von wbg und engagierten Bürgern ein historisches Ensemble aus der Zeit des 30-jährigen Krieges vor dem Abriss. Heute hat die wbg im sog. Schützenburenhaus ihren Geschäftssitz, auch Mietwohnungen finden sich hier

## Wohnen im Denkmal

### „Die hält doch nur der Holzwurm zusammen“

Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen hat ihren Sitz in einem Gebäude, dessen Grundmauern schon vor dem 30-jährigen Krieg standen. Der damalige Chef des Unternehmens und viele engagierte Bürger haben jahrelang leidenschaftlich für den Erhalt des ehemaligen Bauernhauses und eines kleinen historischen Quartiers gekämpft.



**Sabine Richter**  
freie Immobilienjournalistin  
Hamburg

Mitten im Zentrum von Schwenningen schien die Zeit stehen geblieben zu sein. Entlang der Oberdorfstraße und Ob dem Brückle stand in-

mittlen moderner Wohnbebauung ein Grüppchen von sechs Bauernhäusern mit Stall und Scheune, Katen und Tagelöhnerhäusern aus dem 17. und 18. Jahrhundert.

Aufgrund des langen Leerstands waren sie allerdings in einem stark verfallenen Zustand - die Bausubstanz desolat: ohne Fenster, mit kaputten Dächern, mithilfe von Strohmatte sowie Gips zugestricheltem Fachwerk und mit Scheunen, aus denen alle Balken, die sich statisch irgendwie

entbehren ließen, als Brennholz herausgesägt worden waren ... Ein Schandfleck für die Stadt, meinten viele Bürger und auch die Lokalpolitiker: „Abreißen und neu aufbauen“, „Die Häuser hält doch nur der Holzwurm zusammen“, das waren übliche Kommentare bei Bürgerversammlungen. Und so gab es immer wieder Pläne, alle Gebäude niederzulegen. Das Bewusstsein, ein ganzes Ensemble sei schützenswert, habe sich erst viel später durchgesetzt, erklärt Walter Grimminger,

damals Vorstand der Wohnungsbau AG Villingen-Schwenningen, die heute Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH (wbg) heißt. Und auch das Landesdenkmalamt hielt das kleine Viertel erst dann für denkmalwürdig, nachdem eine privat finanzierte Untersuchung die Entstehung einzelner Häuser auf das Jahr 1670 datierte. „Damit waren das die ältesten Häuser der Stadt, mit Grundmauern, die schon vor dem 30-jährigen Krieg gestanden hatten“, sagt Grimminger. Heute erzählt eine am Haus angebrachte Tafel einen Teil der wechselvollen Geschichte des Gebäudes: im 30-jährigen Krieg 1633 niedergebrannt, 1652 wieder aufgebaut, bald darauf von einer Feuersbrunst vernichtet ...

### Viel Engagement für ein typisches Quartier

Mit Geduld, Phantasie und vielen Aktionen haben auch der Heimatverein, Grimminger und viele Bürger für den Erhalt dieses für Schwenningen typischen Quartiers geworben. Die Initialzündung brachte im Februar 1987 die Entscheidung des Wohnungsunternehmens, das sog. Schützenburenhaus am östlichen Ende des 8.000 m<sup>2</sup> großen Geländes zu kaufen, um daraus einen eigenen Sitz für die Gesellschaft samt einiger Mietwohnungen zu machen. Das Haus war groß und hatte zwei Ställe, die Schützenburen müssen vermögende Leute gewesen sein.

Nach langwierigen Verhandlungen mit dem damaligen Besitzer einigte man sich auf einen Kaufpreis von 117.000 DM - 130 DM/m<sup>2</sup> - für das Grundstück. Das nicht mehr bewohnbare Bauernhaus gab es umsonst dazu. Schon am nächsten Tag fand das Haus daneben einen Käufer, dann ein weiteres. Innerhalb kurzer Zeit waren alle Bauern- und Tagelöhnerhäuser in privaten Händen, zinsverbilligte Darlehen aus dem Wohnumfeldprogramm des Landes brachten viele Entscheidungen voran. „Zusammen mit dem Heimatverein entwickelten wir dann ein Sanierungskonzept“, erinnert sich Grimminger. „Wir waren unter Druck, die bisherigen, gemieteten Geschäftsräume waren zum 1. April 1989 gekündigt, sie waren mit 30.000 DM Miete in Jahr zu teuer geworden und neue Räume im Stadtzentrum waren schwer zu finden.“

Zwischen Entwurfsplanung und Baubeginn lagen dann auch nur eineinhalb Jahre. Bei der Sanierung stellte sich heraus, dass die Bausubstanz des Scheunen- und Stallteils so schlecht war, dass an dessen Erhaltung nicht zu denken war, zwei Drittel des Hauses mussten leider abgebrochen werden, nur der Wohnteil blieb stehen. Hier waren Kachelofen und Plumpsklo das modernste an Ausstattung. „Alles war kompliziert, aber ich hatte immer das Endprodukt vor Augen“, sagt Walter Grimminger, der viel Herzblut und seine ge- ▶

## SANIERUNG DER EHEMALIGEN UHRENFABRIK BÜRK & SÖHNE

Als die Sanierung des Schützenburenhauses beendet war, nahm sich die wbg ab 1988 das nächste historische Projekt vor: die an das Bauernhausensemble angrenzende Fabrikanlage der Württembergischen Uhrenfabrik Bürk & Söhne. Die Anlage aus rotem Backstein - drei große mehrstöckige Gebäude und zwei kleinere Zweigeschoss - war zwischen 1850 und 1890 errichtet worden. Der hohe Turm, der das Areal überragt, war nicht nur Werbeträger für die Bürk-Uhren, sondern erfüllte auch den praktischen Zweck, dass die in der Umgebung wohnenden Arbeiter pünktlich in der Fabrik erschienen. Seit dem Konkurs der Uhrenfabrik standen die Gebäude jedoch leer. Bürk & Söhne hatte das gleiche Schicksal wie andere Uhrenfabriken im Land ereilt, mechanische Uhren waren nicht mehr gefragt,



Der alte Uhrenturm prägt die Gegend um die ehemalige Fabrik. Detailgetreu wurden Turm und Uhr rekonstruiert



Die Uhrenfabrik Bürk & Söhne stand lange leer. Heute wohnen hier Studenten, haben soziale Initiativen ihre Räume, toben Kinder übers Areal

das Quarzzeitalter hatten die Firmeninhaber verschlafen.

Drei Gebäude und das Kesselhaus konnten erhalten, vollständig entkernt und saniert werden. Rund 400.000 € ließ sich die wbg die allein Sanierung des 1898 erstellten denkmalgeschützten Uhrenturmes auf dem Fabrikgebäude kosten. Gut 67.000 € gab das Denkmalamt dazu. In den ehemaligen Fabrikations-

sälen entstanden 40 Apartments für Studenten und 36 Mietwohnungen sowie im Erdgeschoss ein Uhrenindustriemuseum.

Das denkmalgeschützte Kesselhaus, in dem früher Dampfmaschinen für Energie sorgten, und das angrenzende Büro hat die die ProKids-Stiftung für 1 €/m<sup>2</sup> von der wbg gemietet. Die Räume mit Küche und kleiner Bühne stehen Initiativen und Vereinen zur Verfügung, die sich um benachteiligte Kinder kümmern. Und nun klingt Kinderlachen aus der alten Uhrenfabrik. „Mit der Stiftung runden wir unseren Mietermix aus Studenten, Bürgern und einem sozialen Projekt für das Bürk-Areal ab“, erklärt wbg-Geschäftsführer Rainer Müldner - denn auch das soziale Engagement kennzeichnet das Wirken des Wohnungsunternehmens zum Wohle der Stadt und seiner Bürger.



Im historischen Kesselhaus gibt es heute u. a. attraktive Büroräume



Modernes Wohnen zwischen alten Balken

samte Freizeit in das Projekt investierte und vor lauter Begeisterung auch privat eins der kleineren Bauernhäuser kaufte. Er hält es bis heute.

Interessant war vor allem der liegende Dachstuhl, der vollständig verblattet, also lediglich mit Holznägeln verbunden und am besten erhalten war. Er brachte, sorgsam geborgen und nummeriert, eine Wanderung von einem alten auf ein neues Mauerwerk hinter sich. Das Dach wurde wieder mit Holzschindeln gedeckt, Holzfenster, Läden und die Fachwerkfassade, im Original mit einer Füllung aus Lehmwickeln und Spreu, wurden nach alten Plänen und Maßstäben neu hergestellt. „Gute Zimmerleute für die traditionelle Bauweise haben wir im Schwarzwald gefunden“, sagt Grimminger.

Mehr als 2 Mio. DM hat es sich die Gesellschaft kosten lassen, das Haus der Schützenburen der Nachwelt zu erhalten. „Das Besondere daran ist die Kombination von Technik und Denkmal. Damit kann ich mich 1:1 identifizieren und fühle mich in meiner Arbeit bestätigt. Kein anderes Gebäude in unserem Bestand deckt so viele Facetten ab“, sagt Andreas Ehlert, bei der wbg für Technik zuständig.

### Viele historische Elemente erhalten

Heute bietet das Gebäude 890 m<sup>2</sup> Fläche, auf 526 m<sup>2</sup> entstanden fünf Mietwohnungen zwischen 40 und 90 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung ist modern und zeitgemäß, dennoch erinnert vieles an das historische Gebäude. In einigen Wohnungen gibt es noch die alte bäuerliche Holzvertäfelung, im Dachgeschoss die Andreaskreuze, die innenliegenden Balken zur Versteifung des Daches. Die ersten Mieter zogen Weihnachten 1989 ein. Heute zahlen sie ortsübliche Kaltmieten von 6 €/m<sup>2</sup> und sind immer noch zufrieden mit ihren neuen alten Wohnungen. Es gibt keinen Leerstand und kaum Fluktuation.

In der anderen Hälfte entstand das 220 m<sup>2</sup> große Büro der wbg, geschaffen wurden auch acht Garagen- und zwei oberirdische Stellplätze.

Dem Wohnungsunternehmen hat der neue Firmensitz viel Sympathie eingebracht. „Ich bin dankbar für die mutige Entscheidung der da-

mals Verantwortlichen, den aufregenden Weg der Sanierung zu gehen. Wir haben heute einen Firmensitz mit ganz besonderem Charme. Zentrumsnah, geschichtsverbunden, stilvoll und dennoch bescheiden. Die perfekte Örtlichkeit für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die ebenfalls auf eine lange Geschichte zurückblicken kann“, sagt Rainer Müldner, Geschäftsführer der wbg - und spricht mit dem positiven Image und der Unverwechselbarkeit ein heute wichtiges Thema an.

Dass das Viertel heute als Musterbeispiel für die Revitalisierung alter Stadtkerne gilt und zu den schönsten Ecken der Stadt gehört, gibt all' den Bürgern Recht, die vor vielen Jahren so leidenschaftlich für seinen Erhalt gekämpft haben. Und auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist eine Erkenntnis hervorzuheben: Die Langzeitbetrachtung der Folge- und Erhaltungskosten zeige keinen signifikanten Unterschied zu herkömmlichen Geschäftsgebäuden, so die wbg. ■



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



In den historischen Mauern wird aber auch gearbeitet: die wbg hat hier ihren Sitz

## Tipps für den erfolgreichen ERP-Wechsel

Eines der aktuellsten IT-Themen der Wohnungswirtschaft ist der Wechsel auf ein neues ERP-System, da die von vielen Anwendern genutzte Software GES bald ausläuft. Aber was sollte bei der Auswahl einer neuen Softwarelösung beachtet werden?



Die Anforderungen an ein zukunftsfähiges immobilienwirtschaftliches ERP-System sind vielfältig und sollten vor einem Softwarewechsel sorgfältig geprüft werden.

Das ERP-System ist das Rückgrat eines Unternehmens. Ein sorgfältiger Auswahlprozess der richtigen Software ist daher das A und O für den langfristigen Unternehmenserfolg.

### Technologische Zukunftsfähigkeit

Langfristig zufriedenstellend sind Lösungen, die nicht nur aktuellen technologischen Standards entsprechen, sondern auch zukünftige Anforderungen unkompliziert integrieren können. Webbasierte Software ermöglicht mobiles Arbeiten durch zeit- sowie ortsunabhängige Zugriffe und kann flexibel weiterentwickelt und angepasst werden, z. B. an sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen. Es ist wichtig, bei der Auswahl darauf zu achten, dass die Anwendung in einem deutschen Rechenzentrum gehostet wird und somit hiesigen Datenschutz- und Sicherheitsbestimmungen unterliegt. Achten Sie außerdem auf Ausfallsicherheiten und Reaktionszeiten des Anbieters und verschlüsselte Verbindungen zum Rechenzentrum.

### Abbildung aller Unternehmensprozesse

Das neue System sollte modular aufgebaut sein, sodass es flexibel auf verschiedenste Unternehmensprozesse und zukünftige Herausforderungen angepasst werden kann. Die einzelnen Teilanwendungen des ERP-Systems sollten ineinander greifen, um den Mitarbeitern ein medienbruchfreies Arbeiten zu ermöglichen. Zudem ist es wichtig, bei der Auswahl auf versteckte Kosten, wie z. B. zusätz-

liche Modulkosten oder Speicherplatzbeschränkungen, zu achten. Für die Softwareauswahl empfiehlt sich ein Anforderungskatalog, der die Bedürfnisse des Unternehmens detailliert abbildet. Hier bieten sich Chancen, die eigenen Prozesse zu hinterfragen und gegebenenfalls zu optimieren. Da ein solches Dokument bei einer umfassenden ERP-Software durchaus bis zu 2.000 Einzelanforderungen enthalten kann, unterstützt Sie die FIO SYSTEMS AG gern bei diesem Prozess.

### Benutzerfreundlichkeit

Eine einfach zu bedienende Oberfläche ist heutzutage unerlässlich. Die Prozesse müssen logisch abgebildet und einfach auszuführen sein, wie im ERP-System FIO REAL ESTATE, welches zudem multi-sessionfähig ohne eine Beschränkung der Fensteranzahl ist. So kann gleichzeitig auf mehrere Bestände bzw. Mandanten innerhalb einer Sitzung zugegriffen werden.

### Alle Trümpfe aus einer Hand

Die FIO SYSTEMS AG entwickelt webbasierte ERP-Lösungen für die Immobilienwirtschaft, die alle Prozesse eines Unternehmens abbildet und sich über modulare Einzelkomponenten definiert. FIO REAL ESTATE ist außerdem bankenunabhängig und sicher. Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.fio.de](http://www.fio.de) und auf der **EXPO REAL in München am Stand A2.430**.

## Generationengerechter Umbau

# Aus einem alten Hochhaus wird der „Wohnraum Winzerring“

Ein in die Jahre gekommenes Wohnhochhaus, das bereits dem Abriss geweiht war, wurde von der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (WOWI) durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket in ein zeitgemäßes Objekt verwandelt. Die 58 modernen Wohnungen sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen.



**Milena Manns**  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Wohnungswirtschaft Frankfurt  
(Oder) GmbH  
Frankfurt (Oder)

Das Objekt am Winzerring 13 wurde im Jahr 1964 als Mauerwerksbau geschaffen. Insgesamt entstanden sechs dieser Gebäude in Frankfurt (Oder). Es handelte sich um die ersten Hochhäuser in der Stadt. Ihr Bau sollte die steigende Nachfrage nach Wohnraum decken, die dem erwarteten Zu-

zug durch ein geplantes Halbleiterwerk und dem Heranwachsen des geburtenreichsten Jahrgangs einer Generation zuzuschreiben war. Die für damalige Verhältnisse fortschrittlichen Bauten kamen zur Jahrtausendwende in die Jahre: Durchfeuchtungsschäden und Schimmelbe-



Das Hochhaus ist auf einer Erhebung gelegen; die Mieter können bei klaren Sichtverhältnissen bis zur Oder schauen

lastungen zeigten sich. Auch für die aktuellen Erfordernisse des Brandschutzes zeichneten sich keine machbaren Lösungen ab. Der Leerstand wuchs, weil die Wohnungen den Wohnbedürfnissen nicht mehr genügten. Schließlich folgte ein Vermietungsstopp. 2012 sollten die Bagger rollen.

### Kehrtwende

Ein genauerer Blick brachte neue Einsichten: Zum einen entwickelte sich die Rückbauplanung weit aufwendiger und kostenintensiver als ursprünglich angenommen. Die Ziegelsteine hätten zudem kaum nachhaltig verwertet werden können.

Zum anderen überzeugte die Lage des Objekts – auf einem Hügel oberhalb von Weinbergweg und Puschkinstraße errichtet, ist es ein sonniger Ort im grünen Süden der Stadt. Und in dem ruhig gelegenen Wohnquartier sind Einkaufsmöglichkeiten und Ärztezentren fußläufig zu erreichen, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit Bus und Bahn hervorragend.

Die Bilanz dieser Abwägungen: statt eines Abrisses eine intelligente und bedarfsgerechte Standortentwicklung für die aktuellen und zukünftigen

Wohnbedarfe vorzunehmen. Die Idee eines Rückbaus wurde verworfen.

### Komplettumbau als Alternative

Eine Zukunft – baulich und am Wohnungsmarkt – erhielt das Gebäude durch ein umfassendes Sanierungspaket: Der 9-Geschosser wurde bis auf den Rohbau zurückgebaut und entkernt. Dach, Decken, Treppen, tragende Wände und der Fahrstuhlschacht wurden technisch auf den neusten Stand gebracht. Das Gebäude wurde mit 3-fach verglasten Fenstern, rauchdichten und einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren, weiteren Rauch- und Brandschutztüren im Haus sowie neuem Estrich ausgestattet.

Auch in Sachen Sicherheit wurde nachgerüstet: Das Hochhaus bekam eine Brandmeldeanlage als Hausalarmanlage nach DIN 14675. Alle Flucht- und Rettungswege einschließlich Keller werden von der Anlage überwacht. Sollte es im Treppenhaus, im Bereich der Verteilerflure oder im Keller zu einem Brand kommen, wird dieser von den Meldern der Hausmeldeanlage erkannt und Alarm ausgelöst. Das Alarmsignal ertönt im ▶

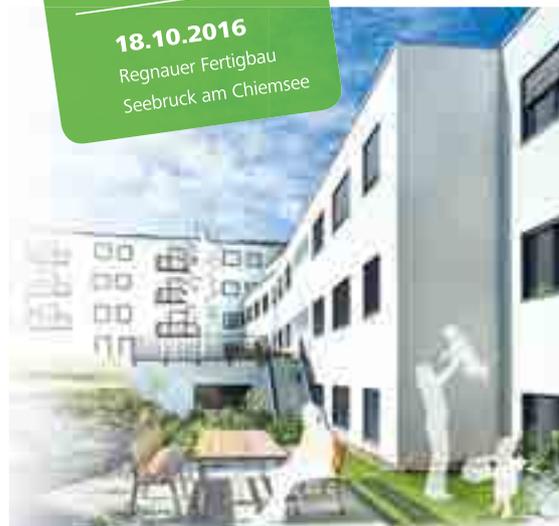


Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen dauerten von April 2015 bis Juni 2016

Quelle aller Fotos: WOW1

EINLADUNG  
ZUM EXPERTEN-MEETING

18.10.2016  
Regnauer Fertigbau  
Seebrück am Chiemsee



## SYSTEM-GESCHOSS- WOHNUNGSBAU

- » Serielles Bauen serienreif
  - Typisierung • BIM-Technologie
  - Fertigung 4.0 live erleben

### Präsentation neuer Lösungen

- **Prof. Dr.-Ing. Stefan Winter**,  
Technische Universität München
- **Johannes Schwörer**, Präsident  
Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V.
- **Dirk-Uwe Klaas**, Geschäftsführer  
Hauptverband der Deutschen Holzindustrie
- **Josef Haas**, Geschäftsführer KAMPA,  
Initiative FERTIGBAU HEUTE
- **Dipl.-Ing. Michael Regnauer**,  
Geschäftsführer Regnauer Fertigbau

### Programm und Anmeldung

unter [www.fertigbau-heute.com](http://www.fertigbau-heute.com).

Die Teilnahme ist kostenfrei.



Abb: Regnauer Fertigbau



Abb: Schwörerhaus

Neue Konzepte durch Partnerschaft  
von Forschung und Praxis.



### Kontakt

REGNAUER FERTIGBAU,  
Seebrück am Chiemsee,  
+49 8667 72-236, [geschosswohnungsbau@regnauer.de](mailto:geschosswohnungsbau@regnauer.de)

**REGNAUER**  
Bauen für den Erfolg.



Die Wohnungsgrößen und -grundrisse sollen für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv sein

Haus und wird zum Wachschatz weitergeleitet. Dieser leitet umgehend nach Alarmierung alle weiteren Maßnahmen ein. Alle Flucht- und Rettungswege wurden mit Sicherheitsleuchten und beleuchteten Rettungszeichen ausgestattet. Die Sicherheits- und Fluchtwegebeleuchtung wird mittels Batterien betrieben und sorgt im Falle eines Stromausfalls dafür, dass die Flucht- und Rettungswege sicher passiert werden können. Im Keller wurde eine Fernwärmekomplettstation mit Warmwasserbereitung im Speicherladesystem eingebaut. Sie sorgt mit dafür, dass der Anschlusswert des Hauses ans Frankfurter Fernwärmenetz von rund 330 kW pro Jahr vor der Sanierung auf 150 kW gesenkt werden konnte. Voraussetzung

dieser Reduzierung waren neben der Wärmestation eine solide Dämmung des gesamten Gebäudes und ein Kompletttausch der Haustechnik. Auch von Weitem hat sich das WOWI-Hochhaus zum Hingucker entwickelt - mit strahlend weißer Fassade und markanten blauen Balkonbändern.

**Bedarfsgerechte Mischung**

Hauptziel des Umbaus war es, die neun Etagen von 1964 durch neue Wohnungsschnitte an die Ansprüche von 2016 anzupassen. „Vielfalt der Wohnbedürfnisse - Vielfalt an Grundrissen“, lautete die neue Devise. Denn ursprünglich hatten 2-Zimmer-Wohnungen den größten Teil der Einheiten ausgemacht; nun wurde eine bedarfsgerechte Mischung

an Wohnungsgrößen und -grundrissen angestrebt. WOWI-Geschäftsführer Jan Eckardt erklärt die Entscheidung, die Wohnstandards zu diversifizieren: „Es gibt hier Wohnungen für alle Generationen und Geldbeutel. Familien mit Kindern werden an den Maisonette-Wohnungen die klare Trennung in einen ruhigen Schlaf- und einen lebendigen Wohnbereich schätzen. Die Großeltern dieser Familie finden barrierearme 2-Zimmer-Wohnungen - nahe bei den Enkeln und doch separat. Und Wohnstarter können in den 1-Raum-Studios erste Gehversuche in die Selbständigkeit machen.“ Die komplette erste Etage wurde barrierefrei und rollstuhlgerecht erreichbar gestaltet. Der Aufzug bekam einen zusätzlichen Halt auf der Hof- und

**„WOHNTRAUM WINZERRING“**

**Wohnfläche:**  
2.776,33 m<sup>2</sup>

**Kosten:**  
4,6 Mio. €

**Einheiten:**  
58 Wohneinheiten

**Aufteilung:**

- 8 1-Raum-Studios für Generationenwohnen (32,8 m<sup>2</sup>)
- 40 2-Raum-Wohnungen (44,75 m<sup>2</sup>)
- 5 barrierearme bzw. rollstuhlgerechte 2-Raum-Wohnungen
- 4 3-Raum-Maissonette-Wohnungen (85,8 m<sup>2</sup>)
- Ein Penthouse




Quelle: WOWI

In der möblierten Musterwohnung konnten Interessenten sich vorab ein Bild von den Räumlichkeiten machen



Außenansicht des Gebäudes nach der Sanierung

Eingangsebene. So entfielen die Stufen zwischen Haustür und Lift.

Gemeinschaftsräume zum Abstellen von Rollstühlen, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrrädern, ein Waschmaschinenraum sowie ein Verfügungsraum sollen den nachbarschaftlichen Kontakt verbessern.

Auch das Außengelände wurde komplett neu modelliert, so dass der Hauseingang ebenerdig und schwellenlos erreicht werden kann. Ausreichend Parkplätze für die Mieter wurden eingerichtet. Durch die bodentiefen Fenster und die großzügigen Balkone bzw. Loggien bietet sich den Bewohnern ein ansprechender Blick ins Grüne bis zur Oder.

#### **Besichtigungen und Tage der offenen Tür**

Mit einer möblierten Musterwohnung und regelmäßigen „Tagen der offenen Tür“ weckte das Wohnungsunternehmen bereits im Vorfeld das Interesse der potenziellen Mieter für die schon von weit her sichtbare (Um-)Baustelle auf dem Hügel.

Nach vielfältigen Entwicklungsschritten beim Grundrisskonzept und bei der Vermarktungsstrategie, nach 4,6 Mio. € Investition und nach 15 Monaten Bauzeit war es dann im Juni 2016 so weit: Mit Fanfaren und Food-Truck gab die WOWI den feierlichen Startschuss für den Erstbezug der 58 Wohnungen. Für eine süße Wohnungsübergabe sorgte ein Kuchen in Form eines XL-Schlüssels

an die ersten Mieter. Überreicht wurde zudem Salz und Brot.

#### **Fazit**

Alles in allem ist der Wohnraum Winzerring ein Beispiel für Nachhaltigkeit: Die solide Gebäudesubstanz wurde intelligent weiterentwickelt. Mit vielfältigen Grundrissen, moderner Ausstattung, hoher Energieeffizienz, teilweise mit Barrierefreiheit und Wohnungen mit Fernblick hat die WOWI ihr Wohnungsangebot geschickt erweitert. ■



Weitere Informationen:  
[www.wowi-ffo.de](http://www.wowi-ffo.de)



**Energie für Immobilien kann ganz einfach sein – dezentral und zukunftsfähig**

Wir denken Energie neu: ob effiziente Energielieferung oder intelligente Energielösungen von morgen. Mit MVV ImmoSolutions haben Sie immer den richtigen Partner an Ihrer Seite. Sprechen Sie uns an!

**Ihr Kontakt:** Michael Behrmann, Tel.: +49 30 2559 7319, [m.behrmann@mvv.de](mailto:m.behrmann@mvv.de)  
[www.mvv-energie.de/immobilien](http://www.mvv-energie.de/immobilien)

 **MVV** Energie

## Nahezu autarkes Mehrfamilienhaus degewo baut Zukunftshaus

Die degewo AG baut bis 2017 ein 8-geschossiges Wohnhaus im Berliner Stadtteil Lankwitz so um, dass es sich selbst zu 100% mit Wärme und zu nahezu 50% mit Strom versorgen wird. Bei einer Baustellenbesichtigung mit Berlins Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, und den beteiligten Baufirmen präsentierte degewo-Vorstand Christoph Beck den „eTank“ genannten Wärmespeicher, der neben dem Gebäude überschüssige Wärme im Erdreich speichert. Diese wird über eine Wärmepumpe nutzbar gemacht und in das Heizsystem des Hauses zurückgeholt. Mit dem Wärmespeicher und einem zusätzlichen Stromspeicher werden schwankende Erträge zwischen Tag und Nacht sowie Sommer und Winter ausgeglichen und somit eine der Herausforderungen beim Einsatz erneuerbarer Energien gelöst. Die Gebäudehülle des 1955 errichteten Mehrfamilienhaus in der Havensteinstraße 20/22 wird auf Passivhaus-Standard gedämmt, darüber hinaus werden nach der Fertigstellung im Frühjahr 2017 Photovoltaik und Solarthermie zum Einsatz kommen. Die Kombination der einzelnen Technologien innerhalb eines Bestandsgebäudes ist in dieser Form eine Neuheit. Das degewo Zukunftshaus wird von Prof. Dr. Friedrich Sick von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin wissenschaftlich begleitet.

„In unserem Zukunftshaus investieren wir in innovative und nachhaltige Technologien, die in Zukunft breite Anwendung im Wohnungsbestand fin-



Quelle: degewo, Foto: Georgios Anastasiadis

Baustaatssekretär Prof. Engelbert Lütke Daldrup mit Elke Benkenstein, Leiterin degewo-Kundenzentrum City, und degewo-Vorstand Christoph Beck (v. l.) beim Einbau des Erdwärmespeichers

den könnten. Damit treiben wir die Energiewende voran“, sagte Christoph Beck.

Die zukünftigen Mieter werden vom Einsatz der modernen Technik profitieren: Nach bisherigen Berechnungen sollen die warmen Betriebskosten nach Abschluss der Maßnahmen um mehr als zwei Drittel sinken - von durchschnittlich 1,05 €/m<sup>2</sup> vor dem Umbau auf gerade einmal 0,29 €/m<sup>2</sup> danach.

Der künftige Betreiber der technischen Anlagen ist die degewo Netzwerk GmbH, eine Tochterfirma des Wohnungsunternehmens (siehe auch DW 6/2016, S. 44 ff.).

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

## Elektro-Carsharing-Station Lübecker Bauverein und Stattauto kooperieren

Die Lübecker Bauverein eG und Stattauto eG haben ihre Zusammenarbeit vertieft: In der Tiefgarage des Neubauprojektes „Wohnquartier für Jung und Alt“ in Lübeck-St. Jürgen wurde eine neue Carsharing-Station



Quelle: Lübecker Bauverein

Neue Carsharing-Station in der Tiefgarage Ratzeburger Allee

errichtet. Ein Stellplatz wurde mit einer 22 kW Elektro-Schnelladesäule ausgestattet, die mit Ökostrom der Stadtwerke Lübeck betrieben wird. Den Mietern und Stattauto-Nutzern steht ein Elektrofahrzeug mit einer Reichweite bis zu 160 km zur Verfügung. Zusätzlich ist an der Station ein Benzinfahrzeug verfügbar.

Seit Ende 2013 besteht die Kooperation zwischen dem Lübecker Bauverein und dem Carsharing-Anbieter. Mittlerweile besteht das Angebot in sechs Lübecker Quartieren. Weitere Stationen sind im Projekt „Wohnen mit Anschluss“ in der Schützenstraße nahe dem Hauptbahnhof sowie in dem Neubauprojekt „Wohnen in Karlshof“ in der Luisenstraße geplant. „Durch das Angebot von StattAuto haben unsere Mitglieder eine echte Alternative zum privaten Pkw und können Zeit und Geld sparen. Da wir schon in vielen Quartieren Stationen eingerichtet haben, profitieren immer mehr Menschen, auch außerhalb der Genossenschaft, von diesem Service“, erklärten die Bauverein-Vorstandsmitglieder Detlef Aue und Stefan Probst.

Weitere Informationen:  
[www.luebecker-bauverein.de](http://www.luebecker-bauverein.de)

## Modellversuch

# Passivhäuser: Mehr Strombedarf

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW) hat in ihrem sog. Quartier F baugleiche Wohnhäuser in unterschiedlichen Energiestandards errichtet. Nun ist der zweite Monitoring-Bericht erstellt worden. Der jährliche Heizenergiebedarf von einem Gebäude nach EnEV 2009 lag 2015 im Schnitt bei rund 33,52 kWh/m<sup>2</sup>. Das baugleiche Pendant im Passivhaus-Standard kam dagegen auf einen Heizenergieverbrauch von 23,75 kWh/m<sup>2</sup>. Aus dem Bericht geht allerdings auch hervor, dass die Passivhäuser 2015 beim Stromverbrauch im Vergleich zum Vorjahr zugelegt haben, während die EnEV-Häuser ihren Verbrauch reduzieren konnten. Bereits 2015 lieferten die Ergebnisse des ersten Monitorings Diskussionsstoff, weil die Gebäude signifikante Unterschiede beim Stromverbrauch aufwiesen. „Diese Differenz hat sich vergrößert“, sagte GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer. „Während die EnEV-Häuser auf einen Verbrauch von knapp 5.000 kWh im Jahr kommen, verbrauchten die Passivhäuser fast 18.900 kWh Strom.“ Durch diese eklatante Differenz werde der Vorteil der Passivhäuser beim Heizenergieverbrauch nahezu nivelliert.



Rechts im Bild das Passivhaus, links das baugleiche Wohnhaus im EnEV-2009-Standard

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



Quelle: BEA

MdB Klaus Mindrup, Rudolf Orlob, Vorstand Charlottenburger Baugenossenschaft, Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin, Michael Geißler, Geschäftsführer BEA (v. l.), bei Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage

## Dezentrale Energieversorgung Solaranlage liefert Kiezstrom

Auf einem Neubau der Charlottenburger Baugenossenschaft eG in Adlershof hat die Berliner Energieagentur (BEA) eine neue Photovoltaikanlage in Betrieb genommen. Es ist die erste Solaranlage der BEA für einen genossenschaftlichen Neubau. Die Bewohner der „Charlotte am Campus“ können den auf den Dächern ihrer Wohnhäuser produzierten sog. Mieterstrom unter dem Namen „BEA-Kiezstrom“ beziehen. Für das Bauprojekt mit 121 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wurde ein besonders klimafreundliches Energiekonzept umgesetzt. Bei der Wärmeversorgung kommt Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) auf Biomassebasis zum Einsatz. Dadurch hat das Gebäude einen sehr niedrigen Primärenergiebedarf. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien werden bei diesem Neubau jährlich 35 t CO<sub>2</sub> eingespart.

 Weitere Informationen:  
[www.charlotte-am-campus.de](http://www.charlotte-am-campus.de)

**!nnotec**  
abfall-management

Dies ist kein Müllplatz,

... um den kümmern wir uns.



Gebühren reduzieren, Wohnqualität maximieren: Die Innotec Gruppe ist Ihr **starker Partner** im Abfallmanagement – von der klassischen **Bewirtschaftung** mit umfangreichen  **Servicemodulen** bis zu unserem bewährten **Premiumservice** rund um die Innotec-Müllschleuse. **Und wir können noch mehr ...**

[www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de)



# Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1/2016 · September 2016



Quelle: Jann Wilken

Liebe Leserin, lieber Leser,

an eine gute Tradition anknüpfend, starten wir ab diesem September-Heft der DW wieder mit den alle drei Monate erscheinenden „Betriebskosten aktuell“. Dabei geht es um das Bewusstsein für die Bedeutung der Betriebskosten als wesentlicher und zugleich stark beeinflussender Teil der Wohnkosten.

Die verschiedenen interdisziplinären Aspekte des Betriebskostenthemas im technischen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Bereich sollen sich in der Berichterstattung widerspiegeln.

Es geht darum, dem Thema Betriebskosten noch mehr Aufmerksamkeit zu widmen und ein aktives Betriebskostenmanagement zu betreiben. Ich freue mich deshalb ganz besonders, wenn Sie sich mit Anregungen, Kritik und Themenwünschen an dieser Aufgabe beteiligen. Treten Sie gerne mit mir in Kontakt: [hitpass@vnw.de](mailto:hitpass@vnw.de)

Ihr Dr. Peter Hitpaß

## Betriebskosten aktuell online

Sämtliche seit 2004 erschienenen Ausgaben

„Betriebskosten aktuell“ stehen unter

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

als Download zur Verfügung.

## Das interessante Urteil: LG Berlin Wertstofftonnen aufstellen

Lassen die örtlichen Gegebenheiten die Aufstellung von Wertstoff- und Papiertonnen zu, ist der Vermieter hierzu verpflichtet und muss von der Möglichkeit zur Reduzierung des kostenpflichtigen Restmülls Gebrauch machen. Unterlässt er dies, verstößt er gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Abs. 3, Satz 1, 2. Halbsatz BGB. Das hat das LG Berlin mit Urteil vom 19. Februar 2016 - 63 S 189/15 - entschieden (GE 2016, S. 723). Das LG führt in seiner Urteilsbegründung u. a. aus, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot sich hinsichtlich der Kosten für die Müllbeseitigung sowohl auf Anzahl und Größe der Müllbehälter sowie Häufigkeit ihrer Leerung als auch auf die Art der Müllbehälter bezieht. Dass die Entsorgung von Restmüll teurer sei als die kostenlose Papier- und Wertstoffentsorgung, liege auf der Hand. Die durch Missachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots überhöhten Müllbeseitigungskosten muss der Vermieter deshalb selbst tragen.

**Anmerkung:** Dem Urteilstenor ist grundsätzlich zu folgen. Vorsicht ist allerdings beim Thema Bio-Tonnen geboten. Diese sind i. d. R. gebührenpflichtig, sodass Geld nur gespart wird, wenn gleichzeitig der Restmüll reduziert und das Behältervolumen entsprechend angepasst werden kann. Das ist insbesondere im Geschosswohnungsbau nicht immer möglich. Häufig verlangen umweltbewusste Mieter trotzdem, dass Bio-Tonnen aufgestellt werden, und berufen sich auf das Urteil des LG Berlin. Das darf aber nicht dazu führen, dass es zur Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots „koste es, was es wolle“ kommt. Wenn Biomüll aus klimapolitischen und energetischen Gründen so wertvoll ist, sollte man darüber nachdenken, auch den Biomüll kostenlos zu entsorgen.



Quelle: Stadtreinigung Hamburg

Wertstofftonnen tragen zur Reduzierung des Restmülls bei

## Wer ALFA sagt, muss auch BETA sagen! Dauerhafte Anlagenoptimierung



Nach dem erfolgreichen Abschluss von ALFA Nord (Allianz für Anlageneffizienz) hat der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. das Nachfolge-Projekt BETA Nord (BetriebsEffizienz Technischer Anlagen) initiiert. Anfang August 2016 gab Verbands-

direktor Andreas Breitner den Startschuss. Hintergrund ist die Erkenntnis, dass die oftmals komplexe Regelungstechnik der in den Gebäuden vorhandenen Anlagen zu Bedienfehlern und damit zu dauerhaft ineffizientem Anlagenbetrieb führt. Unnötig hohe Verbräuche und Betriebskosten, Mieterbeschwerden und teure Handwerkereinsätze sind die Folgen. Die Anlageneffizienz zu verbessern, ist eine der wenigen verbleibenden Möglichkeiten für die Wohnungswirtschaft, zur Energiewende beizutragen und Spielräume bei der Kaltmiete zu schaffen. Hier setzt das Projekt an. Es ist damit ein weiterer Baustein der vom VNW 2006 ins Leben gerufenen „Aktion für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“.

Die Kernidee ist, durch eine laufende energetische Betriebsführung und begleitendes Maßnahmenmanagement einen dauerhaft effizienten Betrieb der Anlagen zu erreichen und vorhandene Einsparpotenziale zu heben. Funktionsstörungen und Minder-Performances sollen gezielt behoben werden.

Um repräsentative Ergebnisse zu erhalten, sollen mindestens 100 Anlagen in das zunächst auf zwei Jahre angelegte Projekt eingebunden werden. Die HAW Hamburg begleitet BETA Nord wissenschaftlich.

## Wohlverdienter Ruhestand B. Hartmann und S. Rehberg erhalten Ehrensiegel



**Berthold Hartmann**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, und **Siegfried Rehberg**, Leiter des Technikbereiches beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), sind im Frühjahr in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet worden. Beide sind Gründungsmitglieder des Arbeitskreises Geislinger Konvention und gehören diesem seit 15 Jahren ununterbrochen an.

Mit hohem Sachverstand und großem Engagement haben sie wesentlich zum Aufbau und zur Entwicklung der Geislinger Konvention als die Grundlage für das Betriebskosten-Benchmarking in der Wohnungswirtschaft beigetragen.

In Anerkennung dieser Verdienste hat ihnen die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen das in Acrylglas gegossene Ehrensiegel der Geislinger Konvention verliehen. Berthold Hartmann und Siegfried Rehberg bleiben weiterhin Mitglieder des Arbeitskreises Geislinger Konvention.

### PETER KAY - AUFGESPIESST

## Ferninspektion von Rauchmeldern – Haftung versus Kundenservice?



Seit der Novellierung der für Rauchwarnmelder maßgeblichen Anwendungsnorm DIN 14676 ist eine Sichtprüfung der Geräte nicht mehr explizit vorgeschrieben. Eigentlich sollte damit der Weg frei sein für die von einigen Dienstleistern bereits angebotene Ferninspektion der kleinen Geräte. Klar, dass diejenigen, die auf ein anderes Geschäftsmodell bauen, davon abraten und auf „unkalkulierbare Haftungsrisiken“ hinweisen. Auch in der übrigen Fachwelt wird unterschiedlich über diese Frage

diskutiert. Allerdings nicht immer mit nachvollziehbaren Argumenten. Zweifellos handelt es sich bei Rauchwarnmeldern um Sicherheitsprodukte, für die insbesondere bei der Projektierung, Installation und Instandhaltung besondere Anforderungen gelten sollten. Aber auch bei der jährlichen Wartung? Immerhin sehen viele Landesbauordnungen vor, dass die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft grundsätzlich auch den Mietern übertragen werden kann. Ohne diesen oder den oft im Niedrig-

lohn-Bereich beschäftigten „Fachkräften“ zu nahe zu treten, kann man doch bezweifeln, ob dadurch die Sicherheit besser gewährleistet wird als durch eine laufende, d. h. mehr als nur einmal jährlich stattfindende Ferninspektion. Und darum geht es doch in erster Linie! Die Unterstellung, dass Befürworter der Ferninspektion vorrangig Kostenvorteile im Blick hätten, greift viel zu kurz. Auch für den Hinweis auf datenschutzrechtliche Probleme bei der Ferninspektion von Rauchwarnmeldern muss man schon viel Fantasie aufbringen.

Letztendlich geht es doch nicht nur um Verkehrssicherung und Haftung, sondern mindestens gleichgewichtig um das Interesse der Mieter. Mit der Installation von funkbasierten Heizkosten- und Wasserzählern haben wir es gerade geschafft, dass sie nicht mehr mindestens einen halben Urlaubstag für den Ableser opfern müssen. Das wäre mit der jährlichen Sichtprüfung der Rauchwarnmelder in den Wohnungen wieder hinfällig. Alle Welt spricht vom Smart Home sowie von der fortschreitenden Digitalisierung und Vernetzung unserer Lebenswelt. Wenn wir nicht einmal die Ferninspektion der Rauchwarnmelder hinbekommen, kann die Wohnungswirtschaft ihren ohnehin schon beschwerlichen Weg Richtung Web 2.0 oder gar Digitalisierung 4.0 gleich vergessen!

# Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 1/2016 · September 2016

## Müllgebührenranking 2016 von Haus & Grund Müllabfuhr muss nicht teuer sein

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) hat im Auftrag von Haus & Grund Deutschland die Müllgebühren der nach Einwohnern hundert größten Städte in Deutschland untersucht. Dabei kam u. a. heraus, dass zwischen den Müllgebühren der günstigsten und teuersten Stadt immerhin 600 € im Jahr liegen. Für den Vergleich wurden die Müllgebühren erhoben, die für einen Musterhaushalt (zwei Erwachsene, zwei Kinder) in den jeweiligen Städten jährlich anfallen. Danach finden sich die preisgünstigsten Entsorger in Flensburg (Platz 1), Chemnitz und Nürnberg. Die „rote Laterne“ ging an Leverkusen (Platz 100), kurz davor Moers und Karlsruhe. In seinen Erläuterungen zur Methodik des Müllgebührenrankings weist das IW Köln u. a. auf unterschiedliche Systemvarianten und Gebührenmodelle in den Städten hin. Um die Müllgebühren dennoch vergleichbar zu machen, wurden für einen Musterhaushalt verschiedene Annahmen getroffen, die in die beiden Kategorien „Anfallende Müllmenge“ und „Abtransport“ eingeteilt werden können. So wird z. B. ein durchschnittliches Restmüllvolumen von 60 l je Haushalt und Woche und ein wöchentliches Biomüllaufkommen von 20 l je Haushalt zugrunde gelegt. Beim Abtransport wurden insbesondere der Abfuhrhythmus und der Servicegrad (Mitwirkung des Haushaltes bzw. Grundeigentümers) berücksichtigt. Um hier die Vergleichbarkeit weitestgehend zu gewährleisten, wurden vier verschiedene Systemvarianten gebildet. Auf diese Weise können sich Städte miteinander vergleichen, die nahezu die gleiche Serviceleistung anbieten und im gleichen Rhythmus den Abfall abfahren



Quelle: Stadtreinigung Hamburg

Hamburg (im Bild: eine Brücke der Speicherstadt) landete im Ranking auf Platz 55

lassen. Dazu Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke: „Unsere Studie beweist, dass die Müllabfuhr nicht teuer sein muss. Für die großen Unterschiede bei den Müllgebühren gibt es Gründe, die die Kommunen jetzt dringend analysieren müssen.“ Ziel der Untersuchung war es ausdrücklich nicht, Städte an den Pranger zu stellen. Vielmehr sollte sie die Städte motivieren, ihren Bürgern künftig eine gleiche Servicequalität zu niedrigeren Preisen anzubieten. Das gilt auch vor dem Hintergrund, dass der für die methodische Vergleichbarkeit konstruierte Vier-Personen-Musterhaushalt mit Einfamilienhaus in Großstädten eher weniger anzutreffen ist. Übrigens: Auch Grundeigentümer, hier insbesondere Vermieter, sollten die Kosten der Müllbeseitigung stets im Blick behalten und alle Möglichkeiten zur Kostensenkung nutzen. Dazu zählt u. a. eine optimale Einstellung der Behältervolumina und Abfuhrhythmen sowie die richtige Wahl und Gestaltung des Müllstandorts in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebührensatzung. Auch die Einschaltung eines darauf spezialisierten Dienstleisters kann sinnvoll sein. Werden die Mieter dadurch dauerhaft bei den Kosten der Müllbeseitigung entlastet, können die Kosten des Dienstleisters als „Kosten des Abfallmanagements“ mit umgelegt werden.

Für die Untersuchung wurde ein durchschnittliches Restmüllaufkommen von 60 l pro Haushalt und Woche zugrunde gelegt



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

## Mess- und Eichgesetz geändert Endlich Klarheit über Meldepflicht



Lange Zeit war unklar, wen die Anzeigepflicht für neue oder erneuerte Messgeräte gemäß § 32 Mess- und Eichgesetz (MessEG) trifft. Grund hierfür war der im Gesetz nur unklar definierte Verwenderbegriff. Das hat der Bundestag nunmehr korrigiert. Mit dem im Bundesgesetzblatt im April 2016 veröffentlichten Ersten Gesetz zur Änderung des Mess- und Eichgesetzes herrscht nun Klarheit (BGBl I, Nr. 17, S. 718).

Danach sind in erster Linie die Messdienstleister zur Anzeige verpflichtet, wenn sie mit dem Erfassen der Messwerte beauftragt sind. Einige Dienstleister hatten auch ohne diese Klarstellung die Meldung und das Vorhalten der Gerätelisten für die Eichämter als kostenlosen zusätzlichen Service für ihre Kunden übernommen. Andere sollten spätestens jetzt diesem Beispiel folgen.

## Wohn- und Betriebskostentagung Abgerechnet wird zum Schluss!

Unter dem Titel „Abgerechnet wird zum Schluss! Die Betriebskosten im Spannungsfeld von bezahlbarem Wohnen und Wirtschaftlichkeit, von staatlichen Vorgaben und Verbraucherschutz“ veranstaltet das Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung, Nürtingen/Geislingen, in Kooperation mit dem BBU und der WohnCom GmbH am **7. November 2016** in Berlin eine Wohn- und Betriebskostentagung. Dort tragen erfahrene Praktiker aus der Wohnungswirtschaft Erfahrungsberichte und Standpunkte vor. Die Vorträge befassen sich z. B. mit dem Thema energetische Sanierung und mit der aktuellen Rechtsprechung zu den Betriebskosten. Die Ergebnisse des ALFA-Projekts stehen ebenso im Fokus wie eine Zwischenbilanz nach 15 Jahren Geislinger Konvention.

Anmeldungen sind möglich bei: [gisela.zimmermann@hfwu.de](mailto:gisela.zimmermann@hfwu.de),  
Telefon: 07331/22-599



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

### EIN STATEMENT VON PROF. DR. HANSJÖRG BACH

## Geislinger Konvention medial stärker positionieren

Als wir den Arbeitskreis Geislinger Konvention Anfang 2000 ins Leben riefen, hatte wohl keiner eine konkrete Vorstellung davon, wo wir 15 Jahre später stehen würden. Heute nehmen rund 3 Mio. Wohnungen über eine der drei beteiligten Plattformen am Betriebskosten-Benchmarking teil – für Euphoriker zu wenig, für Realisten eine respektable Zahl. Gleichwohl müssen wir weiter für eine Teilnahme werben und Überzeugungsarbeit für die Notwendigkeit eines strukturierten Betriebskostenmanagements leisten. Das ist hartes Brot, aber auch 15 Jahre nach Gründung des Arbeitskreises ist nüchtern festzustellen, dass Betriebskosten für viele nach wie vor „nicht sexy“ sind. Dabei bestimmen sie die Höhe der gesamten Wohnkostenbelastung der Privathaushalte wesentlich mit. Selbstkritisch müssen wir feststellen, dass es z. B. dem Deutschen Mieterbund mit seinem „Betriebskostenspiegel“ auf Basis eines Bruchteils von Wohnungen gelungen ist, eine sehr viel größere Medienpräsenz zu erzielen als wir. Was können wir also neben der schon erwähnten Überzeugungsarbeit tun? Der Arbeitskreis Geislinger Konvention versteht sich nicht als Closed Shop, die Geislinger Konvention ist kein starres Konstrukt, sondern wird ständig weiterentwickelt. Interessierte können im Arbeitskreis mitarbeiten und ihre Themen einbringen. Der interdisziplinäre Aspekt der Betriebskosten soll noch stärker berücksichtigt werden, eine



Öffnung zum Instandhaltungsmanagement als Schnittstellenthema und zur WEG-Verwaltung mit ihren z. T. besonderen Anforderungen an die Betriebskostenumlage wird angestrebt. Mit der Gründung des In-Instituts „Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (Ifnl)“ an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) ist es gelungen, die Geislinger Konvention auf einer institutionellen Basis zu verankern und ihre wissenschaftliche und administrative Betreuung dauerhaft zu sichern. Gute Voraussetzungen eigentlich, um die Geislinger Konvention medial stärker zu positionieren. Ich freue mich deshalb sehr, dass „Betriebskosten aktuell“ nach kurzer Unterbrechung wieder an den Start geht. Damit können wir unsere Themen noch besser transportieren und die mediale Wahrnehmung der Geislinger Konvention stärken. Den Autoren wünsche ich dabei viel Erfolg!

### Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tel.: 040 52011-0

Fax: 040 52011-201

E-Mail: [info@vnw.de](mailto:info@vnw.de)

Herstellung:

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Standort Hamburg, Grafik: Würzburg

## Wohnkomfort steigern ohne aufwändigen Umbau

# Bedarfsgerechte Steuerung der Volumenströme bei Einrohrheizsystemen

In Kassel erfand Rudolf Otto Maier in den 1960er-Jahren das Rietschel-Henneberg-Einrohrheizsystem. Interessanterweise beginnt 50 Jahre später wieder in Kassel die Revolution dieses Systems. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Kassel), kommunales Wohnungsunternehmen mit rund 8.500 Wohnungen im Bestand, hat hierfür ein neuartiges System zur bedarfsgerechten Steuerung von Volumenströmen bei Einrohrheizsystemen entwickelt. Ein Bericht.



**Peter Ley**  
Geschäftsführer  
GWG Kassel  
und GWG Service GmbH  
Kassel

Einrohrheizungen werden heute weitgehend als problematisch betrachtet. Sie wurden überwiegend in den 1960er- und 1970er-Jahren eingebaut. In den östlichen Bundesländern erfolgte der Wechsel vom Einrohr- zum Zweirohrheizsystem noch etwas später. Es wird geschätzt, dass in Deutschland insgesamt in mindestens 1,5 Mio. Wohnungen Einrohrheizsysteme eingebaut sind. Diese Wohnungen werden trotzdem heute von den Mietern stark nachgefragt, da sie i. d. R. relativ zentral liegen, gut ausgestattet sind, häufig über Balkone verfügen und gut in die ÖPNV-Netze eingebunden sind.

### Einrohrheizsysteme - unkomfortabel und problematisch

Für die Wohnungswirtschaft ist es ein bekanntes Problem: Einrohrheizsysteme geben auch bei Nichtbedarf Wärme ab. Speziell bei dem Rietschel-Henneberg-Einrohrheizsystem führt nur eine Heizungsleitung durch mehrere Wohnungen. An dieser sind alle Heizkörper wie an einer Perlenkette aufgereiht. Die Vorlauftemperatur des Heizwassers ist so eingestellt, dass das letzte Glied der Kette noch ausreichend mit Wärme versorgt wird. Dies führt zwangsläufig zur Überversorgung der Räume am Anfang der Heizungsleitung. Obwohl die Thermostatventile an den Heizkörpern geschlossen sind, entstehen z. B. in Schlafzimmern ungewünscht

hohe Temperaturen durch die Heizungsleitungen, die unregelmäßig Wärme abgeben. Dieses generelle Problem der Einrohrheizsysteme wird durch die energetische Sanierung der Gebäude zusätzlich verstärkt, da gut gedämmte Gebäude bis zu 70 % weniger Wärme nach außen abgeben. Öffnen die Mieter zur Temperaturregulierung die Fenster, wird Energie sprichwörtlich zum Fenster hinausgeworfen, zudem leidet der Wohnkomfort. Die Mieter sind oftmals unzufrieden und ärgern sich über die in jeder Heizperiode stattfindende Energieverschwendung.

Je nach eingesetztem Mess- und Ablesesystem kann die über die Heizungsleitung abgegebene, nicht steuerbare Wärme individuell abgerechnet werden oder muss im Umlageverfahren auf alle Mieter verteilt werden. Im letzteren Fall zahlt der Mieter mit geringem Wärmebedarf den gleichen Satz wie der sehr wärmebedürftige Mieter, der viel heizt. In Wohnungsanlagen mit stark unterschiedlichen Heizprofilen bedeutet dies ein Konfliktpotenzial und gibt oft Anlass für Streitigkeiten bezüglich der Nebenkostenabrechnung.

### INVESTITIONSKOSTEN

Kosten pro Wohneinheit	
320 €	Planungsleistung gem. HOAI
	Lizenzgebühr
500 €	Kosten des Einbaus von indiControl
+ 155,80 €	19% MwSt.
<b>975,80 €</b>	

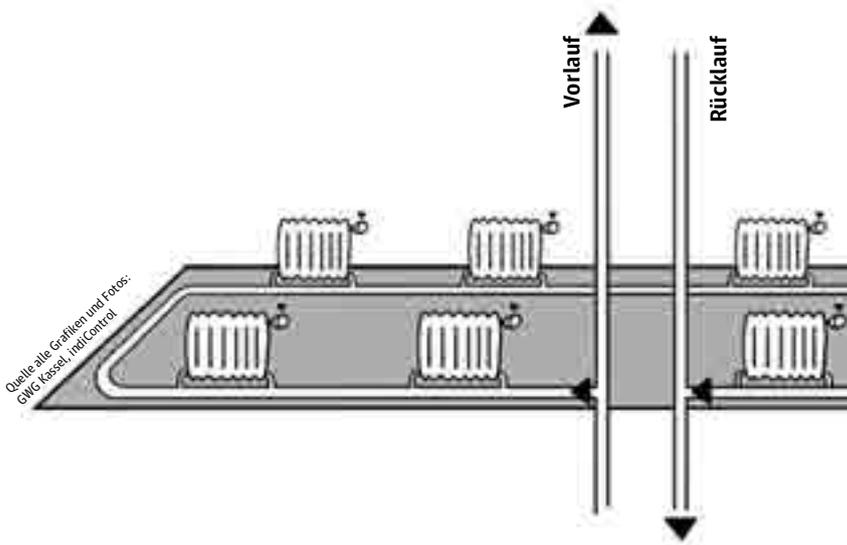
**Hinweis:** Bei der Berechnung von Energiekennzahlen kann der Energieberater das Einrohrheizsystem mit indiControl einem Zweirohrheizsystem gleichsetzen. Das führt zu einer Verbesserung der Energiekennzahlen im Energieberatungsbericht, der die Grundlage für die Bewilligung der Fördermittel durch die KfW und Berechnung der Höhe der Tilgungszuschüsse bildet.

### Die Lösung: ein ständiger, dynamischer hydraulischer Abgleich

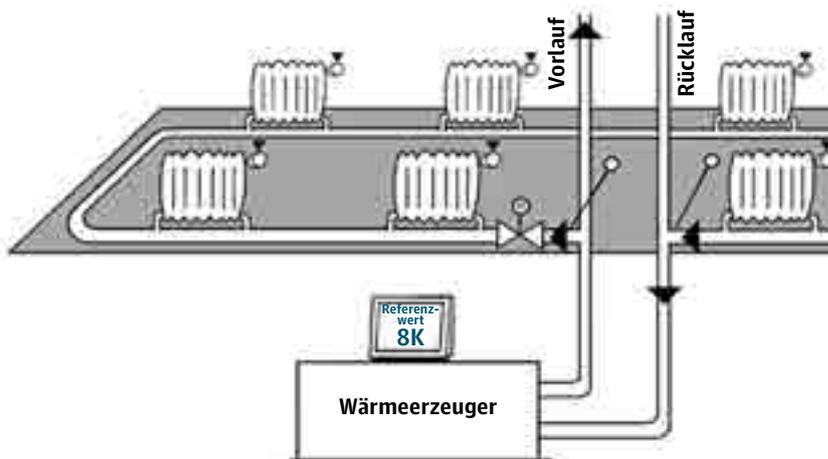
Die GWG Kassel hat 2.200 Wohnungen mit Rietschel-Henneberg-Einrohrheizsystemen in ihrem Wohnungsbestand. Auch hier gab es Mieter, die aufgrund der Eigenarten des Heizsystems dauerhaft unzufrieden waren. Heiko Steppan, GWG-Teamleiter Heizungsanlagen, nahm sich des Problems an und entwickelte eine Systemlösung, die den Wohnkomfort steigert und Energie einspart. Steppan empfand Mieterbeschwerden aufgrund der Überheizung immer als ärgerlich. „Irgendwas musste man doch machen können. Dann haben wir mit der Durchflussregulierung der Heizkreise experimentiert“, sagt er. Das war 2011. Heraus kam indiControl – ein System, das einen ständigen, dynamischen hydraulischen Abgleich vornimmt.

### So funktioniert es

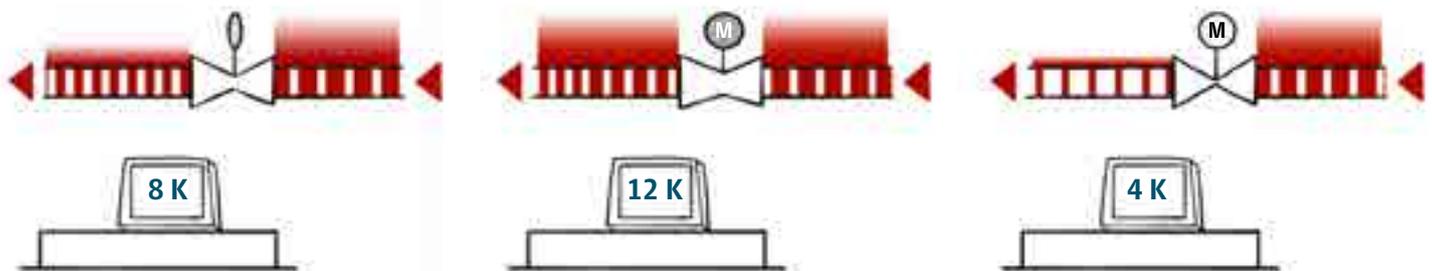
Im Gegensatz zu herkömmlichen Systemen ermöglicht das von der GWG Kassel entwickelte



Einrohrheizung ohne indiControl - unregelte Wärmeabgabe



Einrohrheizung mit indiControl - zur Regulierung der Wärmeabgabe. Bestandteile der Systemlösung: zwei Temperaturfühler und ein motorisches Ventil pro Teilheizkreis sowie eine zentrale Steuereinheit pro Gesamtanlage



Die Messdaten der Temperaturfühler werden konstant mit einem anlagenspezifisch ermittelten Referenzwert (hier z. B. 8 K) abgeglichen. Daraus berechnet die indiControl-Steuereinheit die notwendigen Impulse für das motorische Ventil

Ist die gemessene Temperaturdifferenz größer als der jeweilige Referenzwert (hier z. B. 12 K), wird also mehr Wärme abgenommen, gibt die Steuereinheit das Signal zur Erhöhung des Volumenstroms an das Ventil weiter

Sinkt die Temperaturdifferenz (hier z. B. auf 4 K), reduziert das Ventil den Volumenstrom um bis zu 80 %

indiControl die bedarfsgerechte Steuerung der Volumenströme. Reguliert werden Durchflussmenge und -geschwindigkeit. Dabei werden separat regelbare Teilheizkreise genutzt, die grundsätzlich bereits vorhanden sind, aber noch nicht als selbstständige Teilheizkreise aktiviert sind. Das System regelt diese Teilheizkreise lastabhängig und reagiert so flexibel auf den individuellen Wärmebedarf der Mieter.

In jeden Teilheizkreis werden zwei Temperaturfühler und ein Ventil eingebaut; außerdem eine zentrale Steuereinheit für die Gesamtanlage. Hierbei werden Durchflussmenge und -geschwindigkeit,

technisch Volumenstrom genannt, geregelt. Die Messdaten der Temperaturfühler werden konstant mit einem anlagenspezifisch ermittelten Referenzwert abgeglichen. Daraus berechnet die Steuereinheit die notwendigen Impulse für das motorische Ventil.

Ist die gemessene Temperaturdifferenz größer als der jeweilige Referenzwert, wird also mehr Wärme abgenommen, gibt die Steuereinheit das Signal zur Erhöhung des Volumenstroms an das Ventil weiter. Sinkt die Temperaturdifferenz, reduziert das Ventil den Volumenstrom um bis zu 80 %. Ein reduzierter Volumenstrom bedeutet reduzierte

Wärmeabgabe. So wird die ungewollte Überheizung von Räumen in Häusern mit Einrohrheizungen deutlich verringert. Die Mieter profitieren von einem angenehmen Raumklima und vom reduzierten Energieverbrauch.

#### Clevere Idee mit großem Einsparpotenzial

Das Bewusstsein für die Tragweite dieser „kleinen Idee“ entwickelte sich mit den ersten positiven Ergebnissen, die in den GWG-Liegenschaften realisiert wurden und über den Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnungsunternehmen mit gleicher Problemstellung. ▶



Heiko Steppan, Teamleiter Heizungsanlagen der GWG Kassel, demonstriert das System

### Komfort- und Effizienzsteigerung

Vor allem für Gebäude, die demnächst energetisch modernisiert werden sollen, ist der Einbau dieser Systemlösung interessant. Die Alternative zur Modernisierung der Einrohrheizung ist der aufwändige und kostenintensive Ersatz durch eine Zweirohrheizung. Die vorgestellte Lösung hingegen kann schnell und einfach installiert werden. Die Mieter werden nicht beeinträchtigt. Die Investition in die Modernisierung des Einrohrheizsystems beträgt 975,80 € pro Wohneinheit brutto. Der Mieter einer 65 m<sup>2</sup> großen Wohnung wird über einen Modernisierungszuschlag von ca. 10 € monatlich an den Kosten beteiligt. Demgegenüber stehen monatliche Energieeinsparungen von 12 € bei einem Einsparungspotenzial von 27,2 %. Der Mieter spart in diesem Beispielfall effektiv 2 €.

### Das Servicepaket

Bei der europaweiten Vermarktung und planerischen Betreuung der Kunden setzt die GWG Kassel auf ihre 100%ige Tochtergesellschaft GWG Service GmbH, die ein Servicepaket anbietet. Es beinhaltet im Einzelnen:

- Vor-Ort-Analyse und Planung der baulichen Maßnahmen,
- Prüfung der fachgerechten Umsetzung der baulichen Maßnahmen, die vom beauftragenden Wohnungsunternehmen durchgeführt wurden,
- Ermittlung des anlagenspezifischen Referenzwertes,
- verschlüsselte Programmierung der Steuereinheit vor Ort,
- System-Inbetriebnahme und Einweisung des Fachpersonals,
- technische Beratung in der Startphase,
- Bewertung der Einsparungsergebnisse,
- Zurverfügungstellung von Nutzerinformationen,
- Übertragung des objektspezifischen Patentrechts für indiControl.

Zur Erstellung der planerischen Vorgaben zur Systeminstallation benötigt die GWG Service GmbH vor Planungsbeginn Gebäudegrundrisse und -schnitte für alle Geschosse, Raumflächen- und Raumvolumenberechnungen, Strangschemas der eingebauten Heizungsanlage, aktuelle Energiebedarfsberechnungen nach maßgeblichen EnEV und Heizkostenabrechnungen für die letzten drei Abrechnungsperioden. ■



Weitere Informationen:  
[www.gwg-kassel.de](http://www.gwg-kassel.de) und  
[www.indicontrol.de](http://www.indicontrol.de)

Mittlerweile wurden 750 GWG-Wohnungen mit indiControl ausgestattet. Alle Mieter können die Temperatur in den Räumen aktiv und an ihr Wärmeempfinden angepasst regeln und so ein deutlich verbessertes Wohnraumklima genießen.

Für die GWG Kassel ist allein das schon ein Erfolg. Ein weiterer Erfolgsfaktor ist die Anerkennung der Effizienz des Systems durch die KfW: Bei der Beantragung von Fördermitteln kann indiControl als eine Maßnahme zur Energieeinsparung - und somit als förderfähige Investition - anerkannt werden. Bei den aktuell niedrigen Zinssätzen oder bei Nutzung eines Modernisierungskredites der KfW amortisiert sich die Investition in die Effizienzsteigerung des Einrohrheizsystems in weniger als zehn Jahren.

### Bei Unternehmen im Test

Aktuell testen die Joseph-Stiftung und die Bau-genossenschaft »Wiederaufbau« eG indiControl in ihren Liegenschaften. Ziel der GWG ist es, mit den Testergebnissen eine valide Aussage zu den Energieeinsparungen treffen zu können.

In den GWG-Liegenschaften konnte der Energieverbrauch mindestens um 19,2% gesenkt werden, maximal um 34,2%. Im Durchschnitt betrug die Reduzierung 27,2% im Wohnungsbestand. Die GWG Kassel ist zudem davon überzeugt, dass diese Ergebnisse durch die Tests bei den o. g. Unternehmen bestätigt werden. Damit wäre das System für Mieter, Wohnungswirtschaft, Installateure und Hersteller ein großer Gewinn.

### BEISPIELHAFTHE WIRTSCHAFTLICHKEITSRECHNUNG

Wohneinheiten	48	/ Haus
Wohnfläche	2.800	m <sup>2</sup> / Haus
Heizenergieverbrauch	85	kWh / m <sup>2</sup>
Heizenergiekosten	9,6	c / kWh
Investitionskosten	975,80	€ / WE brutto
Modernisierungszuschlag	11	% / a
Energieeinsparung	27,2	%
Wohnungsgröße	65	m <sup>2</sup>
Modernisierungszuschlag	9,96	€ / Monat
Heizkostenreduzierung	12,02	€ / Monat
Änderung Gesamtmiete	-2,06	€ / Monat

## Neue Chancen für Wohnungswirtschaft und Energieversorger? Energiewende 2.0 – Geschäftsmodell „vernetzte Autarkie“

Mit einem Mietshaus im herkömmlichen Sinne hat ein energieautarkes Mehrfamilienhaus nur wenig gemein: Photovoltaikmodule und Solarthermiekollektoren teilen sich Dachflächen und Balkonbrüstungen. Jeder Parkplatz kann darüber hinaus mit einer Elektro-Tankstelle versehen werden. Langzeitspeicher für Wärme und Strom halten die Energie für die Bewohner vor, so dass diese Häuser bis zu 60 bis 80 % energieautark sind.



**Corina Prutti**  
Das Komm.Büro  
München

Innovative Lösungen vernetzen dieses neuartige energieautarke Gebäude – nicht um Energie zu beziehen, sondern um die Energiespeicher des Gebäudes den regionalen Versorgungsunternehm-

men zur Lagerung von Energieüberschüssen zur Verfügung zu stellen. Das entlastet u. a. die öffentlichen Netze.

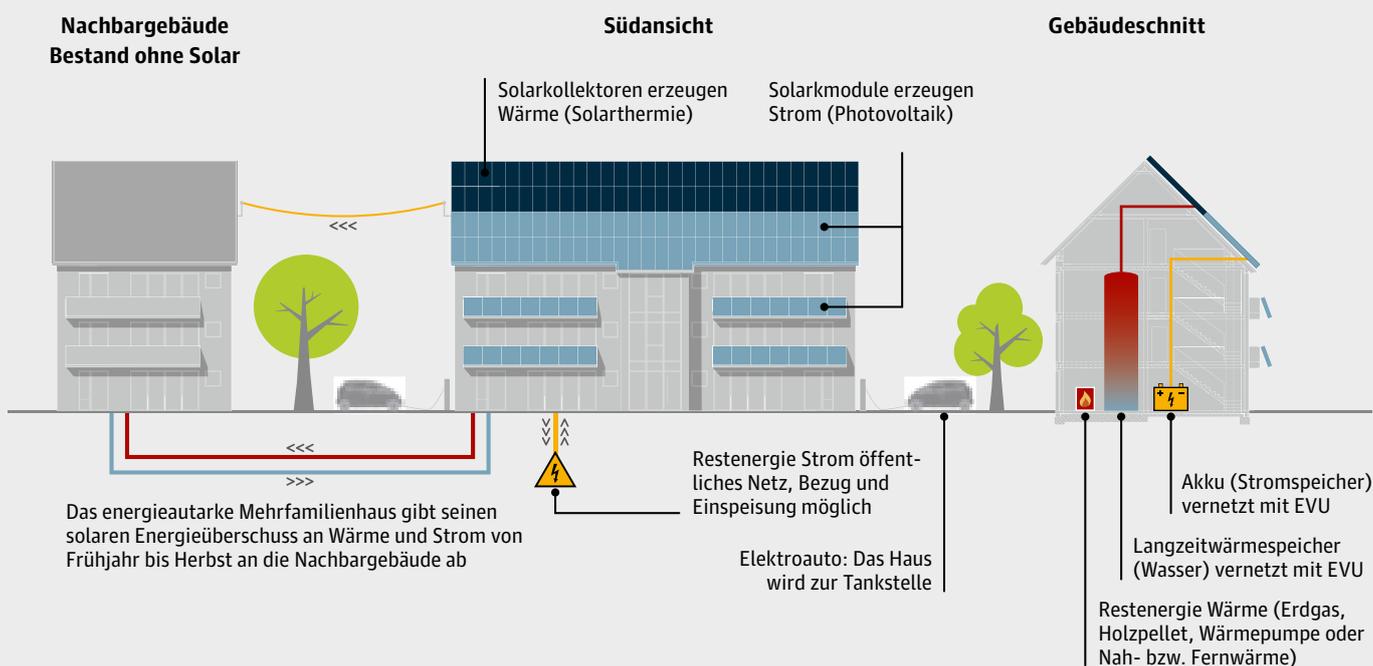
So spektakulär wie das Äußere der Gebäude sind auch die „inneren“ Werte dieses von Prof. Timo Leukefeld, Professor für Solarthermie an der TU Bergakademie Freiberg, entwickelten Gebäudetyps: Sie bieten zum einen Wohnungs- und Energieversorgungsunternehmen interessante Geschäftsmodelle. Zum anderen ermöglichen sie Vermietungsmodelle, die Bewohnern eines ener-

gieautarken Mehrfamilienhauses langfristig stabile und damit kalkulierbare Pauschalieten zur Verfügung stellen – mit Energiefltrate, die neben Wärme und Strom auch E-Mobilität umfasst.

### Dreh- und Angelpunkt: Solarthermie

Dreh- und Angelpunkt für die Energieautarkie ist das Bau- und Heizkonzept eines sog. „Sonnenhaus autark“. Dieser Standard ist erfüllt, wenn ein Haus mehr als 50 % solare Deckung für Wärme und Strom erzielt. Aufbauend auf diesen ►

### DAS PRINZIP DER VERNETZTEN ENERGIEAUTARKIE



Quelle: Prof. Leukefeld

Grundsätzen entwickelte Prof. Leukefeld - ein Pionier energieautarker Häuser - das energieautarke Sechsfamilienhaus. Hier deckt eine Solarthermie-Anlage rund 70 % des Jahreswärmebedarfs für Heizung und Warmwasser direkt aus der Sonne - ohne vorherige Umwandlung in Strom. Herzstück dieser Anlage ist ein 18 m<sup>3</sup> fassender Langzeitwärmespeicher. Dieser lagert die über die 88 m<sup>2</sup> große Kollektorfläche gewonnene Wärme über mehrere Wochen ein. In den sonnenärmsten Monaten liefert eine Gasheizung die restliche Wärme. Die Kosten dafür liegen derzeit bei ca. 750 € pro Jahr.

„Strom aus dem Netz ist im Winter zu kostbar zum Verheizen“, so Leukefeld. „Aus diesem Grund verzichten wir beim gesamten Gebäudekonzept konsequent darauf, wertvollen Strom in Wärme zu verwandeln, sondern nutzen die Sonnenwärme direkt über die solarthermische Anlage. So bleibt der Bedarf an Strom in den energieautarken Häusern über das Jahr hin annähernd gleich und ist mit etwa 5-6 kWh/d und Wohneinheit selbst im Winter sehr gering.“

Die direkte Nutzung der Sonnenwärme und ein generell geringer Stromverbrauch sind essentielle Voraussetzungen für die Projektierung der Eigenstromversorgung über Photovoltaik und Energiespeicher (Akku). Eine 22-kWp-Photovoltaikanlage erzeugt rund 70 % des notwendigen Stroms für das Sechsfamilienhaus. Um den selbst gewonnenen Strom flexibler einsetzen zu können, wird dieser in einem entsprechend dimensionierten Energiespeicher (Akku) zwischengelagert. So kann z. B. ein Elektromobil auch noch am Abend, d. h. wenn die Sonne gerade nicht scheint, mit eigenproduziertem Strom geladen werden. Der Akku ermöglicht es dem Haus, sich autark zu versorgen. Selbst bei Stromausfall können sämtliche Komponenten der Anlage über den Akku versorgt werden.

**Pauschalieten und Energieflatrate - ein Modell mit Zukunft?**

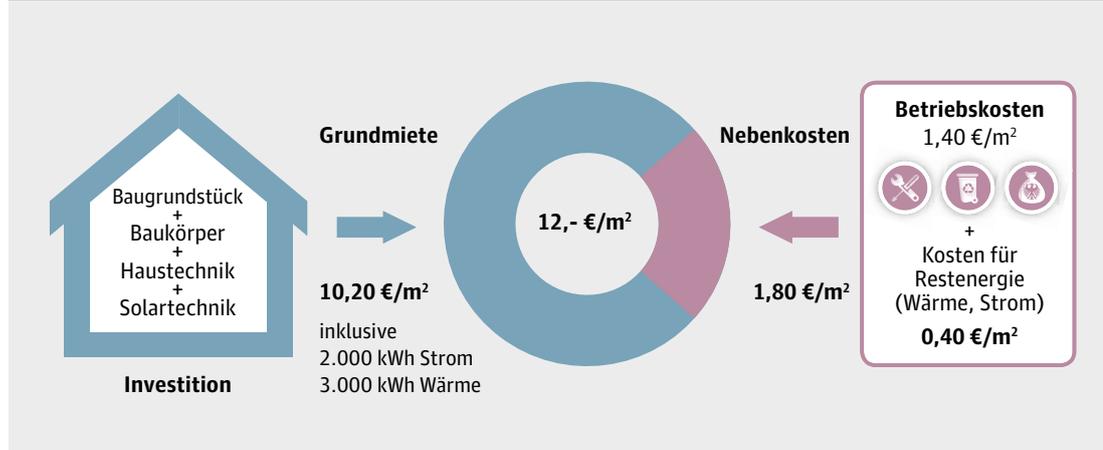
Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohneinheiten sind das derzeit am häufigsten angefragte Modell. Um ein solches Gebäude energieautark zu gestalten,

beläuft sich die Mehrinvestition für das Energieautarkieteknikpaket auf brutto etwa 390 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für die empfohlene Gebäudehülle nach KfW-40-plus-Standard liegen die Mehrkosten gegenüber einem üblichen 6-Familien-Haus bei ca. 10-15 %, ohne Berücksichtigung umfangreicher staatlicher Fördermittel aus dem KfW-Topf. Insgesamt sind die spezifischen Zusatzkosten der Energieautarkie pro Wohneinheit 60 % geringer als für Einfamilienhäuser.

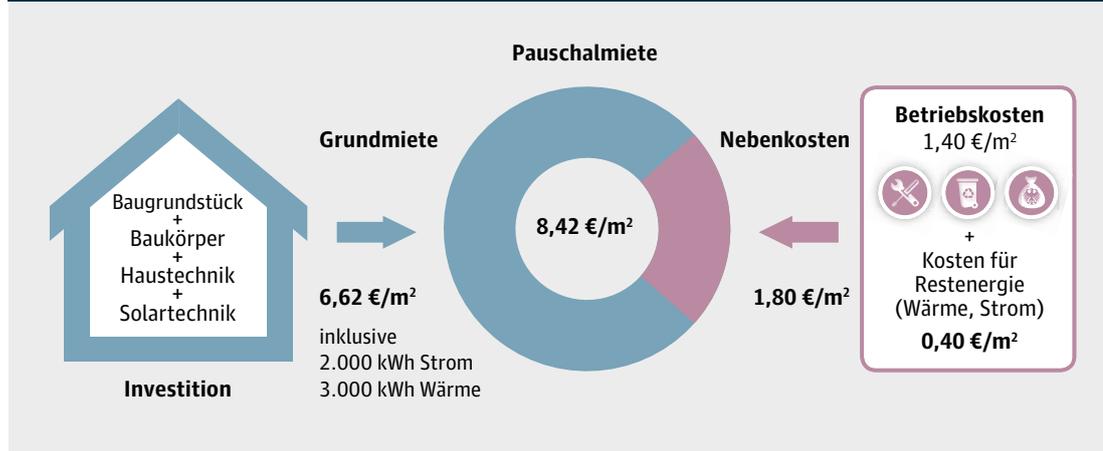
Werden die zukünftigen Betriebskosten in die Investitionskosten einbezogen, entstehen völlig neuartige Vermietungsmodelle: Vermieter können ihren Mietern feste Pauschalieten für die Dauer von beispielsweise bis zu zehn Jahren anbieten, die neben dem Entgelt für das Wohnen Wärme, Strom und E-Mobilität als Flatrate enthalten. Die Attraktivität des Modells kann mit einem oder mehreren Elektromobilen als Gemeinschaftsfahrzeuge noch erhöht werden.

„Das Modell löst viele Konflikte zwischen Mieter und Vermieter“, erläutert Heiner Pott, Direktor

**KOSTENMODELL PAUSCHALMIETE 30 JAHRE**



**KOSTENMODELL PAUSCHALMIETE 50 JAHRE**



des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. „Mieter sind über einen langen Zeitraum vor den stetig wachsenden Nebenkostenforderungen geschützt. Vermieter sparen neben dem erheblichen Verwaltungsaufwand jährlicher Betriebskostenabrechnungen auch das Prozessrisiko etwaiger daraus resultierender Streitigkeiten, noch dazu um häufig relativ geringe Beträge.“

Dem Vermieter steht mit diesem Modell eine größere Bandbreite bei der Kalkulation des Mietpreises zur Verfügung. In einer deutschen Kleinstadt, beispielsweise, steht der errechneten Energiepauschalmiete von 11,43 €/m<sup>2</sup> die höchste ortsübliche Kaltmiete in Höhe von 10,50 € gegenüber, die sich mit den Nebenkosten für Wärme, Strom und Benzin auf rund 12,50 € erhöht. Weitere Vorteile liegen auf der Hand: Die langfristigen vertraglichen Bindungen führen zu längeren Verweildauern in den Wohnungen. Mieterwechsel - und auch der damit verbundene Verwaltungsaufwand - reduzieren sich. Einige energieautarke Mehrfamilienhäuser sind schon in den Startlöchern.

Über das tatsächliche Interesse an der Grundversorgung mit Wärme, Strom und Mobilität hinaus ergeben sich auch für Mieter weitere Vorteile: Im Zusammenhang mit diesen Betriebskosten bietet das Modell Kostensicherheit ohne „böse“ Überraschungen. Permanente Vergleiche der komplizierten Kostengefüge von Stromanbietern entfallen ebenso wie der stete Blick auf die Tankuhr.

### **Energieversorger: Moderner Dienstleister statt „Stoff“-Verkäufer**

Auch Energieversorgungsunternehmen erschließt dieses Modell neue Ertragsquellen und trägt gleichzeitig zur Netzstabilisierung bei. Leukefelds Geschäftsmodell macht den Energieversorger zum „Contractor“. Als Dienstleister für Planung, Installation und Betrieb eines „Rundum-Sorglos-Pakets“ liefert er die gesamte Energietechnik für das energieautarke Mehrfamilienhaus und stellt die Elektromobilität zur Verfügung.

Mit dem Vermieter vereinbart er eine Energiepauschale. Darin ist der kalkulatorische Anteil der Energie festgeschrieben, die zugekauft werden muss: beispielsweise deckt das Haus 70 % seines Bedarfs an Wärme und Strom selbst - aus der Sonne. Die fehlenden 30 % bezieht es aus dem Strom- oder Gasnetz des Energieversorgers. Durch günstige Eigenproduktion und geschickte Nutzung der dezentralen Speicher kann der Energieversorger den kostenträchtigen Anteil minimieren und den eigenen Gewinn erhöhen. Dieses Modell ist eindeutig „smarter“ als der sog. „Smart Grid“, da auf diese Weise größere Mengen Strom rangiert (shunted) werden.

„Die Vorteile, Überschüsse dezentral in die Speicher dieser Gebäude einzulagern, liegen auf der Hand: Es gibt Versorgungsunternehmen die Möglichkeit, ihre Windkraftanlagen konstanter zu betreiben und damit den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen“, führt Leukefeld aus. „Darüber hinaus können sie die Energie so zu einem definierten Bezugspreis

verkaufen, der günstiger für die Abnehmer ist als beispielsweise die konventionelle Wärme, an die das Haus angeschlossen ist.“

Aufgrund ihrer Infrastruktur ist es Energieversorgern darüber hinaus möglich, die von dem Mehrfamilienhaus produzierten Überschüsse an Sonnenwärme und -strom, z. B. im Sommer, an die Nachbarhäuser gewinnbringend zu verkaufen. Die ersten regionalen Energieversorgungsunternehmen denken bereits über eigene vernetzte energieautarke Mehrfamilienhäuser nach, so Leukefeld.

### **Intelligente Eigenversorgung mit Wärme, Strom und E-Mobilität aus der Sonne**

Modell für diese Mehrfamilienhäuser steht das energieautarke Einfamilienhaus, das eine Projektgruppe der Helma Eigenheimbau AG unter Leitung von Leukefeld entwickelte. In dem vernetzten energieautarken Konzept sind die positiven Erfahrungen bekannter Baustandards wie Sonnenhaus, Plusenergie- oder Effizienzhaus Plus sowie Passivhaus zusammengeführt worden. Im sächsischen Freiberg setzte Leukefeld gemeinsam mit dem regionalen Energieversorger EnviaM die Idee der vernetzten Autarkie in die Tat um. Hauptakteure sind zwei energieautarke Häuser, die er seit 2013 selbst nutzt und gemeinsam mit der TU Bergakademie Freiberg vermisst und auswertet. Pro Haus erheben seither 190 Sensoren sämtliche energetisch relevanten Daten und bestätigen die ursprünglichen rechnerischen Simulationen. ■

**QUALITY<sup>®</sup>**  
made by **AAREAL**

[www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft](http://www.aareal-bank.com/wohnungswirtschaft)

**BK01**

Aus der Dynamik von Bevölkerung, Städten und Nachfragemärkten erwachsen Ihnen neue Perspektiven. Konzentrieren Sie sich darauf. Wir begleiten Sie dabei.

**Aareal**

## Onlineplattform Modernes Handling



Quelle: Doozer

Nicholas Neerpasch und Jan Dörlitz, beide Geschäftsführer von Doozer

Seit dem 1. Juli 2016 beauftragt die LEG Immobilien AG die Leerwohnungsanierung und -modernisierung ihres Wohnungsbestands über die Plattform Doozer. Sie kann mit Hilfe der Plattform online innerhalb von einer Stunde frei konfigurierbare Leistungspakete für Handwerksdienstleistungen auf Grundlage hinterlegter Einheitspreise zusammenstellen, terminieren und direkt beauftragen. Darüber hinaus profitiert das Wohnungsunternehmen von der Ein- und Anbindung der Plattform in das bestehende SAP-System. Via Schnittstelle werden die buchungsrelevanten Daten der Onlineplattform direkt in SAP eingespielt und von dort weiterverarbeitet. Die Anwender profitieren von einem effizienten und bedarfsgerecht gestalteten Beauftragungsprozess für Handwerks- und Modernisierungsleistungen im Innenausbaubereich. Transparent und schnell können die verantwortlichen Mitarbeiter vorkonfigurierte Leistungspakete zu Festpreisen für Modernisierungs- und Sanierungsaufgaben beauftragen und abwickeln.

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

## Typologie für sozialen Wohnungsbau Leichtbeton-Mauerwerk

Ein neues Konzept ermöglicht es, bezahlbaren Wohnraum für den sozialen Mietwohnungsbau zu planen. Es beruht auf einer architektonischen Typologie, die von Barucco Pfeifer Architektur entwickelt wurde und auf Mauerwerk aus Leichtbeton. Das Mauerwerk kommt von den Jasto Baustoffwerken, Mitglied im Bundesverband Leichtbeton. Das Konzept ist auf Basis einer Initiative entstanden, die dieser Verband ins Leben gerufen hat.

Die Besonderheit des Konzepts liegt in der Anordnung der einzelnen Wohneinheiten. Die innere Aufteilung der 2-geschossigen Wohnungen im Reihenhaustil besitzt im Obergeschoss einen Versatz um ca. 4 m. Diese Anordnung ermöglicht eine vorteilhafte Position der Treppenhäuser: in den Wohnungen ergeben sich nur geringe Verkehrsflächen, während ein Großteil der Grundfläche als tatsächlicher Wohnraum genutzt werden kann. Die Gebäude entstehen zu einem m<sup>2</sup>-Preis unter 1.200 €.



Quelle: Barucco Pfeifer Architektur

Gemeinsam mit Barucco Pfeifer Architektur hat der Bundesverband Leichtbeton ein neues Konzept für den sozialen Wohnungsbau entwickelt

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

Quelle: KLB-KlimaLeichtblock



Dank spezieller Versetzgeräte und passender Ergänzungsprodukte entsteht ein Quadratmeter Mauerwerk in 0,44 Stunden

## Kürzere Bauzeit Großformatige Leichtbeton-Elemente

Dank serieller Vorfertigung, passender Ergänzungsprodukte sowie effizienter Versetzgeräte verkürzen die großformatigen KLB-Quadro-Leichtbeton-Elemente die Bauzeit. Sie sind mit Wandstärken zwischen 11,5 und 24,0 cm schlank und sowohl als tragende Innenwand als auch in verschiedenen Außenwandvarianten einsetzbar. Da sie nach Herstellerangaben eine hohe Tragfähigkeit und hohen Schallschutz aufweisen, eignen sie sich gut für den Geschosswohnungsbau.

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

# „Golf baut auf.“



## HAUFE BENEFIZ-GOLFTURNIERE

Spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für ein Siedlungsbau-programm der DESWOS in Rayapudi Lanka, Indien.

Merken Sie sich schon jetzt diesen Termin vor:

**Sprockhövel: 24.09.2016**

Weitere Informationen zur Teilnahme erhalten Sie unter: [www.haufe.de/golf](http://www.haufe.de/golf) und bei Klaus Böck: [klaus.boeck@haufe-lexware.com](mailto:klaus.boeck@haufe-lexware.com), Tel.: 0761 898-3160



**DOMUS**

**DR. KLEIN**  
IHR PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

**B&O**  
Lösungen für die Mittelstands-Wirtschaft

**VALLOX**  
Klimaschutz-Systeme

**EBZ BUSINESS SCHOOL**  
ALUMNI

**KNAUF**

**M-TEQ**  
www.m-teq.de  
Energieeffizient Planen

**TECE**  
Sanitär-Planung

**techem**

**VIESSMANN**

**WL BANK**

Helfen Sie mit!  **DESWOS**

**HAUFE.**

## Beteiligung abgegeben Konzentration auf Südhessen

Die Bauverein AG aus Darmstadt hat ihren 49% umfassenden Anteil an der Städtischen Wohnungsgesellschaft Freiberg / Sachsen mbH (SWG) nun offiziell abgegeben. Neue Eigentümer sind die Stadt Freiberg mit 81,5% und die Sparkasse Mittelsachsen mit 18,5%. Gleichzeitig trennt sich die Bauverein AG von ihrem 50-%igen Anteil an der BVD Freiberg GmbH und von ihrem Kommanditanteil an der BVD Immobilien GmbH & Co. Freiberg KG. Sie übergibt diese Anteile an die SWG. Die Bauverein AG will sich künftig auf die Region Südhessen konzentrieren.

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

## Neuer Investor Anteile an GWB Elstertal verkauft

Die Geraer Stadtwerke haben ihre Anteile in Höhe von 74,9% an der GWB „Elstertal“ – Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH an das englische Immobilienunternehmen Benson Elliot verkauft. Die Stadt Gera behält die restlichen Anteile. 2014 hatte sie selbst versucht, die übrigen Anteile des Wohnungsunternehmens für rund 30 Mio. € zu erwerben, doch das Landesverwaltungsamt hatte die Zustimmung für den Kredit verweigert. Der neue Investor will nach eigenen Angaben eng mit der Stadt zusammenarbeiten, um bedarfsgerechte Wohnungsangebote zu schaffen und Leerstand zu verringern.

 Weitere Informationen:  
[www.gwb-elstertal.de](http://www.gwb-elstertal.de)

### LITERATURTIPP

## Talentmanagement



Der wirtschaftliche Erfolg von Unternehmen hängt zunehmend von Talent und Leistungsfähigkeit ihrer Mitarbeiter ab. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels entwickelt sich Talentmanagement zu einer wichtigen Personalaufgabe. Einen Überblick über die zu beachtenden Faktoren gibt das Fachbuch „Talentmanagement“. Das 224-seitige Arbeitsbuch, das in Zusammenarbeit mit Randstad veröffentlicht wurde, bietet einen kompakten Einstieg ins Thema. Die Autoren

erläutern nicht nur die Grundprinzipien des Talentmanagements und wie Unternehmen eine individuelle Talentkultur entwickeln können, sondern stellen auch verschiedene Softwarepakete zum Talentmanagement vor.

**Talentmanagement. Joachim Gutmann und Eckard Gatzke, Haufe, 224 Seiten, 34,95 €, ISBN 978-3-648-06507-5**



Quelle: GAG, Foto: Costa Bellbasakis

Das Hochhaus im Vordergrund sowie die dahinterliegende „Wohnschlange“ gehören zu den erworbenen Beständen

## Bestandserweiterung Ankauf in Köln-Chorweiler

Die GAG Immobilien AG kauft 1.211 unter Zwangsverwaltung stehende Wohnungen im Kölner Stadtteil Chorweiler. Nach umfangreichen Vorbereitungen und Verhandlungen in 2015 und 2016 wurde im Mai 2016 der Kaufvertrag mit dem Insolvenzverwalter unterzeichnet. Inklusive Grunderwerbssteuer und Nebenkosten wurden für den Ankauf rund 53 Mio. € ausgegeben, für den Abbau des Instandhaltungsstaus sind 36,2 Mio. € vorgesehen. Ermöglicht wurde ein wirtschaftlich tragbares Engagement der GAG in Chorweiler durch den Betrauungsakt der Stadt Köln, der einen Zuschuss in Höhe von 32 Mio. €, verteilt auf zehn Jahre, vorsieht. Auf der Hauptversammlung 2016 erläuterten die GAG-Vorstände Uwe Eichner und Kathrin Möller den Ankauf detailliert. „Unser Engagement in Chorweiler ist nicht nur technisch machbar und sozial geboten, sondern auch wirtschaftlich im reinsten Wortsinn“, betonte Eichner gegenüber den Aktionären.

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

## Termin Software- und Immobilienkonferenz in Leipzig



Quelle: vdw

Am **19. Oktober 2016** findet in Leipzig die erste „Mitteldeutsche Software & Immobilien Conference – SICm16“ statt. Inhaltlich geht es um den Einsatz EDV-gestützter Systeme in der Immobilienwirtschaft, die – richtig eingesetzt – Vorteile für diejenigen bringen können, die Wohnungen und Räume zur Verfügung stellen, und auch für diejenigen, die diese Objekte nutzen. In verschiedenen Panels werden Softwarethemen wie mobile Lösungen, Schnittstellen, vernetztes Wohnen, Servicelevel, Controlling oder die Softwareumstellung vorgestellt. Die Veranstaltung wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen e. V. (vdw) initiiert und wird von anderen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden Mitteldeutschlands unterstützt. Moderator Joachim Llambi, Börsenmakler und Profitänzer, führt durch die Veranstaltung.

 Weitere Informationen:  
[www.sic2016.de](http://www.sic2016.de)

## Die neue Wir-Kultur



„Wir sind Papst“ – doch wer sind eigentlich „Wir“? Das Frankfurter Zukunftsinstitut hat in seiner Studie „Die neue Wir-Kultur“ den neuen Kollektivismus untersucht. Neben der gesellschaftlichen Analyse liegt der Fokus vor allem auf seiner Auswirkung auf Märkte, Organisationen und Unternehmen. Die Autorin zeigt auf, dass bewährte hierarchische Kommandostrukturen zunehmend einer sog. Community-orientierten Workforce gegenüberstehen.

Unternehmen werden zu „fluiden“ Organisationen, die vor allem auf Austausch, Transparenz und Offenheit setzen. Diese Entwicklungen gelten natürlich auch für Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Zudem greifen ähnliche Mechanismen, wenn Mieter sich nachbarschaftlich vernetzen.

**Die neue Wir-Kultur. Wie Gemeinschaft zum treibenden Faktor einer künftigen Wirtschaft wird.** Kirsten Brühl, Silvan Pollozek. 118 Seiten, 190 €, ISBN: 978-3-938284-94-0

## Kommunale Wohnungsunternehmen „Wichtige Instrumente zur gezielten Stadtentwicklung“

Der VdW Rheinland Westfalen unterstützt gemeinsam mit dem Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen und der NRW.Bank Städte und Gemeinden, die die Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen in Erwägung ziehen. Auf einer gemeinsamen Informationsveranstaltung im Juli 2016 haben die Partner erläutert, was bei der Neugründung kommunaler Wohnungsunternehmen zu beachten ist. 400.000 neue Wohnungen müssen bis zum Jahr 2020 nach einer Berechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.Bank in Nordrhein-Westfalen entstehen. Das stellt die Kreise, Städte und Gemeinden vor besondere Herausforderungen. „Es geht nicht allein darum, schnell möglichst viel Neubau zu ermöglichen“, sagte VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. „Hohe Neubauzahlen bedeuten auch einen umso größeren Bedarf an Qualität, bedeutet die Notwendigkeit, die Entwicklung der Wohn- und Stadtquartiere zu steuern. Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen bauen für ihre Kommunen nicht nur günstige Wohnungen, sondern engagieren sich auch für ein lebenswertes Wohnumfeld, für Integration und eine gesunde soziale Mischung in ihren Wohnungsbeständen.“ Für jeden Euro, den kommunale Unternehmen investieren, werden nach Schätzungen der Wohnungswirtschaft rund 5 € an Folgeinvestitionen in den Gemeinden angestoßen. „Städte und Gemeinden, in denen kommunale beziehungsweise öffentliche Wohnungsbaubetriebe tätig sind, verfügen damit über ein wichtiges Instrument zur gezielten Stadtentwicklung“, sagte Alexander Rychter.

Weitere Informationen:  
[www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)



Warum ich das mach?

**WEIL ICH  
ES KANN.**

mit CalCon

**KÖNNEN SIE AUCH.**

**WIR MACHEN AUS DUMMEN  
DATEN ECHTE INFORMATIONEN.**



Sie erreichen einfach  
viel schneller viel mehr.



OBJEKTBEWERTUNG



BESTANDSMANAGEMENT



POTENTIALANALYSE



ENERGIE-SCORING



ZUKUNFTSPROGNOSE

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



Quelle: berufundfamilie Service GmbH

Susanne Roch (Personalabteilung, 2. v. l.) nahm die Auszeichnung für die HWS entgegen. Grit Glander (nicht im Bild) erhielt die Urkunde für die KoWo Erfurt

## audit berufundfamilie

### KoWo Erfurt und HWS Berlin erneut ausgezeichnet

Für ihre familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik sind 272 Arbeitgeber mit dem Zertifikat zum „audit berufundfamilie“ ausgezeichnet worden. Die Ehrung fand am 23. Juni 2016 in Berlin statt. Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) erhielt das Zertifikat bereits zum dritten Mal. „Das Unternehmen möchte weiterhin flexibel auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter zugeschnittene Lösungen anbieten“, hieß es in der Begründung. „Verantwortung für unsere Mitarbeiter, gesellschaftliche Verantwortung und soziales Engagement haben sich in den letzten Jahren fest in unsere Unternehmenskultur und den Werten unseres Unternehmens

verankert“, kommentierte KoWo-Geschäftsführer Friedrich Hermann die erneute Auszeichnung.

Auch die Hilfswerk-Siedlung GmbH wurde erneut mit dem Zertifikat ausgezeichnet. Das Unternehmen nimmt seit 2009 an der Auditierung teil. Während der letzten Monate entwickelte das evangelische Wohnungsunternehmen u. a. sein Azubi-Konzept weiter und implementierte ein Gesundheitsmanagement für Mitarbeiter. Außerdem wurde das Angebot von Einzelcoachings fortgeführt. Führungskräfte können sich im Rahmen der Coachings zu vereinbarkeitsrelevanten Themen weiterbilden.



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

## FÖRDERUNG UND WEITERBILDUNG

### EBZ geht Kooperation ein

Das EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kooperiert mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest). Das Bochumer Bildungszentrum wird sein Angebot sukzessive auch in Frankfurt am Main aufbauen. Seit Juli 2016 bietet das EBZ Seminare, Tagungen, Führungsforen und Lehrgänge, aber auch Fernunterricht, Inhouse-Trainings sowie Präsenzveranstaltungen der Fernstudiengänge der EBZ Business School im Verbandsgebiet des VdW südwest an. Ansprechpartner des EBZ koordinieren die Bildungsangebote direkt vor Ort. Zudem steht das Bildungszentrum den Unternehmen mit Beratungsangeboten rund um das Thema Personalentwicklung zur Verfügung. Der VdW südwest will mit der Kooperation die Bildungsinfrastruktur für seine Mitgliedsunternehmen verbessern.



Quelle: EBZ

Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzender des EBZ, sowie Claudia Brünner-Grötsch, Vorstand des VdW südwest, besiegelten die Bildungspartnerschaft auf dem Innovationstag in Frankfurt am Main



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

### 3. Haufe Benefiz-Golfturnier 2016 in Bad Aibling Dampfbad mit Alpenblick

Beim B&O-Cup auf dem wunderbaren Platz Maxlrain mit dem Blick auf ein beeindruckendes Alpenpanorama gehörten am 30. Juli zwei ganz wichtige Utensilien mit in den Golfbag: Mückenschutz und Sonnencreme!

Quelle: Klaus Bäck und Werner Wilkens



Scheckübergabe von Dr. Ernst Böhm (B&O) an Werner Wilkens von der DESWOS: Stolze 8.888 € sind dieses Mal erspielt worden



Begrüßung durch die Sponsoren am Vorabend



Der Golfnachwuchs ist schon am Start...

US - Sattes Grün nach sechs Wochen Regen: Die vorangegangenen Regentage sorgten am Spieltag bei herrlichem Sonnenschein mit 35°C auf dem Platz für eine entsprechende Luftfeuchtigkeit. Etliche Insekten, vor allem Mücken, schienen sich schon auf die Golfer gefreut zu haben. Aufgrund der hohen Temperaturen verteilten der Marshall des Golfplatzes und die Organisatoren mehrfach Getränke an die Sportler und versorgten sie zusätzlich mit eisgekühlten Handtüchern.

Mit dem Kanonenstart um 11:00 Uhr zogen diesmal Dreier-Flights auf die Runde, um in der Spielform des Texas-Scramble Brutto-, Netto- und Sonderwertungen zu erspielen. Mit über 50 Golfern und sieben Schnupperern war das Turnier dieses Jahr wieder gut besucht. Die Spendenvorlage durch die Teilnehmer von 4.252 € verdoppelte der Gastgeber, Dr. Ernst Böhm von B&O, in alter Tradition und rundete auf die Schnapszahl 8.888 € auf.

**SIEGER**

**Brutto-Flight**  
Klaus Köhler, Stefan Lohwasser und Ernst Böhm

**Netto-Flights:**

1. Kerstin und Werner Huck, Beatrice Dangelmaier
2. Pia, Sarah und Claudia Köhler
3. Gernot Küchler, Gisela und Christian Schoen

**Nearest to the Pin:**  
**Damen:** Regina Berghof-Hagl (5,40 m)  
**Herren:** Rüdiger Trinkl (1,99 m)

**Longest Drive:**  
**Damen:** Sarah Köhler  
**Herren:** Rüdiger Trinkl

**Nearest to the Bottle:**  
Silvia Viehweger

**Nearest to the Line:**  
Gina Friedel

Ein ganz herzliches Dankeschön an Dr. Böhm und alle Mitspieler, die damit die Finanzierung des DESWOS-Projektes wieder ein Stück näher ans Ziel gebracht haben. Natürlich gilt unser Dank auch den Sponsoren, die das Turnier in Bad Aibling ermöglicht haben: dem Hauptsponsor B&O sowie den Co-Sponsoren Tece und Viessmann, die den Vorabend mit Barbecue im Parkhotel übernommen haben. Die EBZ-Alumni stifteten wieder die Pokale der Sonderwertungen. ■



## Wohnbau eG, Essen

## Neuer technischer Vorstand



Quelle: Wohnbau eG, Essen

**Dr. Jasmin Janßen** hat Anfang Juli die Nachfolge des aus Altersgründen ausgeschiedenen technischen Vorstands Rainer Mertens bei der Wohnbau eG in Essen angetreten. Sie leitet die Genossenschaft in Zukunft gemeinsam mit Claus-Werner Genge, der zum Jahresbeginn neuer Vorstandsvorsitzender geworden war. Dr. Jasmin Janßen ist seit 1999 in der Wohnungswirtschaft tätig. Ihre Promotion über die Analyse von Gebäuden in Großsiedlungen

beendete sie 2005 mit dem Doktorgrad der Ingenieurwissenschaften an der Universität Bochum.

Nach dem Abschluss ihres Studiums zur Bauingenieurin startete sie ihre Karriere zunächst bei der Viterra AG im Bereich des technischen Wohnungsmanagements. Nach verschiedenen beruflichen Stationen innerhalb der Wohnungswirtschaft war sie zuletzt Prokuristin der Vonovia Immobilienservice GmbH.

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

## jenawohnen GmbH

## Neuer Geschäftsführer bestellt



Quelle: Fotostudio Knipper

(v. l.) Stefan Wosche-Graf und Tobias Wolfrum

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck hat **Tobias Wolfrum** als neuen Geschäftsführer der jenawohnen GmbH bestellt. Übergangsweise führt er das Wohnungsunternehmen gemeinsam mit dem bisherigen Geschäftsführer **Stefan Wosche-Graf**, der zum Oktober 2017 in den Ruhestand geht. Tobias Wolfrum ist seit September 2014 als Bereichsleiter Technisches Management bei jenawohnen beschäftigt. Der Architekt ist für das Neubauprogramm verantwortlich. Im April 2015 wurde ihm die Gesamtprokura für das Wohnungsunternehmen übertragen. Vor seiner Tätigkeit für jenawohnen war er mehr als zehn Jahre als Projektleiter, Abteilungsleiter und technischer Werkleiter beim Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena tätig.

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

## SPAR + BAU

## Neuer Vorstand bestellt



Quelle: WZ-Bilddienst

Die SPAR + BAU-Vorstandsmitglieder Peter Krupinski (l.) und Dieter Wohler

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (SPAR + BAU) hat das bisherige Vorstandsmitglied **Dieter Wohler** zum 1. Juli 2016 zum Vorstandsvorsitzenden der SPAR + BAU bestellt. Wohler ist dort seit über 14 Jahren tätig und als Architekt hauptsächlich für den technischen Bereich zuständig. In seiner Zeit als Vorstandsmitglied sind verschiedene stadt-bildprägende Neubauten entstanden, z. B. die Wohnanlage „Wohnen im Parkgarten“ sowie die Mehrfamilienhäuser am Großen Hafen. Als neues Vorstandsmitglied ist **Peter Krupinski** bestellt worden, der künftig die Verantwortung für den kaufmännischen Bereich trägt. Er war zuvor 18 Jahre lang für die Neusser Bauverein AG tätig, zuletzt als Prokurist und Geschäftsführer. Peter Hohmann, der bisherige Vorstandsvorsitzende, war zum 30. Juni 2016 in den Ruhestand gegangen.

 Weitere Informationen:  
[www.spar-und-bau.de](http://www.spar-und-bau.de)

Charlottenburger Baugenossenschaft eG  
Neuer kaufmännischer  
Vorstand berufen

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG verabschiedet ihr Vorstandsmitglied Gabriele Bohleber nach 15 Jahren Tätigkeit in der Genossenschaft in den Ruhestand. Sie übergibt das Amt des kaufmännischen Vorstands Ende August 2016 an **Dirk Enzesberger**, der Anfang Juli in den Vorstand berufen wurde und die Berliner Genossenschaft künftig gemeinsam mit dem technischen Vorstand Rudolf Orlob führen wird. Dirk Enzesberger ist Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Diplom-Kaufmann. Er hat seit 1987 in verschiedenen Unternehmen gearbeitet und ist seit 1995 als Führungskraft im Rechnungswesen, in der Kunden- und Unternehmensberatung, der IT- und der Bestandsbewirtschaftung tätig gewesen. Ab 2011 zeichnete er für die Bestände der degewo AG in der Großsiedlung Marzahn verantwortlich.



Quelle: Charlottenburger Baugenossenschaft eG

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



Quelle: Hilti Stöckhaus

Der Veranstaltungsort der Tagung: Das Factory Hotel in Münster auf dem Gelände der denkmalgeschützten ehemaligen Germania Brauerei

## HAUFE KONGRESS 2016

### » Gesellschaftlicher und digitaler Wandel

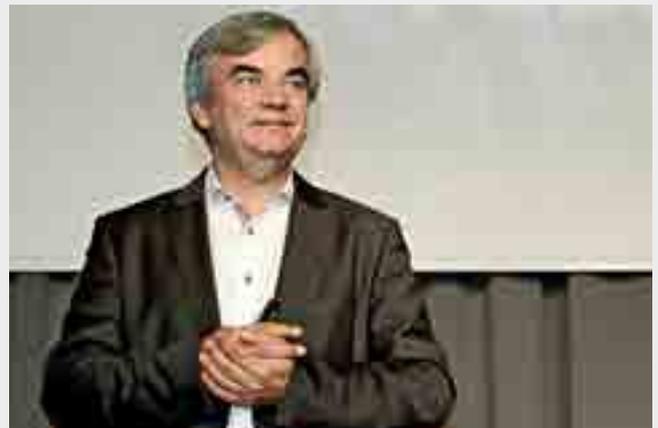
**Rund 250 Teilnehmer kamen dieses Jahr nach Münster – und erlebten spannende und informative Vorträge auf dem Haufe Kongress zum Motto „Innovation erleben. Prozesse vereinfachen.“ Alle zwei Jahre bietet der Kongress eine Plattform für den Austausch, einen Ausblick, wo die Branche steht und einen Blick nach vorne, um Herausforderungen zu meistern.**

US - „Die Digitalisierung wird alle Lebensbereiche umfassen und unsere Welt völlig umkrempeln“, mit diesen Worten eröffnete Dr. Carsten Thies, Vorstandsvorsitzender der Haufe-Lexware Real Estate AG, die beiden Kongresstage. Die Wohnungswirtschaft steht bei dem Prozess der Digitalisierung noch ganz am Anfang. Wie sehr am Anfang, ergänzte Dirk Forke, Vorstandsmitglied der Haufe-Lexware Real Estate AG. Die Potenziale an Veränderungen, die die Digitalisierung in sich birgt, sind in seinen Augen vergleichbar mit denen der Industriellen Revolution des 19. Jahrhunderts. Die Auswirkungen wichtiger technischer Entwicklungen aus dem Silicon Valley erinnerten ihn an den Innovationsschub, der damals durch die Erfindung der Dampfmaschine ausgelöst worden sei. In seinem Grußwort betonte Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., dass die Schwerpunkte der Wohnungswirtschaft und -politik derzeit darüber hinaus bei den Themen Migration, Demografie und Klimawandel liegen. Und vor allem müsse in den Wohnungsneubau investiert werden! In einzelnen Workshops wurden Themen wie „Zukunftsfähige ERP-Lösungen“, „Smart-Home-Anwendungen in Quartieren“, „Vorteile eines Vermietungsmanagementsystems“ sowie „SEPA - und kein Ende?“ kontrovers und lösungsorientiert diskutiert. Für den Teilnehmerkreis des Kreativworkshops zum „Design Thinking“ wurde es – vor dem Hintergrund der Visualisierung neuer, benutzerorientierter Lösungsansätze – so spannend, dass die vorgesehenen Kaffeepausen komplett ignoriert wurden.

Weitere Informationen und ein kurzer Filmclip über den Kongress: [www.haufe-kongress.de](http://www.haufe-kongress.de)

## WAS KOMMT, WAS BLEIBT UND WAS WIRD SICH ÄNDERN

Markus Reithwiesner, Aufsichtsrat der Haufe-Lexware Real Estate AG und Co-CEO der Haufe Gruppe, referierte zum Abschluss über das Thema „Digitale Revolution“ – und stellte die Frage in den Raum: „Alles bleibt anders – oder doch nicht?“



## KOOPERATION ZWISCHEN MENSCH UND MASCHINE

Über die Chancen, die die Digitalisierung in Zukunft bietet, sprach Prof. Dr. Stefan Kopp von der Universität Bielefeld. Der Informatiker veranschaulichte in seinem Vortrag, wie Roboter (siehe Abbildung unten) den Alltag von Senioren künftig angenehmer machen können.



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

# Neudefinition der handelsrechtlichen Umsatzerlöse nach den Vorschriften des BilRUG

Mit dem am 23. Juli 2015 in Kraft getretenen Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) haben sich umfangreiche Änderungen für den handelsrechtlichen Einzel- und Konzernabschluss, die für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwenden sind, ergeben. Eine wesentliche Änderung betrifft die Neudefinition der Umsatzerlöse.



**WP/StB Gerhard Viemann**  
Prüfungsdirektor  
VNW und  
VdW Niedersachsen Bremen  
Hamburg/Hannover



**WP/StB Lothar Klein**  
VNW  
Hamburg

tätigkeit nicht typisch sind, wobei Erzeugnisse und Waren durch den Begriff Produkte ersetzt werden. Somit fällt für die Umsatzabgrenzung die Beurteilung, ob Produkte oder Dienstleistungen typisch für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit sind, zukünftig weg (siehe Abbildung 1).

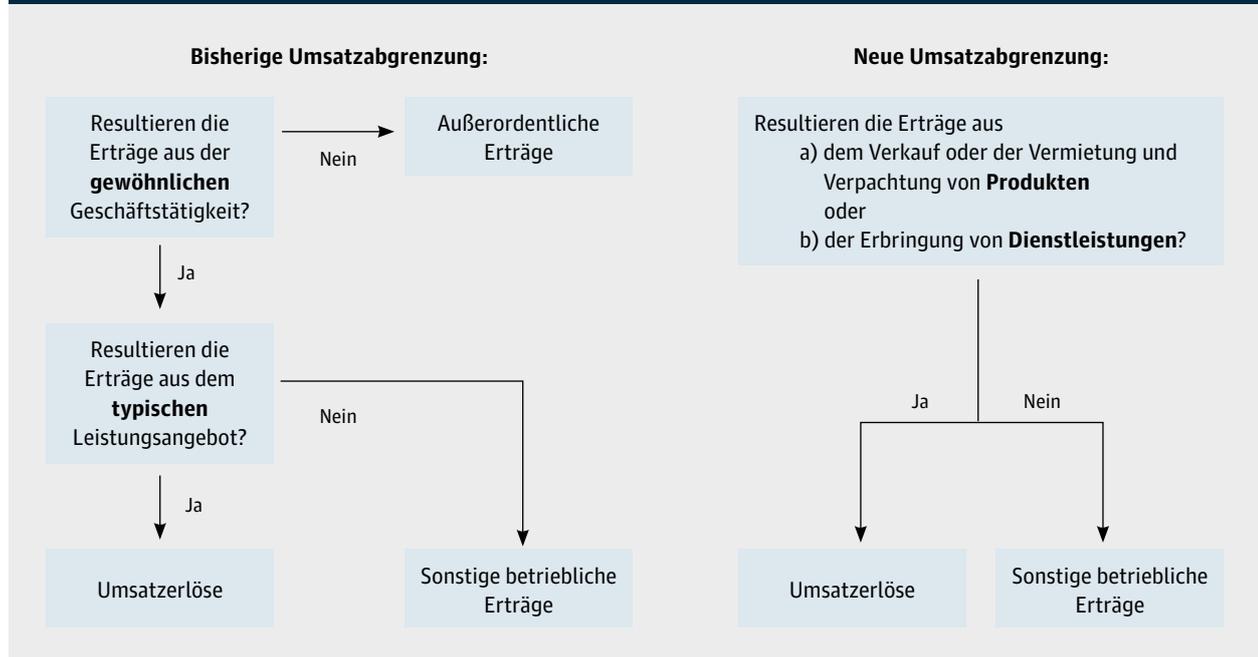
Hieraus werden sich für die Bilanzierungspraxis Abgrenzungsfragen ergeben. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass es zu einer Verschiebung von den sonstigen betrieblichen Erträgen hin zu den Umsatzerlösen kommt.

Eine weitere Neuerung der Neufassung der Umsatzerlöse betrifft sonstige, direkt mit dem Um-

Zukünftig ist der Begriff der Umsatzerlöse deutlich weiter gefasst. Es können sich Auswirkungen auf die Schwellenwerte zur Bestimmung der Größenklassen ergeben. Nach der alten Definition handelt es sich bei Erlösen aus dem Verkauf und der Vermietung oder Verpachtung von typischen

Erzeugnissen und Waren sowie aus typischen Dienstleistungen, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erfolgen, um Umsatzerlöse. Im Rahmen der Neudefinition sind zukünftig auch Erzeugnisse, Waren und Dienstleistungen einzubeziehen, die für die gewöhnliche Geschäfts-

**ABB. 1: BILANZRICHTLINIE-UMSETZUNGSGESETZ (BILRUG): NEUDEFINITION DER UMSATZERLÖSE**



Quelle: GdW, nach: Der Betrieb Nr. 31/2015 S. 1732 Abb. 1

## ABB. 2: ABGRENZUNG UMSATZERLÖSE UND SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Umsatzerlöse	sonstige betriebliche Erlöse
Erträge aus Mitgliederveranstaltungen	Erträge aus Teilschulderlass KfW
Zuschuss mit Gegenleistung (Marketing)	Erträge aus Ausbuchung Verbindlichkeiten
Erträge aus Erbbauzinsen	Erträge aus abgeschriebenem Forderungen
Erstattungen/Zuzahlungen von Mietern für Ausstattungswünsche (Küchen)	Erstattungen von Arbeitgeberaufwendungen
Energiefieferungen an Dritte	Versicherungsentschädigungen
Verpachtung von unbebauten Grundstücken	Mahn- und Inkassogebühren

Quelle: GfM

satz verbundene Steuern. Diese sind zukünftig von den Umsatzerlösen abzuziehen. Hierbei kommen allerdings nur Steuern in Betracht, die inhaltlich und zeitlich eng mit dem Zeitpunkt der handelsrechtlichen Umsatzrealisierung zusammenfallen. Bei Wohnungsunternehmen kann ein „Abzug sonstiger direkt mit dem Umsatz verbundener Steuern“ (z. B. Energie- und Stromsteuer) im Bereich der „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ in Betracht kommen.

Nachfolgend stellen wir die Auswirkungen der gesetzlichen Neuregelung anhand von für die Wohnungswirtschaft typischen Anwendungsfällen dar.

### Erlöse aus Veräußerungsgeschäften

Nach Auffassung des Hauptfachausschusses des IDW kommt es nach der Neudefinition künftig u. a. darauf an, ob die Umsatzerlöse einen Zusammenhang mit einem „Produkt“ oder einer „Dienstleistung“ des Unternehmens aufweisen. Danach haben solche Vermögensgegenstände den Charakter eines Produkts, die regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit veräußert werden. Eine Anknüpfung daran, ob der veräußerte Vermögensgegenstand unmittelbar zuvor dem Anlage- oder dem Umlaufvermögen zugeordnet war, ist für die Qualifikation von Erlösen aus Veräußerungsgeschäften als Umsatzerlöse nicht erforderlich. Demnach sind bspw. Erlöse aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens i. d. R. wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (im Gewinnfall) bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen (im Verlustfall) auszuweisen.

Eine Ausnahme besteht lediglich dann, wenn ein duales Geschäftsmodell vorliegt. Für ein Woh-

Schumacher  
DIENSTLEISTUNGSGRUPPE  
Lattemann & Geiger Dienstleistungsgruppe

Digital.  
Transparent.  
Effizient.

Reporting in Echtzeit und  
Online abrufbar.  
Innovatives  
Freiflächenmanagement.

- 📶 Ihr eigenes Kundenportal
- 📶 Sichere Kommunikation
- 📶 Rechtssichere Dokumentation
- 📶 Digital Aktuell
- 📶 Kostentransparenz

Mit 28 Standorten und Stützpunkten  
bietet das 3-fach zertifizierte  
Unternehmen ein bundesweites Netz.

Hauptzentrale  
Zum Hafen 22 | 56841 Traben-Trarbach  
Telefon 06541.8379-0 | Fax 06541.8379-99  
info@gs-betriebe.de | www.gs-betriebe.de

**ABB. 3: KONZERNUMLAGEN (AUCH NUR MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS)**

Umsatzerlöse	sonstige betriebliche Erlöse
<b>Leistungsaustausch</b>	<b>Entgelt in der Eigenschaft als Gesellschafter</b>
Beispiele	Beispiele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übernahme von Buchhaltungstätigkeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• allg. Managementumlagen für Führungsaufgaben</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratungsleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (kein konkreter Leistungsaustausch)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitarbeiterüberlassungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haftungsvergütungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsüberlassung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (eher eine Art Finanzierungsleistung)</li> </ul>
<b>Graubereich:</b> Umlagen für vom MU beim TU eingesetzten Geschäftsführer	
(Verknüpfung von Leistungsaustausch mit Interessen des Gesellschafters)	

Quelle: GdW

nungsunternehmen besteht ein duales Geschäftsmodell, wenn Vermögensgegenstände aus dem Anlagevermögen sowohl vermietet als auch regelmäßig verkauft werden. Dann werden zum Verkauf bestimmte Gebäude oder Eigentumswohnungen als Produkte klassifiziert. Ein Beispiel hierfür ist der regelmäßige Verkauf von Eigentumswohnungen im Rahmen des Geschäftsmodells. Der Erlös aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung ist dann unter den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken, der Buchwertabgang als Aufwand für Verkaufsgrundstücke zu erfassen.

**Erstattungen von Mietern**

Ein weiterer wichtiger Bereich der Erlöse bei Wohnungsunternehmen sind die Erstattungen von Mietern. Erstattungen von Mietern für selbst verursachte Schäden, Schönheitsreparaturen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen sind weiterhin bei den sonstigen betrieblichen Erträgen zu erfassen. In diesen Fällen fehlt es an einem Leistungsaustausch zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter. Dagegen sind Erstattungen der Mieter für Sonderwünsche (z. B. besondere Küchen- oder Badausstattungen) als Umsatzerlöse auszuweisen. Hier findet ein Leistungsaustausch zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter statt. Die Leistung des Wohnungsunternehmens besteht in dem Einbau einer besonderen Küche bzw. eines Bades und der Mieter bezahlt als Gegenleistung die entsprechenden Kosten. Weitere Beispiele sind in der Abbildung 2 auf der voranstehenden Seite dargestellt.

**Konzernumlagen**

Bei der Beurteilung von Erlösen, die im Rahmen eines Mutter-Tochter-Verhältnisses oder im Konzernbereich entstehen, ist entscheidend, dass ein Leistungsaustausch stattfindet. Ist dies der Fall,

erfolgt der Ausweis der Erlöse unter den Umsatzerlösen. Handelt es sich um Entgelt im Zusammenhang mit der Eigenschaft als Gesellschafter, ist der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen vorzunehmen. Fraglich können in diesem Bereich Umlagen für einen durch das Mutterunternehmen (MU) beim Tochterunternehmen (TU) eingesetzten Geschäftsführer sein. Hierbei handelt es um eine Verknüpfung von einem Leistungsaustausch mit den Interessen des Gesellschafters (siehe Abbildung 3).

**Folgewirkungen**

Mit der Ausweitung der Umsatzerlöse können ggf. die Schwellenwerte der Größenklassen nach §§ 267 und 267a HGB überschritten werden. In diesem Fall würde sich der Umfang der Angabepflichten im Anhang unter Umständen erheblich ausweiten.

Mit den Ausweisänderungen bei den Umsatzerlösen sind auch Ausstrahlungswirkungen auf korrespondierende Posten verbunden. Verschiebungen von den sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Umsatzerlösen führen zu korrespondierenden Verschiebungen vom Posten sonstige Vermögensgegenstände zum Posten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie von den sonstigen Verbindlichkeiten zu Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird es Verschiebungen zwischen den Posten sonstige betriebliche Aufwendungen und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen geben. Hieraus ergibt sich gegebenenfalls die Notwendigkeit, den Kontenrahmen entsprechend anzupassen.

Zu beachten sind ebenfalls Auswirkungen auf umsatzbasierte Kennzahlen (wie z. B. Renditen) und auf Verträge, bei denen die Umsatzerlöse

Bemessungsgrundlage für vertragliche Vereinbarungen sind.

Bei der erstmaligen Anwendung der Neudefinition der Umsatzerlöse im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ergeben sich Anforderungen für entsprechende Angaben im Anhang. In einem ersten Schritt ist zu untersuchen, ob die Umsatzerlöse nach alter und neuer Definition wesentlich voneinander abweichen. Liegt keine wesentliche Abweichung vor, sind keine weiteren Angaben im Anhang notwendig. Bei einer wesentlichen Abweichung muss im Anhang ein Hinweis auf die fehlende Vergleichbarkeit der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr erfolgen. Hierbei ist ein Hinweis auf die erstmalige Anwendung des neuen Umsatzerlösbegriffs ausreichend. Zusätzlich ist jedoch der Betrag der Umsatzerlöse anzugeben, der sich für das Vorjahr bei Anwendung der Neudefinition der Umsatzerlöse ergeben hätte.

Wohnungsunternehmen, die nicht die EK-02-Abgeltungssteuer (§ 38 Abs. 5 KStG) gezahlt haben, sondern zur Weiteranwendung der alten Rechtslage des § 38 KStG (Herstellung der körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung bei Verwendung von steuerlichem Eigenkapital EK-02) optiert haben, müssen unbedingt auf die Einhaltung der Voraussetzungen des § 34 Abs. 14 KStG hierzu achten. Eine der Voraussetzungen ist es, dass in jedem Jahr die wohnungswirtschaftlichen Umsatzerlöse überwiegen müssen. Es ist also dafür Sorge zu tragen, dass auch nach Neudefinition der Umsatzerlöse nach BilRUG die wohnungswirtschaftlichen Umsatzerlöse gem. § 34 Abs. 14 Satz 1 KStG (dazu zählen i. d. R. nicht die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Gebäuden des Anlagevermögens) mehr als 50 % der Gesamtumsatzerlöse betragen. Ist das nicht der Fall, wird die Option zur Beibehaltung der körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung hinfällig und die EK-02-Abgeltungsteuer müsste gezahlt werden.

**Fazit**

Die Neuregelung der Definition der Umsatzerlöse kann in Abhängigkeit vom jeweiligen Geschäftsmodell zu erheblichen Ausweisänderungen bei den Posten Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge sowie den korrespondierenden Bilanz- und GuV-Posten führen. Es empfiehlt sich, den neuen Ausweis der Umsatzerlöse und die damit verbundenen Folgewirkungen frühzeitig mit dem Wirtschaftsprüfer abzustimmen. Hierfür stehen selbstverständlich die Prüfungsverbände im GdW sowie die nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zur Verfügung. ■

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

# FRISCHE B2B-KONTAKTE!

Aufmerksamkeit, Reichweite und Dialog mit Ihrer Zielgruppe



14. und 15.09.2016

**Erfahren Sie mehr bei einem Smoothie! Halle 8, Stand A024**

Bei einem frischen Smoothie erhalten Sie Informationen zu unseren Zielgruppen Marketing/Vertrieb, Personal, Immobilien, KMU, Steuern, Finance, Recht und vielen mehr. Sammeln Sie mit unserem Mediamix frische B2B-Kontakte!

**HAUFE.** Media Sales

Mediainformationen unter:  
Tel. 0931 2791-770 oder  
[www.mediacyter.haufe.de/dmexco2016](http://www.mediacyter.haufe.de/dmexco2016)

# Systematik zur Auswahl der optimalen Finanzierungsalternative

## Wertorientierte Finanzierungssteuerung in der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen decken ihren Fremdkapitalbedarf überwiegend durch besicherte Bankdarlehen. Vielfach fehlen ihnen zudem Standards für die Analyse und Auswahl von Finanzierungsalternativen. Die Bremer GEWOBA und die Beratungsgesellschaft DOMUS Consult haben deshalb ein auf Excel basierendes Tool zur wertorientierten Finanzierungssteuerung für die deutsche Wohnungswirtschaft entwickelt. Eine Skizze.



**Manfred Sydow**  
GEWOBA Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen  
Bremen



**Christian Fuest**  
Kapitalmarktforschung  
EBZ Business School - University  
of Applied Sciences  
Bochum



**Franziska Tölle**  
Beraterin  
DOMUS Consult Wirtschafts-  
beratungsgesellschaft mbH  
Potsdam

Deutsche Wohnungsunternehmen strukturieren ihr Fremdkapital traditionell fast ausschließlich über besicherte bilaterale Bankkredite. Dabei stellt der üblicherweise hohe Fremdkapitalanteil bei Investitionen im Kontext einer optimalen Finanzierungsstruktur einen der wesentlichen Werttreiber für die Profitabilität dieser Unternehmen dar. Die systematische Auswahl und Verfügbarkeit von Fremdmitteln, ob kurzfristig als Überbrückungsfinanzierung oder langfristig zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie des Immobilienerwerbs, bildet damit das Rückgrat der deutschen Wohnungswirtschaft.

Vor diesem Hintergrund erscheint es erstaunlich, dass in vielen Fällen keine einheitlichen und dokumentierten Standards im Analyse- und Auswahlprozess von Finanzierungsalternativen existieren. Die Entscheidungen erfolgen i. d. R. über einen bloßen Konditionenvergleich einer einzigen als „geeignet“ angesehenen Finanzierungsalternative von Laufzeit, Tilgung und Zinsbindung.

Wie aber sollen Unternehmen sich entscheiden, wenn die Alternativen lauten: Volltilger (9,6%) mit zehn Jahren Laufzeit und einem Zinssatz von 0,9% versus 4,5% Tilgung mit 20 Jahren Laufzeit und einem Zinssatz von 1,2% (siehe auch Tabelle 1)?

Nur die Schaffung der Vergleichbarkeit über verschiedene Finanzierungsalternativen hinweg, d. h. unterschiedliche Laufzeiten, Zinsbindungen und Tilgungsmodalitäten, bildet die Basis, aus einer großen Vielfalt von Angebotsvarianten die betriebswirtschaftlich tatsächlich vorteilhafteste Alternative auszuwählen.

### Tool

Mit Blick auf die dargestellte Herausforderung haben die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen sowie die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH in Gemeinschaft ein auf Excel basierendes Tool zur wertorientierten Finanzierungssteuerung für die deutsche Wohnungs-

**TABELLE 2: ERGEBNISSE MODELL 1**

Finanzierungsvariante	Darlehensbetrag	Laufzeit	ZB	Simulationszinssatz	Tilgungssatz
LZ10_ZB10	10.000.000,00	10	10	0,9%	9,6%
LZ15_ZB15	10.000.000,00	15	15	1,4%	6,0%
LZ20_ZB10-10	10.000.000,00	20	10	1,2%	4,5%
LZ20_ZB20	10.000.000,00	20	20	1,7%	4,2%
LZ30_ZB10-10-10	10.000.000,00	30	10	1,2%	2,8%
LZ30_ZB10-20	10.000.000,00	30	10	1,2%	2,8%
LZ30_ZB20-10	10.000.000,00	30	20	2,0%	2,5%
LZ30_ZB15-15	10.000.000,00	30	15	1,6%	2,6%

Die beste Finanzierungsvariante ist LZ10\_ZB10

**TABELLE 1: FINANZIERUNGSANGEBOTE FÜR DIE GEWOBA BREMEN**

Darlehen	10.000.000 €		Vergleichbare Finanzierungsalternativen		
			LZ10 ZB10	LZ 20 ZB10-10	LZ 30 ZB 20-10
Auszahlung	1.1.2017				
Betrachtungszeitraum	30 Jahre	Zinssatz	0,9%	1,2%	2,0%
Opportunitätszins als Eigenkapitalrendite	4,0%	Tilgungssatz	9,6%	4,5%	2,5%
Opportunitätszins als Fremdkapitalrendite	1,2%	Annuität p.a.	1.050.165 €	565.377 €	446.499 €

Quelle aller Grafiken: DOMUS Consult

wirtschaft entwickelt. Ziel dabei ist es, anhand von insgesamt drei Modellen eine Entscheidungshilfe zur Auswahl der besten Finanzierungsalternative zu erhalten. Im Hinblick auf die Transparenz und Einfachheit des Entscheidungsverfahrens wird zwar nur die Finanzierungsseite berücksichtigt, allerdings erfolgt die Berücksichtigung der unternehmensindividuellen Ausgangssituation und zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung über den Einsatz eines Opportunitätszinses, sodass vereinfacht alle Einflussfaktoren Berücksichtigung finden.

Der Betrachtungszeitraum der Analysen reicht bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens. Die Berücksichtigung des Zeitraums nach der Zinsfestschreibung erfolgt über eine integrierte Zinsmodellierung, die die Basis für die Berechnungen der Zinsaufwendungen in allen drei Modellen darstellt.

Dazu werden im Tool öffentlich verfügbare Konditionen für Pfandbriefe und Bundesanleihen mit unterschiedlichen Restlaufzeiten genutzt; über einen integrierten Link gelangt man auf die aktuellen Zinsstrukturkurven auf der Internetseite der

Deutschen Bundesbank. Sowohl die aktuellen als auch die Prolongationszinssätze werden im Tool modelliert. Diese werden anhand der jeweils aktuellen Zinsstrukturkurve inklusive Margen- und Risikoaufschläge (Volatilität Zinsentwicklung) individuell entwickelt.

Die Tabelle 1 veranschaulicht beispielhaft eine im Hause der GEWOBA typischerweise auftretende Entscheidungssituation mit unterschiedlichen Finanzierungsalternativen im Hinblick auf Laufzeit (LZ) und Zinsbindung (ZB).

Um Darlehen mit unterschiedlichen Tilgungsraten und damit einhergehenden Zinssätzen zu vergleichen, wurden für unterschiedliche Laufzeiten und Zinsbindungsfristen aus Vereinfachungs- und Vergleichsgründen acht Finanzierungsvarianten vordefiniert, die in der Wohnungswirtschaft üblicherweise Anwendung finden. Im Beispiel werden drei Finanzierungsalternativen miteinander verglichen.

Die Berechnung der anfänglichen Tilgungsanteile bzw. der Annuitäten ergeben sich aus dem bankenseitig angebotenen Zinssatz und der Laufzeit. Für jede Finanzierungsvariante wird ein Zins- und

Tilgungsplan auf monatlicher Basis simuliert. Die Höhe der Annuität richtet sich jeweils nach Zinssatz und Laufzeit und wird zu den entsprechenden Prolongationszeitpunkten auf Basis der prognostizierten Finanzierungsbedingungen angepasst, um z. B. keine Laufzeitverlängerung zu erhalten.

Die drei Finanzierungsvarianten werden anhand von drei verschiedenen Modellen verglichen, die nachfolgend vorgestellt werden.

**Modelle**

Auf der Grundlage der simulierten Zins- und Tilgungspläne werden in den insgesamt drei verfügbaren Modellen verschiedene Komponenten in unterschiedlicher Art und Weise verglichen. Dabei greifen die Modelle auf Konditionen der Kreditgeber oder auf die integrierte Zinsmodellierung zurück.

Die aktuellen Zinssätze basieren i. d. R. auf der Zinsstrukturkurve für Pfandbriefe, sofern keine Kreditgeberangebote für jede Finanzierungsalternative vorliegen. Der Zinssatz für zehn bzw. 15 Jahre Zinsbindung wird aus dem Wert für Pfandbriefe mit einer Restlaufzeit von zehn ►

Annuität	Prolongation nach 10 Jahren			Prolongation nach 15 Jahren			Prolongation nach 20 Jahren			Ergebnisse
	Zins	Tilgungssatz	Annuität	Zins	Tilgungssatz	Annuität	Zins	Tilgungssatz	Annuität	
1.050.165,17	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	-458.604,13
743.753,77	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	Keine Berechnung
565.377,49	3,6%	8,5%	637.217,02	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	-1.923.066,70
594.005,22	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	Keine Berechnung
398.900,31	3,9%	3,4%	513.727,31	0,0%	0,0%	0,00	5,8%	7,7%	555.302,63	Keine Berechnung
398.900,31	4,2%	3,3%	527.240,98	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	Keine Berechnung
446.499,22	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00	5,8%	7,7%	531.052,64	-4.104.505,85
422.318,42	0,0%	0,0%	0,00	4,0%	5,0%	499.343,50	0,0%	0,0%	0,00	Keine Berechnung
										-458.604,13

**TABELLE 3: ERGEBNISSE DER GEWOBA-BEISPIELRECHNUNG**

		Vergleichbare Finanzierungsalternativen		
		LZ10 ZB10	LZ 20 ZB10-10	LZ 30 ZB 20-10
Eingangsdaten	Zinssatz	0,9%	1,2%	2,0%
	Tilgungssatz	9,6%	4,5%	2,5%
	Annuität p. a.	1.050.165 €	565.377 €	446.499 €
Ergebnisse	Modell 1: Zinsaufwendungen	458.604 €	1.923.067 €	4.104.506 €
	Modell 2: Wirtschaftlicher Effektivzins	1,15%	1,42%	1,91%
	Modell 3: Kapitalwertmethode	8.488.699 €	8.030.352 €	7.991.939 €

bzw. 15 Jahren entwickelt. Die Bundesbank veröffentlicht keine Werte für Pfandbriefe mit einer Restlaufzeit von 20 Jahren. Daher bildet der aktuelle Wert für Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von 20 Jahren die Basis für die Modellierung dieses Zinssatzes. Aufgrund eines geringfügig anderen Verlaufs finden Anpassungen statt. Darüber hinaus wird ein Zuschlag für die Kreditgeber in Form einer Marge i. H. v. 1,0 Prozentpunkt berücksichtigt. Bei Volltilger-Darlehen (Zinsbindung und Laufzeit bzw. Restlaufzeit eines Darlehens sind identisch) werden zudem marktübliche Abschläge gebildet. Bei der Modellierung der Prolongationszinssätze wird von steigenden Zinsen in der Zukunft bei einer normalen bzw. flachen Zinsstruktur ausgegangen. Auf der Grundlage der Entwicklung der jeweiligen Zinsstrukturkurve für Bundesanleihen ab dem Jahr 1990 wird die Volatilität der Zinsentwicklung anhand von statistischen Methoden berücksichtigt, indem individuell Risikoaufschläge ermittelt werden. Damit erfolgt im Tool eine prognosefreie Ableitung der zukünftigen Zinsentwicklung aus einem einfachen quantitativen Algorithmus, der sowohl aktuelle Preisdaten einsetzt und die Aufschläge aus den historischen Volatilitäten der Preisdaten ableitet.

**Modell 1: Zinsaufwendungen**

Das Modell 1 vergleicht die Summe der vom Unternehmen tatsächlich zu zahlenden Zinsaufwendungen bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens. Es ist die Finanzierungsvariante vorzuziehen, die den geringsten Zinsaufwand für den betrachteten Zeitraum aufweist. Im Tool wird das Ergebnis wie in der Tabelle 2 auf S. 62/63 veranschaulicht.

Im vorgenannten GEWOBA-Beispiel ist nach Modell 1 die Finanzierungsvariante mit einer kurzen Laufzeit (vollständige Tilgung) und kurzen Zinsbindung am vorteilhaftesten, da hierbei die geringsten tatsächlichen Zinsaufwendungen zu leisten sind, nämlich 458.604 € (siehe hierzu den Punkt „Ergebnisse der GEWOBA-Beispielrechnung“).

**Modell 2: Wirtschaftlicher Effektivzins**

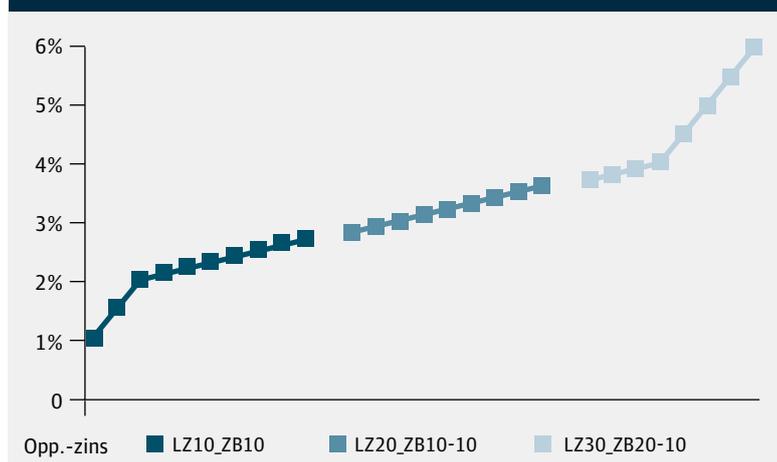
In diesem Modell wird der wirtschaftliche Effektivzins für jede Finanzierungsalternative verglichen. Dieser ergibt sich aus den tatsächlichen und prognostizierten Zinsaufwendungen für die Fremdkapitalaufnahme zuzüglich der Opportunitätskosten in Bezug auf die kumulierte Tilgungsleistung im Verhältnis zum Darlehensbetrag und einem vom

Kunden gewählten Betrachtungszeitraum. Die Fremdkapitalkosten basieren auf den tatsächlichen von den Kreditinstituten angebotenen Konditionen sowie den Fremdkapitalkosten für die Prolongationszeiträume, die anhand einer integrierten Zinsmodellierung ermittelt werden. Die Opportunitätskosten sind als kalkulatorische Kosten ein Bestandteil des von Schmalenbach entwickelten wertmäßigen Kostenbegriffs. Danach setzen sich die wertmäßigen Kosten aus den aufwandsgleichen Grundkosten und den auf entgangenen Erträgen beruhenden Zusatzkosten zusammen.<sup>1</sup> Dadurch werden in diesem Modell unterschiedliche Tilgungsleistungen der verschiedenen Finanzierungsalternativen vergleichbar gemacht.

Bei der Bestimmung der wertmäßigen Kosten bzw. der Opportunitätskosten kann das Wohnungsunternehmen hier je nach Finanzierungssituation und/oder wirtschaftlicher Entwicklung zwischen zwei Alternativen wählen. Der Opportunitätszins entspricht mit Blick auf die Knappheit des Kapitals in der ersten Ausgestaltungsalternative den Eigenkapitalkosten des Unternehmens (bzw. Eigenkapitalrendite weiterer Investitionsvorhaben). Dafür ist ein Eigenkapitalkostensatz als Renditeanforderung vom Unternehmen anzugeben (gilt auch für Modell 3). Diese Eigenkapitalrendite beläuft sich erfahrungsgemäß in der deutschen Wohnungswirtschaft etwa auf 3,0% bis 4,0% (Anm.: Unternehmen können diese Größe vergleichsweise einfach über kapitalmarkttheoretische Ansätze wie das Capital Asset Pricing Model ableiten; alternativ können die bekannten Eigenkapitalrenditeanforderungen der Anteilseigner an das Unternehmen bzw. an Projektvorhaben herangezogen werden).

In der zweiten Ausgestaltungsalternative hat die Tilgung Fremdkapitalcharakter mit Blick auf dessen Refinanzierung über Fremdmittel. Der Re-

**ABB. 1: SENSITIVITÄT ERGEBNISSE MODELL 2 ANHAND OPPORTUNITÄTSZINS**



**ABB. 2: SPEZIFISCHE VOR- UND NACHTEILE DER EINGESETZTEN MODELLE**

	Vorteile	Nachteile
<b>Modell 1:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simple Methodik</li> <li>• Keine zusätzlichen Annahmen vom Unternehmen erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Berücksichtigung von Opportunitätskosten</li> <li>• Keine Gewichtung der Zahlungsströme in der Zukunft</li> <li>• Stets Auswahl der Alternative mit kürzester Laufzeit</li> </ul>
<b>Modell 2:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Effektivverzinsung als nachvollziehbare wertorientierte Steuerungsgröße</li> <li>• Berücksichtigung von Opportunitätskosten</li> <li>• Berücksichtigung der unternehmensindividuellen Finanzierungssituation im Opportunitätszins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komplexes Verfahren zur Auswahl des Opportunitätszinses</li> <li>• Starke Abhängigkeit der Ergebnisse vom gewählten Opportunitätszins</li> </ul>
<b>Modell 3:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simple Methodik</li> <li>• Berücksichtigung von Opportunitätskosten</li> <li>• Gewichtung der Zahlungsströme in der Zukunft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komplexe Herleitung des Diskontierungsfaktors (Eigenkapitalrendite)</li> <li>• Statischer Diskontierungsfaktor</li> </ul>

finanzierungszins ergibt sich aus einem vom Kreditgeber angebotenen Zinssatz für eine 10-jährige Zinsbindung (Anm.: muss als Angebot vorliegen bzw. dem Unternehmen aktuell bekannt sein). Damit wird der für das Unternehmen individuelle Fremdkapitalzins unter Berücksichtigung der Bonität sowie der Beleihungssituation herangezogen. Unternehmen werden den Opportunitätszins mit Blick auf den Eigen- oder Fremdkapitalcharakter der kumulierten Tilgungsanteile im Zeitablauf individuell auswählen müssen. Damit wird quasi als notwendige Bedingung (Verfügbarkeit von Liquidität) der Opportunitätszins mit Blick auf die relative Knappheit der Beleihungsreserven eher „teuren“ Eigenkapitalcharakter oder eben „preiswerten“ Fremdkapitalcharakter annehmen. Als hinreichende Bedingung (zukünftige Wirtschaftlichkeitsanforderungen) werden Unternehmen die spezifischen Eigen- und Fremdkapitalanforderungen bei der Wahl des Opportunitätszinses in Betracht ziehen.

Um eine Vergleichbarkeit von Finanzierungsvarianten mit unterschiedlichen Laufzeiten herstellen zu können, muss zusätzlich eine Festlegung auf einen einheitlichen Betrachtungszeitraum erfolgen. Wird beispielsweise eine Finanzierungsvariante mit 10-jähriger Laufzeit mit einer Variante mit 20- und 30-jähriger Laufzeit verglichen (siehe Abbildung 1), so sollte auch ein Betrachtungszeitraum von 30 Jahren gewählt werden, da bei der ersten Variante nach Volltilgung im Jahr zehn bis zum Jahr 30 weiterhin Opportunitätskosten berücksichtigt werden müssen.

In diesem Modell ist die Finanzierungsvariante vorzuziehen, die den geringsten wirtschaftlichen Effektivzins aufweist.

#### Modell 3: Kapitalwertmethode

In diesem Modell wird eine Kapitalwertmethode verwandt. Der jährliche Kapitaldienst wird auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst. Der Diskontierungsfaktor basiert auf dem Eigenkapitalzins, der von dem jeweiligen Unternehmen individuell anzugeben ist. Somit werden in diesem Modell, wie im Modell 2, Opportunitätskosten berücksichtigt. Der ermittelte Wert ist als „der heutige Preis für die jeweilige Finanzierungsvariante“ zu verstehen. Die vorteilhafteste Variante ist die mit dem geringsten Barwert.

#### Ergebnisse der GEWOBA-Beispielrechnung

In Tabelle 3 sind die jeweils vorteilhaftesten Finanzierungsvarianten der Modelle dargestellt.

Im Modell 1 erzeugt die kurze Volltilger-Finanzierungsvariante die niedrigsten Zinsaufwendungen und ist damit vorteilhafter als die beiden anderen Alternativen.

Im Modell 2 führt der doch eher geringe Opportunitätszins in Höhe von 1,2% (Refinanzierungszins) zum gleichen Ergebnis wie im Modell 1. Sofern sich das Unternehmen für einen Opportunitätszins in Höhe einer üblichen Eigenkapitalrendite (4,0%) entscheidet, würde im Modell 2 die Finanzierungsvariante mit einer Laufzeit von 30 Jahren bei Zinsbindungen von 20 und zehn Jahren die bessere Alternative bieten. Eine steigende Ei-

genkapitalanforderung (Opportunitätszins) führt demnach zur Wirtschaftlichkeit der langfristigen Finanzierungsalternative. Im Beispiel der GEWOBA wechseln die wirtschaftlichsten Finanzierungsalternativen bei Opportunitätszinsen zwischen 2,8% und 3,7%, was Abbildung 1 zur Sensitivität der Ergebnisse des Modells 2 in Abhängigkeit von der Auswahl des Opportunitätszinses zeigt.

Im Modell 3 ist die Finanzierungsvariante mit einer 30-jährigen Laufzeit und Zinsbindungen von 20 und zehn Jahren aus heutiger Sicht am wirtschaftlichsten einzuschätzen. Dies resultiert daraus, dass der Barwert der zukünftigen Kapitaldienste durch eine Verschiebung der entsprechenden Mittelabflüsse in spätere Jahre zunehmend geringer ausfällt und damit aus Unternehmenssicht zu bevorzugen ist.

Die Unternehmen können sich entweder für ein präferiertes Modell entscheiden oder mit Blick auf die Empfehlungen aller drei Modelle unter Berücksichtigung z. B. alternativer Opportunitätszinssätze eine Entscheidung treffen.

#### Fazit

In Wohnungsunternehmen erfolgt die Auswahl einer Finanzierungsvariante meist anhand des günstigsten Angebots der abgefragten Bank. Neben immobilienwirtschaftlichen Investitionserfordernissen unterliegt die Entscheidungsfindung zur Auswahl der besten Finanzierungsalternative jedoch weiteren bestimmten Annahmen über Zinsentwicklung und Opportunitätskosten, die in den wenigsten Fällen analytisch substantiiert sind und allein auf den Erfahrungen der handelnden Personen beruhen. Eine Alternativen umfassende Systematik zur Auswahl der betriebswirtschaftlich sinnvollsten Finanzierungsvariante existiert hingegen kaum. Die Ableitung einer vom „Bauchgefühl“ abstrahierten Zinsmodellierung aus aktuellen und historischen Marktdaten sowie die Berücksichtigung steuerrelevanter unternehmensindividueller Parameter durch den Opportunitätskostensatz werden in dem Modell genutzt, um unterschiedliche Finanzierungsalternativen vergleichbar zu machen und eine klare Empfehlung auszusprechen. Damit leistet das vorgestellte Tool in Zeiten der zunehmenden Bedeutung von Faktoren wie Transparenz und Nachvollziehbarkeit finanzwirtschaftlicher Entscheidungsprozesse einen wesentlichen Wertbeitrag im Finanzmanagement deutscher Wohnungsunternehmen. ■

<sup>1</sup> Vgl. Schmalenbach, E.: Kostenrechnung, 1963, S. 6; vgl. Wöhe, G.; Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 2010, S. 926

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

## Interview

## „Von der Ausbildung zum Studium – stufenlose Karrieren in der Wohnungswirtschaft ermöglichen“

Anfang Juni 2016 verabschiedeten der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. das Thesenpapier „Aus- und Weiterbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2020“ (siehe Kasten auf S. 67 ff.). Im DW-Gespräch erklären Gabriele Bohleber (Charlottenburger Baugenossenschaft eG, stellv. Vorsitzende des AGV), Werner Dacol (Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Vorstandsvorsitzender des AGV), Uwe Eichner (GAG Immobilien AG, Vorsitzender des GdW-Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung) sowie GdW-Präsident Axel Gedaschko die Hintergründe und Zielrichtungen des Papiers.

### Wer hatte denn die Idee zu dem gemeinsamen Papier?

**Bohleber:** Entwickelt wurden die Idee und das Papier im Personalleiterkreis des AGV, in dem Personalverantwortliche aus den Immobilienunternehmen Themen rund um die „Human Resources“ – also Arbeitsrecht, Personalentwicklung etc. – diskutieren und dem Arbeitgeberverband Input für seine Arbeit geben, wie z. B. über Leitlinien für die Aus- und Weiterbildung in der Branche in den nächsten Jahren nachzudenken. Das Thesenpapier wurde dann im Vorstand und Verbandsausschuss des AGV beraten und in seiner Endfassung verabschiedet. Danach wurde es dem Ausschuss für Berufliche Bildung des GdW vorgelegt ...

**Eichner:** ... und der war erfreut über die Initiative des AGV, diskutierte es intensiv, befand es für gut und legte es den maßgeblichen GdW-Gremien vor, die es verabschiedeten.

**Gedaschko:** Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die fortschreitende Digitalisierung ist eine nachhaltige Aus- und Weiterbildung in den Unternehmen unerlässlich, um das nötige Fachpersonal zu gewinnen und zu behalten. Die Verbände beschäftigen sich seit Jahren mit diesem Thema. Ein Beispiel ist unsere Ausbildungskampagne. Aber wir dürfen uns nicht zurücklehnen,

sondern müssen im Kampf um die klugen Köpfe weiter vorne mit dabei sein. Wir sind dem Arbeitgeberverband für seine Initiative sehr dankbar, ein solches Thesenpapier zu erarbeiten.

**Dacol:** In vielen Gesprächen mit Vorständen und Geschäftsführern der AGV-Mitgliedsunternehmen – die ja überwiegend Mitgliedsunternehmen in den Verbänden des GdW sind – stellten wir fest, dass

**Eichner:** Das Papier zeigt zunächst, dass wir in der Branche über die Ziele beim Thema Aus- und Weiterbildung und auch auf dem Weg zur Erreichung dieser Ziele über alle Unternehmensformen und -größen hinweg weitgehend einig sind. Es gilt jetzt, in Unternehmen, Verbänden und Akademien der Branchen, die eine ganz wichtige Rolle spielen, den vorbeschriebenen Weg zu beschreiten.

### „Das Papier zeigt, dass wir in der Branche über die Ziele beim Thema Aus- und Weiterbildung und auch auf dem Weg zur Erreichung dieser Ziele über alle Unternehmensformen und -größen hinweg weitgehend einig sind.“

Uwe Eichner

die Notwendigkeit von Aus- und Weiterbildung den handelnden Personen durchaus klar ist. Viele Vorstände und Geschäftsführer haben aber das Gefühl, allein vor dieser Aufgabe zu stehen. Mit dem Thesenpapier machen wir u. a. deutlich, dass Aus- und Weiterbildung zwar ein Thema jedes einzelnen Unternehmens ist, die Ziele für jedes einzelne Unternehmen aber besser erreicht werden können, wenn wir strukturiert zusammenarbeiten.

### Was sind die wesentlichen Erkenntnisse und Leitlinien für die Aus- und Weiterbildung?

**Bohleber:** Gerade für kleinere Unternehmen ist es in der Zukunft wichtiger denn je, selbst auszubilden. Auch kleine Unternehmen können sich zu Ausbildungsverbänden zusammenschließen, um die Ausbildung inhaltlich voll zu gewährleisten.

**Eichner:** Richtigerweise weist das Thesenpapier darauf hin, dass es derzeit in der Ausbildung bestimmte Defizite gibt. Insbesondere die technischen Bereiche und die IT sind in der Rechtsverordnung für die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau nach den heutigen

Weiter auf Seite 68



Bohleber

Quelle: Charlottenburger Baugenossenschaft eG, Foto: Tina Merklau



Dacol

Quelle: AGV



Eichner

Quelle: GAG



Gedaschko

Quelle: GdW, Foto Torsten George

## THESENPAPIER AUS- UND WEITERBILDUNG IN DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2020

*Der Personalleiterkreis des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft stellt folgende Thesen für die Weiterentwicklung der Aus- und Weiterbildung in der Branche bis zum Jahre 2020 auf:*

### **Ausbildung**

Die Rechtsverordnung zum Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau bildet die Bedürfnisse in den Unternehmen der Branche nach wie vor gut ab. Gleichwohl müssen die zu vermittelnden Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten regelmäßig auf den Prüfstand gestellt werden.

Dies gilt insbesondere für die zu vermittelnden technischen Kompetenzen, z. B. in den Lernfeldern Gebäudemanagement und Bauprojektmanagement. Es stellt sich zudem die Frage, ob die im Berufsbild formulierten Anforderungen in der betrieblichen und schulischen Praxis ausreichend umgesetzt werden. Gegebenenfalls müssen Lehrpläne harmonisiert werden.

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung der Branche kann festgestellt werden, dass die Anforderungen, die eine prozessorientierte, IT-basierte Unternehmensorganisation schon heute an die Mitarbeiter stellt, verstärkt im Ausbildungsrahmenplan abgebildet werden sollten.

Da bei der Novellierung des Berufsbildes jedoch auch andere Akteure teilnehmen würden, müssen die Risiken einer Neuverhandlung bedacht werden. Der Personalleiterkreis ist vor diesem Hintergrund zu der Überzeugung gelangt, dass die derzeitigen Defizite überschaubar sind und in den Unternehmen überbrückt werden können. Spätestens im Jahre 2020 sollte man die Rechtsverordnung jedoch erneut auf den Prüfstand stellen.

Da viele kleinere Unternehmen der Branche nicht alle Inhalte der Rechtsverordnung zum Ausbildungsberuf vermitteln können, bleibt der Kenntnisstand vieler Auszubildender lückenhaft. Diese Unternehmen sollten daher ermuntert werden, mit anderen Unternehmen Ausbildungsverbünde einzugehen, um das nötige Wissen vollständig an die Auszubildenden zu vermitteln.

Mehr noch als in der Vergangenheit werden Auszubildende in der Zukunft mobil auf dem Ausbildungsmarkt agieren. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass bundesweit einheitliche Ausbildungsstandards sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere für die theoretische Ausbildung an den Berufsschulen. Im Hinblick auf den demografischen Wandel ist davon auszugehen, dass frei werdende Stellen in Zukunft deutlich schwerer

*Weiter auf Seite 69*



Quelle: Bachelier Werbeagentur GmbH

müsste beim zuständigen Bundesministerium eine Änderung dieser Rechtsverordnung beantragen. Dann würde ein vom Bundesinstitut für berufliche Bildung gesteuertes Verfahren eingeleitet, das die Notwendigkeit einer Änderung zunächst überprüft. Beteiligt wären aber nicht nur der AGV. Auch Akteure wie der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) und die Gewerkschaften würden darüber beraten. Sie würden sicher eigene und ggf. andere Vorstellungen von einem novellierten Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau einbringen. Es bestünde die große Gefahr, dass wir es nicht nur nicht schafften, unsere Vorstellungen von einem modernen Ausbildungsberuf durchzusetzen, sondern vielmehr, dass die bestehende Rechtsverordnung entgegen unseren Interessen verändert würde. Das könnte erhebliche Qualitätsmängel in der Ausbildung zur Folge haben.

Ich erinnere daran: Die geltende Rechtsverordnung kam nicht zuletzt aufgrund besonderer personeller Konstellationen auf Seiten der Gewerkschaften zustande. AGV und Gewerkschaften haben sich seinerzeit auf diesen sehr anspruchsvollen Ausbildungsberuf geeinigt. Ich bezweifle, dass sich die heute Handelnden bei Verdi und der IG Bau davon

Weiter auf Seite 70

Bedürfnissen nicht ganz hinreichend abgebildet. Diese Themen sollten die Unternehmen in der Ausbildung vor Ort verstärkt fokussieren.

**Warum wird der Ausbildungsberuf nicht einfach den Erfordernissen angepasst?**

**Dacol:** Der Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann /-frau liegt eine Rechtsverordnung zugrunde, die Inhalte und Ablauf der Ausbildung festlegt. Eine solche Rechtsverordnung können die Unternehmen nicht selbst ändern. Das ist ein sehr kompliziertes Verfahren: Der AGV

**ERFOLG BRAUCHT DURCHHALTEVERMÖGEN**

„Was gibt es Schöneres, als jeden Tag seinen Sport zu machen? Für mich ist es das Größte. Um meine Ziele im Sport zu erreichen, muss ich viel trainieren. Man braucht Ehrgeiz, Durchhaltevermögen und Geduld. Mein schönster Moment und größter Erfolg war 2008 in Jakatar, als wir mit der Frauennationalmannschaft die Bronzemedaille gewonnen haben. Für mich war das ein Wahnsinns-Teamgefühl. Eine tolle Erfahrung. Mir ist es wichtig, mich beruflich und sportlich weiterzuentwickeln. Eine große Hilfe war mir in dieser Zeit die Laufbahnberatung am Olympiastützpunkt, wo man mir direkt eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau empfohlen hat und mir das Berufsbild näherbrachte. Nun bin ich bei Deutschlands größtem Wohnungsunternehmen Vonovia und komme schon ins dritte Lehrjahr. Dort habe ich tolle Unterstützung, bekomme für Turniere frei, habe flexible Arbeitszeiten. Nur durch diese Unterstützung kann ich meinen Sport auf höchstem Niveau weiter betreiben. Ich war überwältigt, das meine Ausbilder mich beim Turnier unterstützten und begleitet haben. Diesen Halt spüre ich auch tagtäglich im Unternehmen, denn die Ausbildung ist sehr anspruchsvoll. Mein nächstes Ziel ist es, die Prüfung zu bestehen, und ich hoffe, es geht noch spannend weiter...“ Carola B.



Quelle: Bachelier Werbeagentur GmbH

Leistungssport und Ausbildung? **Carola B., Badmintonspielerin und Azubi zur Immobilienkauffrau bei der Vonovia**, erklärt, warum Durchhaltevermögen und Zuverlässigkeit unverzichtbar sind und warum sie Immobilienkauffrau wird



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

durch Akquisition auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt wiederbesetzt werden können. Die Unternehmen müssen deshalb sicherstellen, dass sie auf hohem Niveau ausbilden, um den eigenen Arbeitskräftebedarf auch mittelfristig noch durch selbst ausgebildete Arbeitnehmer weitgehend abdecken zu können.

Die Institutionen der Branche sollen auch weiterhin den Ausbildungsberuf in der Öffentlichkeit bekannt machen und bewerben.

### Weiterbildung

Die Anforderungen an Mitarbeiter und Führungskräfte steigen und verändern sich in einer hohen Geschwindigkeit. Sie werden weiter steigen. Deshalb gilt es, das Konzept des „Lebenslangen Lernens“ als Grundprinzip in der Branche zu verankern.

Die Unternehmen sollten deshalb die Weiterbildung der Arbeitnehmer aktiv fördern. Dabei muss bewusst werden, dass die Weiterbildung nicht nur das Ziel hat, Arbeitnehmern das notwendige Wissen für den beruflichen Aufstieg zu vermitteln. Vielmehr ist eine regelmäßige Weiterqualifikation der Arbeitnehmer auch in Bezug auf ihre zu erbringende Tätigkeit zwingend erforderlich.

Das gilt ausdrücklich auch für Arbeitnehmer in den letzten zehn Jahren des Arbeitsverhältnisses vor dem Renteneintritt. Es ist zu berücksichtigen, dass aus verschiedenen Gründen, z. B. demografische Entwicklung, Entwicklung der Rentenhöhen, Individualisierung der Gesellschaft, die Zahl der Arbeitnehmer, die nach Erreichen des Renteneintrittsalters weiter arbeiten wollen, steigen wird. Andererseits werden die Unternehmen im Hinblick auf den schon beginnenden Fachkräftemangel Bedarf an der Weiterbeschäftigung leistungsstarker älterer Arbeitnehmer haben. Spätestens 2020 soll geprüft werden, ob es besonderer Weiterbildungsmaßnahmen bedarf, um die fachliche Qualität älterer Arbeitnehmer auf hohem Niveau zu sichern. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob Weiterbildungsverpflichtungen oder -anreize auch in Tarifverträgen zu verankern sind.

Es ist notwendig, dass alle Unternehmen, auch kleine und mittlere, Personalentwicklung als unverzichtbare Führungsaufgabe begreifen. Die Unternehmen müssen ihren Weiterbildungsbedarf kontinuierlich überprüfen und nicht nur kurzfristig, sondern



auch mittel- und langfristig orientierte Konzepte verfolgen. Das ist nicht nur zur Sicherstellung der Verfügbarkeit aktuellen Fachwissens, sondern auch zur Verbesserung der Attraktivität als Arbeitgeber notwendig.

Anknüpfend an die Ausbildung müssen den ausgebildeten Arbeitnehmern deshalb über die Grundausbildung hinaus ausreichende attraktive Weiterentwicklungsmöglichkeiten angeboten werden, um die Branche in ihrer Arbeitgeberattraktivität zu stärken.

### Das Weiterbildungssystem

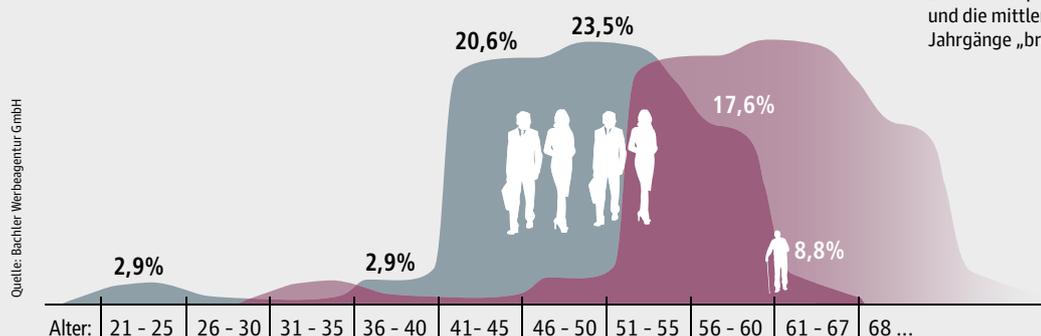
In den vergangenen Jahren ist in der Branche ein ausdifferenziertes Weiterbildungssystem entstanden, das in seiner Vielfalt die Anforderungen aus den Unternehmen weitgehend abdeckt. Es bedarf jedoch verstärkt einerseits einer klaren Abgrenzung der einzelnen Bildungsabschlüsse, andererseits ist die „Durchlässigkeit“ der Bildungsgänge zwingend notwendig. Das System muss kontinuierlich weiterentwickelt und immer wieder an die Bedürfnisse der Unternehmen angepasst werden. Für diesen Prozess haben die Bildungseinrichtungen der Branche eine besondere Verantwortung, die sie im engen Dialog mit den Unternehmen und Verbänden wahrnehmen sollten.

Ein wichtiger Baustein ist die Weiterqualifizierung zum/zur Immobilienfachwirt/-in. Die Weiterbildung soll die immobilienwirtschaftliche Fachkompetenz der Arbeitnehmer ausbauen und hat nach wie vor eine hohe Bedeutung. Sie stärkt zudem die Durchlässigkeit im Weiterbildungssystem, denn sie ermöglicht Mitarbeitern ohne Hochschulreife den Erwerb einer fachgebundenen Hochschulzugangsberechtigung.

Für die Rechtsverordnung zur Ausbildung zum/zur Fachwirt/-in gilt das zur Rechtsverordnung zur Ausbildung zum/zur Immo-

*Weiter auf Seite 71*

2012 → 2022



Verschiebung der Altersstruktur eines durchschnittlichen Wohnungsunternehmens 2012 und zehn Jahre später. Der Nachwuchs und die mittleren leistungsfähigen Jahrgänge „brechen weg“

Quelle: Bachtler Werbeagentur GmbH

überzeugen ließen, diesen Weg weiter zu gehen. In den AGV-Gremien war man sich daher einig, vorerst keine Änderung zu beantragen.

**Gedaschko:** Es ist wichtig, dass in der Branche bundesweit einheitliche Ausbildungsstandards gelten. Das Papier betont zu Recht, dass dies ins-

**Eichner:** Die Weiterbildung zum Fachwirt ist für die Arbeitnehmer immer noch ein wichtiger und zukunftsweisender Schritt. Er fördert vor allem die immobilienwirtschaftliche Fachkompetenz, denn Sach- und Fachaufgaben sollten möglichst kompetente Mitarbeiter wahrnehmen. Den Un-

Zukunft hat auch der Immobilien-Ökonom (GdW) als erster Schritt der akademischen Ausbildung. Von den Unternehmen wird jedoch beklagt, dass es verschiedene Studiengänge gibt, die zum Titel „Immobilien-Ökonom“ führen. Es ist dringend erforderlich, die Inhalte und Ziele dieser Weiterbildungscurricula zu harmonisieren. Nur so kann der Titel „Immobilien-Ökonom“ für die Unternehmen hinreichende Aussagekraft erhalten.

**„Es ist wichtig, dass in der Branche bundesweit einheitliche Ausbildungsstandards gelten. Dies gilt insbesondere für die theoretische Ausbildung in den Berufsschulen. GdW und AGV werden die Anstrengungen verstärken, aussagekräftige Ausbildungsstandards zu bekommen.“**

Axel Gedaschko

besondere für die theoretische Ausbildung in den Berufsschulen gilt. Dies ist schon der zunehmenden Mobilität junger Menschen innerhalb Deutschlands geschuldet. Nur bei einheitlichen Standards kann man aus den Zeugnissen und Abschlüssen erkennen, welche Qualitäten ein Bewerber mitbringt. GdW und AGV werden die Anstrengungen verstärken, aussagekräftige Ausbildungsstandards in ganz Deutschland zu bekommen.

**Zum Thema Weiterbildung: Früher war der Fachwirt der klassische Weiterbildungsweg. Welche Bedeutung wird er in der Zukunft haben?**

ternehmen muss klar sein, dass sie nicht nur aus Führungskräften bestehen können. Sie sollten daher darüber nachdenken, verstärkt auch sog. Fachkarrieren zu befördern. Ein erster wichtiger Schritt auf einer solchen Karriere ist die Weiterbildung zum Fachwirt.

Auch für den Fachwirt gibt es übrigens eine Rechtsverordnung. Das Thesenpapier weist zu Recht darauf hin, dass die Konzeption der Fachwirtausbildung Hand in Hand gehen muss mit dem Ausbildungsberuf, auf dem sie aufbaut. Aus den von Herrn Dacol genannten Gründen ist an eine Überarbeitung der Rechtsverordnung ebenfalls nicht zu denken.

**Im Bereich Weiterbildung wird das Thema „Lebenslanges Lernen“ betont ...**

**Bohleber:** Ja, denn natürlich muss aber auch ein Arbeitnehmer heute mit Ende 50 noch weitergebildet werden, da er noch viele Jahre betriebswirtschaftlich gewinnbringend für das Unternehmen zu arbeiten hat. Im Hinblick auf den unausweichlich eintretenden Fachkräftemangel wird es in unserer Branche oft notwendig sein, Arbeitnehmer bis zum Erreichen der Altersgrenze zu beschäftigen. Damit Arbeitnehmer bis zu diesem Zeitpunkt fachlich leistungsfähig sind, liegt es im beiderseitigen Interesse, dies sicherzustellen. Jedoch schieben viele Unternehmen und viele Arbeitnehmer dies noch vor sich her. Es wird Zeit, dies bei der Personalentwicklung zu berücksichtigen. Gefordert sind auch

Weiter auf Seite 72

## WERT(E)VOLL UND KREATIV



**Nikola C., Azubi bei der wbg Nürnberg,** erzählt, was ihn bewegt und was ihm wichtig ist, wie er Musik macht, was sie für ihn bedeutet und wie sie ihm im Alltag hilft. Die Ausbildung und die Werte in seiner Branche sind ihm besonders wichtig

„Musik ist eigentlich überall. Menschen berühren, offen sein, kreativ sein – das alles kann ich mit Musik erreichen. Manchmal sind es Melodien aus dem Alltag, irgendetwas, das im Laufe des Tages passiert ist, oder Begegnungen. Ich versuche einfach, aus all diesen Komponenten etwas Ganzes zu machen. Es ist manchmal auch nicht einfach nur das Musik machen. Ich hocke oft stundenlang vor dem PC, weil ich versuche, meine Gedanken und Aufnahmen irgendwie zusammenzubringen, damit das alles nach einem Ganzen klingt. Mithilfe eines PCs und eines Interfaces bringe ich Soundkomponenten – Gitarrenspuren, Klavier, Bass, Schlagzeug und dann noch die Gesangspur – zusammen, sodass sie im Einklang den fertigen Song ergeben. Ich brauche die Musik einfach für mich als Ausgleich. Das ist ein sehr vielseitiges Hobby.

Erstaunlicherweise brauche ich genau diese Kreativität auch bei meinem Job bei der WBG Nürnberg. Denn jeden Tag sehe ich neue Gesichter, höre neue Geschichten und dann kommen immer wieder Probleme auf mich zu, die ich kreativ lösen muss. Wenn zum Beispiel Menschen mit ihrem Anliegen zu mir kommen, brauche ich in der Situation nicht nur Fachwissen, sondern auch Empathie. Denn auch hier zeigt sich, der Ton macht die Musik.“ Nikola C.



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

bilienkaufmann/-frau Gesagte entsprechend. Das Weiterbildungskonzept zum/zur Fachwirt/-in sollte aufbauend auf dem Ausbildungsberuf nach einer ggf. erfolgreichen Novellierung evaluiert und angepasst werden.

Dabei ist auch der Abschluss zum Immobilienökonom von Bedeutung. Die Curricula müssen harmonisiert werden, um die Attraktivität zu steigern.

### Akademische Bildung

Vor dem Hintergrund deutlich steigender Anforderungen in den Unternehmen haben die akademischen Qualifikationen stark an Bedeutung gewonnen. Verstärkt wird dieser Trend durch eine generelle, alle Branchen betreffende Akademisierung der Berufsbildung sowie durch eine stark steigende Interessentenzahl. Insbesondere berufsbegleitende und duale Studiengänge sind bei jungen Menschen sehr gefragt. Allein deshalb sollte die Branche die Bachelor- und Masterprogramme (einschließlich MBA) weiter fördern und ihre Inhalte aktiv mitgestalten.



Quelle: EBZ

Berufsbegleitende und duale Studiengänge gewinnen in der Immobilienwirtschaft immer mehr an Bedeutung

Inhaltlich bedarf es jedoch einer verbesserten Synchronisierung der Bedarfe in den Unternehmen mit den Ausbildungsinhalten im Studium. Dazu ist ein intensiver Dialog zwischen den Hochschulen auf der einen und den jeweiligen Fachexperten sowie den Personalverantwortlichen aus den Unternehmen auf der anderen Seite notwendig. Auch die Verbände sollten sich für die Stärkung dieses Dialogs einsetzen.

Die maßgeblichen Abschlüsse der akademischen Ausbildung sind branchenbezogene Bachelor und Master. Beide Abschlüsse sind schon bislang – nach Aussage der beurteilenden wissenschaftlichen Gremien auf Bundesebene – geprägt durch ein hohes Anforderungsprofil. Dieses Anforderungsprofil sollte keineswegs verwässert werden.

Die Auswahl unter den potenziellen Studierenden für einen Bachelor- oder Masterabschluss muss sich deshalb konsequent an den zu vermittelnden Lehrinhalten orientieren. Das Anforderungsniveau für die Abschlüsse muss so gestaltet sein, dass es den hohen Ansprüchen einer immer komplexer werdenden Unternehmenswirklichkeit genügt. Es ist deshalb notwendig, das Anspruchsniveau gegenüber Interessenten unmissverständlich zu kommunizieren.

Es ist zwar davon auszugehen, dass bei weiter steigenden Zahlen nicht für alle Absolventen eine Führungsposition in einem Immobilienunternehmen zur Verfügung steht. Eine Beschränkung des Angebots oder der Bewerbung der akademischen Weiterbildung könnte junge Interessenten aber von der Aufnahme einer Tätigkeit in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft abhalten und sie veranlassen, Tätigkeiten in anderen Branchen zu suchen. Ein solcher Ansatz wäre daher für die Attraktivität der Aus- und Weiterbildung in der Branche kontraproduktiv.

Es sollte aber in jedem Fall in den Unternehmen gegenüber interessierten Arbeitnehmern kommuniziert werden, dass insbesondere nicht jeder Bachelorabsolvent (automatisch) eine Führungsposition bekommen kann. Es sollte jedoch auch klargemacht werden, dass ein solcher Abschluss Fachkarrieren befördern kann. Im Hinblick auf flache Hierarchiestrukturen sollten die Unternehmen darüber nachdenken, ihr Augenmerk verstärkt darauf zu legen, auch solche Fachkarrieren anzubieten.

Die Anforderungen des Marktes werden indes so eingeschätzt, dass mittelfristig ein erhöhter Bedarf an Wissen in den Unternehmen der Branche zu verzeichnen sein wird, so dass bei konstanten Abgängerzahlen für die Absolventen der Bachelor- oder Masterstudiengänge unter der genannten Prämisse ausreichend Bedarf vorhanden sein wird.

Weiterentwickelt werden müssen auch die Masterstudiengänge. Sie sollten einerseits stärker auf Arbeitnehmer zugeschnitten werden, die Führungspositionen in den Unternehmen der Branche einnehmen sollen. Ihnen muss eine hohe Fach- und Führungskompetenz vermittelt werden. Andererseits sollen die Masterabsolventen die Basis für den Aufbau einer akademischen Tradition der Branche bilden und eine wissenschaftliche Begleitung sicherstellen.

Für die Synchronisation der Bedarfe in den Unternehmen und der Studieninhalte gilt das zu den Lehrinhalten der Bachelorprogramme Gesagte entsprechend.

### Allgemeine Überlegungen

Ein besonderes Augenmerk muss in den Unternehmen darauf gelegt werden, wie sich die Arbeitswelt mittelfristig ändern wird. Es ist davon auszugehen, dass bestimmte Ausbildungsschwerpunkte in der Zukunft an Bedeutung gewinnen, z. B. die soziale Betreuung von Kunden und Fragen der Digitalisierung. Andererseits werden durch die technische Entwicklung voraussichtlich andere Berufsbilder deutlich an Bedeutung verlieren.

Zunehmend werden neben fachlichen Fähigkeiten auch Führungs- und Methodenkompetenz in den Unternehmen gefragt sein.

Der Personalleiterkreis wird sich im Jahre 2016 schwerpunktmäßig mit diesem Thema beschäftigen und versuchen, für die Unternehmen die mittelfristigen Entwicklungen aufzuzeigen.



Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de) und [www.agv-online.de](http://www.agv-online.de)

die Akademien, die entsprechende Weiterbildungsangebote insbesondere für ältere Arbeitnehmer entwickeln müssen, die bekanntermaßen anders lernen als junge Menschen.

**Die Branche verzeichnet in den letzten Jahren eine deutliche Akademisierung.**

**Macht das Sinn? Es gibt ja nur eine überschaubare Anzahl von Führungspositionen.**

**Dacol:** Eine Führungsposition erfordert nicht unbedingt eine akademische Ausbildung und eine akademische Ausbildung führt nicht zwangsläufig zu einer Führungsposition. Das müssen wir auch den Studenten deutlich machen. Die fachlichen Anforderungen an die Mitarbeiter steigen in den Unternehmen aber exponentiell an; je höher die Funktion im Unternehmen ist, desto steiler ist die Kurve. Die Unternehmen haben perspektivisch einen erheblichen Bedarf an akademisch gebildeten Arbeitnehmern. Analog zur Weiterbildung zum Fachwirt gilt aber: Akademisch ausgebildete Mitarbeiter sind nicht nur in Führungsfunktionen gefragt. Auch auf fachlicher Ebene kann eine entsprechende Ausbildung notwendig sein. Das müssen die Unternehmen von Fall zu Fall prüfen.

**Eichner:** Wir sollten die akademische Aus- und Weiterbildung in der Branche auch nicht im Hinblick auf eine vermeintlich begrenzte Zahl von Einsatzmöglichkeiten klein reden. Wenn man jungen Leuten signalisiert, dass man sie trotz akademischen Abschlusses möglicherweise nicht benötigt, werden sie sich eine Tätigkeit in einer Branche suchen, in der sie meinen, Karriere machen zu können. Im Zuge des schon laufenden Generationenwechsels benötigt die Branche mittelfristig eine erhebliche Zahl akademisch ausgebildeter junger Menschen. Die Wohnungswirtschaft bietet jungen Menschen hier mehr Chancen als Risiken.

**Gedaschko:** Man sollte nicht zu scharf zwischen akademischer und nicht-akademischer Aus- bzw. Weiterbildung trennen. Das ist nicht mehr zeitgemäß. Wir müssen Aus- und Weiterbildung als geschlossenes stufenloses System sehen und dieses - wo noch notwendig - dorthin entwickeln. Es muss einen nahtlosen Weg vom Ausbildungsbeginn bis zum Masterabschluss geben. Auf diesem Weg kann es auch Abzweigungen - wie z. B. den Fachwirt - geben. Ein solches System ist attraktiv und bietet jungen Leuten alle Möglichkeiten, ggf. schrittweise, ihren beruflichen Weg zu gehen. Es muss die Möglichkeit geschaffen werden, auch nach einer Aus- und Weiterbildungspause wieder einzusteigen. Das käme der Lebensplanung junger Leute entgegen und wäre für Mitarbeitergewinnung und -bindung heute und in Zukunft wichtig.

**Wo sehen Sie noch Verbesserungsbedarf bei der Aus- und Weiterbildung?**

**Dacol:** Die Branche verfügt über eine gute Aus- und Weiterbildung. Die Rechtsverordnungen zur Ausbildung und zur Fortbildung zum Fachwirt sind eine gute Basis. Die Akademien sind gut aufgestellt. Eine noch etwas engere Zusammenarbeit und eine Harmonisierung der Standards wären aber wünschenswert.

Das größte Manko ist, dass die Weiterbildungsbedarfe aus den Unternehmen nicht schnell und umfassend genug bei den Akademien ankommen, so dass diese schnell und punktgenau durch Aus- und Weiterbildungsangebote darauf reagieren können. Das gilt gleichermaßen für die akademische Ausbildung. Die Kommunikation zwischen Unternehmen und Akademien muss intensiviert werden. Die Unternehmen müssen ihre Bedarfe ermitteln und den Akademien so zeitnah mitteilen, dass diese in ihren Angeboten darauf schnell reagieren können. Dann wären wir perfekt.

**Eichner:** Dem kann ich nur zustimmen! Wir müssen Prozesse und Mechanismen entwickeln, um den Informationsfluss zwischen Unternehmen und Aus- und Weiterbildungsinstitutionen stetig zu verbessern. Hier sind zunächst einmal die Unternehmer gefragt. Wir müssen unsere Anforderungen identifizieren und zu Papier bringen, damit wir sie an die notwendigen Stellen richten können. Es wäre zielführend, wenn Vertreter der Arbeitsebenen in den Unternehmen mit den maßgeblichen Projektleitern der Akademien in einen stetigen, institutionalisierten Austausch treten würden. Es sind die kleine Dinge, die für große Fortschritte sorgen können ...

**Bohleber:** Ich schließe mich an: Gerade für die Genossenschaften ist es wichtig, an einem solchen Austausch teilzunehmen. Ein Unternehmen mit mehreren hundert Mitarbeitern kann einen nicht so gut ausgebildeten Mitarbeiter eher „durchschleppen“ als eine kleine oder mittelgroße Genossenschaft. Umgekehrt muss auch eine kleine und mittlere Genossenschaft einem entwicklungswilligen jungen Mitarbeiter entsprechende Entwicklungschancen anbieten. Da die Genossenschaften dies regelmäßig nicht in Eigenregie bewerkstelligen können, ist ein enger Kontakt zu den Akademien erforderlich.

**Was wird das Thesenpapier letztlich bewirken?**

**Dacol:** Es führt auf wenigen Seiten die vielen Aspekte, die wir gerade ansatzweise angesprochen haben, zusammen und zeigt den Unternehmensleitungen den Weg auf, den die Branche bei der Aus- und Weiterbildung, die wesentlicher Teil der Personalentwicklung jedes Unternehmens ist, gehen will. Wir laden die Unternehmen ein, diesen Weg mit uns zu gehen und zu gestalten. Das wäre ein wichtiger Beitrag dazu, dem sich abzeichnenden Fachkräftemangel in der Branche entgegenzuwirken.

**Gedaschko:** Das Thesenpapier macht mit recht einfachen Worten deutlich, wo wir alle hin müssen. Ich danke den Mitgliedern des Personalleiterkreises des AGV für die Erarbeitung!

**Vielen Dank für das Interview!**

Die Antworten notierte Olaf Berger.



Quelle: Janis Baillitis, Carsten Ens

Weiterbildung und Qualifizierung sind Schlüssel zum Erfolg. An der sog. Lerninsel, einer Veranstaltung des VNW, vdW Niedersachsen Bremen und der Aareon AG zur Förderung talentierter Nachwuchskräfte, nahmen 2016 auf der Nordseeinsel Juist 19 angehende Immobilienkaufleute teil

WIR FREUEN  
UNS AUF IHREN  
BESUCH AM STAND!



HAUFE.

# TREFFEN SIE UNS VOM 4.-6. OKTOBER 2016 AUF DER EXPO REAL

DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT IST FÜR SIE VOR ORT!

Messe München, Halle B2, Stand 220

Und so erreichen Sie uns zur Terminvereinbarung  
für die Expo Real: [redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de)



**Klaus Sturm**  
Head of Sales  
Real Estate Media



**Heike Tiedemann**  
Verkaufsleitung  
Hamburg



**Oliver Cekys**  
Senior Key Account Manager



**Christian Schmitt**  
Director Media Sales



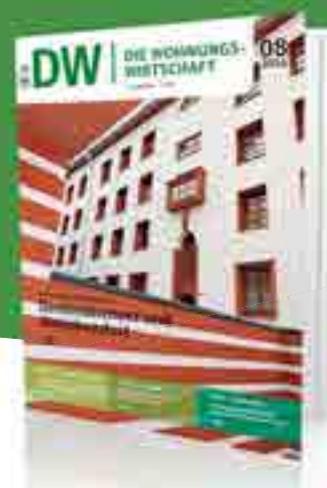
**Ulrike Silberberg**  
Chefredakteurin



**Olaf Berger**  
Redakteur



**Helene Bockhorst**  
Redakteurin



## SEIT FAST 70 JAHREN DAS LEITMEDIUM DER BRANCHE

Die Fachzeitschrift **DW Die Wohnungswirtschaft** liefert Praxisinfor-  
mationen aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft.  
In der Pflichtlektüre der Branche geht es um Themen aus den Bereichen  
Neubau, Sanierung, Digitalisierung, Software bis hin zu Management-  
strategien und Personalentwicklung.

Sie finden uns auch online unter  
**[www.diewohnungswirtschaft.de](http://www.diewohnungswirtschaft.de)**,  
unserem Online-Portal für die Wohnungswirtschaft.



Quelle: Stadtbau Würzburg, Foto: Rainer Wengel Fotografie

## Mitarbeiter entwickeln ihr Unternehmen weiter

### Wir können Strategie, also können wir auch Veränderung!

Die Stadtbau Würzburg GmbH hat einen beispielhaften Veränderungsprozess hinter sich. Aus einem betulichen ist ein modernes Unternehmen geworden, das sich seines sozialen Auftrags bewusst ist, doch wirtschaftlich denkt und dynamisch handelt. Die Stadtbau startete dafür einen Strategieprozess, mit dem die Geschäftsführung Neuland betrat. Sie hat alle Mitarbeiter an dem Prozess beteiligt und die wichtigen Themen erarbeiten lassen.



**Wolfgang Orians**  
Amwind Kommunikation und  
Wissensmanagement  
Weinheim

Dienstags nachmittags hat Richard S. keine Zeit, da kümmert er sich um die Strategie des Unternehmens. Das wäre an sich nichts Außergewöhnli-

ches, wenn Richard S. Mitglied des Managements wäre. Das ist er aber nicht. Er selbst würde sich wahrscheinlich als „ganz normalen Mitarbeiter“ bezeichnen.

Bei der Stadtbau Würzburg GmbH ist Strategieentwicklung kein Planspiel am grünen Tisch, bei dem sich nur die Führungskräfte Gedanken über die Zukunft des Unternehmens machen, sondern eine Aufgabe für alle Mitarbeiter. Eine Strategie mit Bodenhaftung sozusagen.

#### Herausforderungen der Zukunft angehen

Das war nicht immer so. „Als ich vor zehn Jahren hier angefangen habe, fand ich ein Unternehmen im Dornröschenschlaf vor“, sagt Geschäftsführer Hans Sartoris. „Ich habe dann mit jedem einzelnen Mitarbeiter ein Gespräch geführt und dabei festgestellt, dass bei den allermeisten der feste Wille da war, die Stadtbau auf einen anderen Weg zu bringen.“ Auch die Gesellschafterin des Unternehmens, die Stadt Würzburg, wollte die Stadtbau



Auf Augenhöhe! Die Unternehmensentwicklung der Stadtbau Würzburg wurde nicht von oben verordnet, sondern im Unternehmen breit entwickelt. Alle Mitarbeiter - vom Hausmeister bis zur Führungskraft - brachten sich ein und agierten gleichwertig in den Strategieprojekten

grundsätzlich verändern. Die Voraussetzungen waren also gut, aber bis zum großen Strategieprojekt war es noch ein gutes Stück Weg.

Im ersten Schritt ging es darum, das Unternehmen neu auszurichten, d. h., Struktur und Organisation den Herausforderungen der Zukunft anzupassen und nach und nach eine zeitgemäße Unternehmenskultur zu entwickeln. Als Unterstützung von außen engagierte der neue Geschäftsführer die Firma PSEA aus Freiburg. Deren Chef, Jacques Donnen, bringt die Größe der damaligen Aufgabe auf den Punkt: „Die Organisation lag sehr im Argen, gegen das damalige Organigramm sähe eine Barockkirche geradezu romanisch aus. Die Stadtbau Würzburg war damals eine sehr rückwärtsgewandte Organisation, Ereignisse, die zehn und mehr Jahre zurücklagen, spielten immer noch eine Rolle.“

#### Entrümpeln und neuordnen

Das Organigramm wurde „entrümpelt“, Führungsebenen gestrichen, Aufgaben und Arbeitsplätze neu zugeschnitten. Aus mehr oder weniger individuellen Arbeitsabläufen wurden systematisierte Geschäftsprozesse und die Eigenverantwortung der Mitarbeiter wurde gestärkt. Eines war dabei klar: Die Veränderungen sollten mit den Menschen stattfinden, nicht gegen sie. Deshalb waren viele Mitarbeiter in Workshops und Projektgruppen in diesen Veränderungsprozess eingebunden.

Trotzdem war dieser kein Zuckerschlecken. Das Denken in einer anderen Abstraktionsebene musste genauso gelernt werden wie die Übernahme von Verantwortung oder die Fähigkeit zur Delegation. Aber die Anstrengung hat sich gelohnt. „Heute“, sagt Geschäftsführer Sartoris, „sind unsere Mitarbeiter stolz darauf, in einem Unternehmen zu arbeiten, das dauerhafte Weiterentwicklung als permanenten Punkt auf der Tagesordnung hat.“

#### Projektgruppen und Strategieprojekte

Auf Richard S.' Tagesordnung steht heute der demografische Wandel. Er arbeitet im Strategieprojekt 2 mit, bei dem es um die soziale Mischung der Mieter bei der Stadtbau geht. Die Mitglieder

dieser Projektgruppe machen sich darüber Gedanken, wie das Unternehmen seiner sozialen Verantwortung gerecht werden kann, indem es bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten anbietet. Der demografische Wandel spielt dabei eine wesentliche Rolle: Die Menschen werden älter, die Zahl der Kinder kleiner und die Zuwanderung wächst. Vor diesem Hintergrund hat die Gruppe herausgearbeitet, dass besonders Familien, Senioren und Menschen mit Behinderung mit den Wohnungsangeboten der Stadtbau angesprochen werden sollen, um die soziale Mischung der Bewohnerschaft zu erhalten.

Aber wie kann dies geschehen? Das Flipchart im großen Besprechungsraum ist bis auf den letzten Fleck vollgeschrieben: Der Wohnungsbestand muss an die Wirkungen des demografischen Wandels angepasst werden, barrierefreie Wohnungen werden durch die Entwicklung des Bestands, aber auch durch Neubauprojekte bereitgestellt, ein internes und externes Sozialmanagement soll aufgebaut, Kinderbetreuungsplätze sollen angeboten werden. Hierbei können Fördermittel des Landes helfen, insbesondere im Bereich des sozial orientierten Wohnungsneubaus.

#### Der Ball liegt bei den Mitarbeitern

„Der unbestreitbare Vorteil einer Strategieentwicklung mit den Mitarbeitern ist, dass nicht nur Konzepte entwickelt werden, sondern auch ►

#### STRATEGIEPROJEKTE

- **Projekt 1:** Die digitale Stadtbau
- **Projekt 2:** Durchmischung der Mieter bei der Stadtbau
- **Projekt 3:** Aktives Kundenmanagement
- **Projekt 4:** Wohnumfeld und Grün als Mehrwert entwickeln
- **Projekt 5:** Interne Kommunikation stärken: „Mixed Meetings“ und Intranet 2.0
- **Projekt 6:** Personalmanagement intern - extern



Quelle: Stadtbau Würzburg, Foto: Rainer Wengert Fotografie

Unternehmensentwicklung scheint auch Spaß zu machen: Stadtbau-Mitarbeiter präsentieren, was sie für wesentlich halten

deren denkbare Umsetzung in der Praxis frühzeitig diskutiert wird“, sagt Hans Sartoris. Nachdem die großen Ziele und Eckpunkte zur Weiterentwicklung des Unternehmens von der Stadt als Gesellschafter, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung festgelegt worden waren, spielte Sartoris den Ball an die Mitarbeiter weiter: „Wir haben gefragt,

welche Themen die Beschäftigten als besonders wichtig für die Zukunft ansehen. Schließlich kennt niemand das Unternehmen und die Kunden besser als die Mitarbeiter.“ Heraus kamen sechs Strategieprojekte.

Die Mitarbeiter sind z. B. der Ansicht, dass die Stadtbau ein modernes, lebendiges und barriere-

freies Internetportal braucht, auf dem die Mieter alles rund um ihre Wohnung abrufen können, auf dem Mietinteressenten eine Wohnung suchen und Handwerker, Reinigungs- oder Baufirmen ihre Dienste anbieten können. Unter aktivem Mietermanagement versteht die Stadtbau die Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung,



## Interview mit Hans Sartoris

### „Natürlich gehen Sie da ein Risiko ein“

Hans Sartoris ist seit 2006 Geschäftsführer der Stadtbau Würzburg GmbH. In dieser Zeit hat er das Unternehmen umstrukturiert und neu ausgerichtet. Im vergangenen Jahr wurde sein Vertrag um fünf weitere Jahre verlängert. Der 57-jährige Schwabe erläutert, was bei einem Strategieprozess unter Beteiligung aller Mitarbeiter zu beachten ist.

#### **Ist es nicht auch riskant, die Mitarbeiter die Strategie machen zu lassen?**

Dieses Projekt steht am Ende eines langen Prozesses. Wir haben den Mitarbeitern in den vergangenen Jahren zunächst die Möglichkeit gegeben, sich selbst zu entwickeln und in diversen anderen Projekten Mitwirkung zu üben. Irgendwann waren sie so weit, dass sie sich auf die Frage

einlassen konnten: Was ist für die Stadtbau in den kommenden zehn Jahren wichtig? Sie haben dann nicht gesagt, warum sollen wir das machen, wir haben doch einen Chef, sondern sie haben die Ärmel hochgekrempt und eigene Antworten gesucht.

Natürlich geht man auch ein gewisses Risiko mit diesem Vorgehen ein. Aus dem Stand heraus - also

ohne eine geeignete Unternehmenskultur - würde ich niemandem empfehlen, ein solches Projekt zu starten.

#### **Woran haben Sie erkannt, dass Ihre Leute reif für die Strategie waren?**

Da gibt es viele kleinere und größere Indikatoren. Am deutlichsten zeigte mir aber unsere

Hilfe in Notsituationen, die Belebung der Nachbarschaft und die Stärkung der Eigeninitiative. Dass dadurch die Fluktuation vermindert und die Leerstandsquote niedrig gehalten wird sowie die Mietschulden abgebaut werden, ist dabei eine angenehme messbare Folgewirkung. Die Ideen dieser Gruppe reichen von einem Einkaufsservice über Mieterfeste bis zum Umzugsmanagement.

In die gleiche Richtung arbeitet auch die Projektgruppe 4: Durch die Weiterentwicklung der Grünflächen sollen die Hausgemeinschaften gestärkt, die Nutzungsmöglichkeiten erweitert und das Wohnumfeld zum Qualitätsmerkmal werden. Um dies zu erreichen, sollen z. B. aus Grünflächen erlebbare Naturräume werden, Mietergärten angelegt und der Schilderwald vom Verbot zur Botschaft geändert werden.

Die besten Ideen lassen sich allerdings nur mit guten Leuten verwirklichen, die effizient zusammenarbeiten. Deshalb beschäftigt sich die Projektgruppe 5 mit der Frage, wie innerhalb der Stadtbau Würzburg Wissen weitergegeben, Synergieeffekte erzielt und Schnittstellen zwischen den Bereichen verbessert werden können. Und mit Blick auf die Zukunft arbeitet Projektgruppe 6 daran, die Stadtbau zu einem noch attraktiveren Arbeitgeber zu machen. Auch hier geht es u. a. darum, die Folgen des demografischen Wandels zu berücksichtigen.

## STADTBAU WÜRZBURG GMBH

<b>Eigene Wohneinheiten:</b>	4.982
<b>Bilanzsumme in Mio. €:</b>	232,4
<b>Neubauinvestitionen in Mio. €:</b>	7,5
<b>Modernisierungs- u. Instandhaltungsinvestitionen in Mio. €</b>	12,2
<b>Mitarbeiter:</b>	82
Stand 12/2015	



Weitere Informationen:  
[www.stadtbau-wuerzburg.de](http://www.stadtbau-wuerzburg.de)

In der Arbeitsgruppe von Richard S. wird über die Vernetzung mit anderen Wohnungsunternehmen diskutiert, über ein internes und externes Sozialmanagement und über Kooperationen für Kinderbetreuung oder Nachbarschaftshilfe. Dass die Mitarbeiter dabei keine Wolkenkuckucksheime entwickeln, sondern strategisch denken, zeigt sich nicht zuletzt an der Rubrik „Risiken“ auf dem Flipchart. „Ist die Wirtschaftlichkeit bei all diesen Projekten gegeben? Reicht unser bisheriges Marketingkonzept aus? Wie schaffen wir uns Freiräume durch eine weitere Optimierung des Standardgeschäftes?“ steht dort z. B. geschrieben.

## In Bewegung bleiben

Stadtbau-Geschäftsführer Hans Sartoris ist denn auch zufrieden: „Wir haben schon jetzt deutlich mehr erreicht, als ich dachte. Deshalb bin ich auch sehr optimistisch, dass der Strategieprozess noch einmal einen gehörigen Schub für das Unternehmen bringt.“ Mit der Sicht von außen sagt Berater Donnen: „Dieses Strategieprojekt ist einmalig. Ich kenne jedenfalls kein Unternehmen, das alle Mitarbeiter an der Strategie beteiligt, nicht nur ein paar ausgewählte für ein paar Stunden.“

Bleibt die Frage nach der Zukunft: In fünf Jahren wird die Stadtbau Würzburg mindestens 350 Wohnungen mehr haben. Welche gesellschaftlichen Herausforderungen auf das Unternehmen zukommen, lässt sich schwerer voraussagen. Eines ist aber klar: Mit der Veränderung der Organisationsstruktur und der Einführung von Geschäftsprozessen ist bei den Mitarbeitern eine ausgeprägte Bereitschaft entstanden, ständig in Bewegung zu bleiben.

„Wir müssen feine Antennen für das haben, was auf uns zukommt, und uns rechtzeitig darauf einstellen. Wir wollen agieren, nicht reagieren“, erklärt Geschäftsführer Hans Sartoris. Richard S. würde es wahrscheinlich etwas knapper formulieren: „Wir können Strategie, also können wir auch Veränderung.“ ■

Mitarbeiterbefragung, dass die Zeit reif dafür ist. Zum einen haben sich alle ohne Ausnahme an der Befragung beteiligt. Zum anderen wurde die Bewertungsskala bei allen Fragen voll ausgenutzt, auch bei heiklen Themen und auch wenn es bei kleinen Einheiten eventuell möglich gewesen wäre, eine kritische Antwort einer konkreten Person zuzuordnen. Das hat mir gezeigt, dass unsere Kultur von Offenheit, Transparenz und Vertrauen voll und ganz bei den Kollegen angekommen ist.

### **Konnten denn alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diesen Wandel mitgehen?**

Besonders stolz bin ich, dass wir heute mit etwa der gleichen Anzahl von Beschäftigten ein weit größeres Aufgabenpensum als noch vor einigen Jahren erledigen, aber auch die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen und die Unternehmensergebnisse haben sich deutlich verbessert. Wenn man von der natürlichen Fluktuation absieht, haben wir dies mit mehr oder weniger den gleichen Leuten geschafft. Deutliche personelle

Veränderungen gab es primär auf der zweiten Führungsebene. Dort haben wir mit der Umstrukturierung angefangen, da gab es auch den Verlust von Funktionen und Privilegien. Nach zehn Jahren haben wir hier nun eine komplett neue Führungsriege. Das hat aber auch den anderen Mitarbeitern gezeigt, dass wir es ernst meinen.

### **Was kann bei einem solchen Prozess schiefgehen?**

Ich sehe bei anderen Unternehmen, dass für ähnliche Projekte häufig große und global tätige Beratungsgesellschaften engagiert wurden. Davon rate ich eher ab. Diese Gesellschaften lassen allzu oft die Arbeit mit den Menschen außen vor und stülpen ein bestimmtes Schema über. Man muss auf die Kraft des eigenen Unternehmens vertrauen – und natürlich seinen Gesellschafter und den Aufsichtsrat hinter sich wissen, dann kann eigentlich nicht mehr viel schiefgehen.

Die Fragen stellte Wolfgang Orians.

## Facility-Management

# Das Ergebnis zählt

Den Mietern ist es egal, ob das Treppenhaus einmal oder zweimal pro Woche gereinigt wird oder wie häufig der Gärtner kommt. Was zählt, ist das Ergebnis. Diese einfache Erkenntnis war die Triebfeder für die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (FORTUNA), um über die Neuordnung ihres Facility-Managements nachzudenken. Das Resultat ist die ergebnisorientierte, ganzheitliche Bewirtschaftung.



**Hans-Jürgen Thiel**  
Vorstand  
FORTUNA Wohnungs-  
unternehmen eG  
Berlin

Bei der ergebnisorientierten, ganzheitlichen Bewirtschaftung definiert der Auftraggeber zusammen mit dem Facility-Management-Dienstleister Ziele für bestimmte Bereiche, die dann als Maßstab für die Arbeit dienen. Die Berliner Wohnungs-

genossenschaft FORTUNA setzt dieses System seit Anfang 2015 um.

### Sorgfältige Bestandsaufnahme

Doch vor den Erfolg haben die Götter den Schweiß gesetzt. Für die Umstellung des Facility-Managements (FM) waren umfangreiche Vorarbeiten nötig. Zunächst ging es um die Formulierung der generellen Ziele. Diese waren bei der FORTUNA:

1. Aufbau und Abstimmung einer detaillierten und exakten Datenbasis für alle Leistungsbe-

2. Definition von gewünschten Erscheinungsbildern und Qualitätsstufen: weg von starren Fristen, hin zu flexiblen Einsätzen, um den vertraglich vereinbarten Zustand zu halten, und zwar dort, wo es tatsächlich notwendig ist,
  3. Neugestaltung und Formulierung der Verträge aus Mietersicht,
  4. Erzielung maximaler Qualität zu moderaten Preisen mit voller Akzeptanz durch die Mieter.
- Als Dienstleister engagierte die FORTUNA die Gegenbauer Property Services GmbH. Diese bietet für die ergebnisorientierte Bewirtschaftung das Produkt PRIME Service.

### Aufbau der Datenbasis

Der Bestand der FORTUNA umfasst 61 Verwaltungseinheiten (oder 183 Gebäude = Treppenhäuser) mit 4.147 Wohnungen – überwiegend in Berlin-Marzahn und Berlin-Hohenschönhausen. Mit einem Geo-Informationssystem (GIS) verschafften sich die FORTUNA und Gegenbauer zunächst einen Überblick: Wie viele Treppenhäuser und wie viele Eingänge gehören zum Bestand? Wie viele Rasenflächen und Bäume haben die Außenflächen? Wo verlaufen die Wege? Welche Stellen sind kritisch? Welche fallen weniger ins Auge? Diese Arbeit ist zunächst mühsam und kleinteilig, doch der Aufwand lohnt sich. Denn die Bestandsaufnahme liefert nicht nur für das Facility-Management wertvolle Daten.

### Service-Levels und Zieldefinitionen

Für sämtliche Bereiche definierten die Genossenschaft und ihr Dienstleister den Qualitätsinhalt und daraus resultierende Service-Levels. Diese zeigen an, wie hoch die Ansprüche an das FM jeweils sind. So kann ein Treppenhaus Service-Level 1 haben und ein anderes Service-Level 2 – je nach Lage sowie Anspruch der Mieter.



Typischer Bestand der FORTUNA, wie er in den Berliner Stadtteilen Marzahn und Hohenschönhausen zu finden ist



Quelle aller Fotos: FORTUNA

In den Wohnquartieren fällt immer viel Arbeit an. Die Berliner Genossenschaft FORTUNA organisierte mit ihrem FM-Dienstleister ein spezifisch angepasstes, anlassorientiertes System

Für die Service-Levels wurden Ziele festgelegt, die nun als Maßstab für die Bewirtschaftung dienen. So darf z. B. der Rasen dort länger wachsen, wo er weiter vom Hauseingang entfernt ist. Das Treppenhaus in der 9. Etage muss nicht ganz so sauber sein wie der Hauseingang. Und: Je nach Wohnkonzept haben die Mieter unterschiedliche Ansprüche an das Umfeld.

Es handelt sich hier also nicht um ein starres System, sondern die Mieter bekommen die Leistung, für die sie bereit sind zu zahlen. Deshalb wird für die entsprechenden Häuser ein individueller Service-Level vereinbart. Der Vorteil ist, die Mieter zahlen keinen Pauschalpreis, sondern das, was dem aktuellen Wohnkonzept und der Bestandssituation entspricht.

Alle diese Faktoren flossen in die Zieldefinitionen der einzelnen Bereiche ein. Um die Ziele zu dokumentieren, wurden Fotos angefertigt, die nun den zuständigen Mitarbeitern als Maßstab dienen.

#### **Motivation für die Mitarbeiter**

Die ganzheitliche Bewirtschaftung umfasst im Fall der FORTUNA

- die Pflege der Außenbereiche (Grau- und Grünflächen),
- Gebäudereinigung und
- Winterdienst.

Die Mitarbeiter des FM-Dienstleisters sind ständig vor Ort und haben so „ihre“ Objekte immer im Blick. Sie sehen Mängel oder Abweichungen von formulierten Zielen sofort und können schnell gegensteuern. Die Praxis zeigt, dass sich die Mitarbeiter auf diese Weise viel stärker zuständig fühlen und ihre Motivation steigt, die Objekte in einem guten Zustand zu halten. Umgekehrt schätzen die Bewohner die Präsenz der Ansprechpartner vor Ort. Im Fall der FORTUNA tragen sie – neben dem Gegenbauer-Logo – sogar das Logo der Genossenschaft auf ihrer Kleidung. So wird für die Mieter schneller deutlich, dass sie im Auftrag der Genossenschaft agieren.

#### **Schulnoten für den Rasen**

Um die Ergebnisse der Bewirtschaftung zu beurteilen, führen das Facility-Management und ►



Im Kiezpark der FORTUNA entstand eine Grünfläche für Anwohner (siehe DW 6/2012, S. 20). Teich, Beete und Wiesen laden zu Aktivitäten ein, Veranstaltungen finden hier statt. Aber auch Wege und Pergolen müssen unterhalten werden – u. a. mittels des FM



Die Kleidung der Mitarbeiter des FM-Dienstleisters schmückt neben dessen Logo auch das der FORTUNA. So sind sie schnell als die zuständigen Mitarbeiter erkennbar

Wohnungsunternehmen regelmäßig gemeinsame Begehungen durch, bei denen sie das Erreichte ähnlich einem Schulnotensystem bewerten. Wie sauber ist das Treppenhaus tatsächlich? Sind die Gehwege und Grünflächen in dem gewünschten Zustand? Nur wenn die Benotung gut ist, wird das volle Honorar fällig. Insgesamt kostet die ergebnisorientierte Bewirtschaftung zwar etwas mehr

als zyklusabhängige Vereinbarungen. Die Kosten sind bei der FORTUNA im Schnitt um 0,01 bis 0,03 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen. Außerdem erfordern die Vorarbeiten Zeit. Doch diese Beschäftigung mit dem Bestand lohnt sich für die Genossenschaft. Außerdem gibt es deutlich weniger Beschwerden. Das entlastet die Verwaltung und spart dort wiederum Kosten.

### Ansprüche der Mieter steigen

Dass ein gutes Facility-Management für die Mieter wichtig ist, zeigen auch Untersuchungen des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte. Demnach sind die Anforderungen der Mieter an Außenanlagen und Gemeinschaftsflächen in den letzten Jahren gestiegen. Der Zustand der Eingangsbereiche und der Treppenhäuser sowie die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen trägt deutlich zur Mieterzufriedenheit bei.

Die FORTUNA setzt deswegen auch weiterhin auf die ergebnisorientierte Bewirtschaftung. Dabei sind die definierten Ziele nicht in Stein gemeißelt. Das System ist flexibel und lässt jederzeit Änderungen zu – z. B. wenn Umbauten anstehen oder sich die Ansprüche von Vermieter bzw. der Mieter ändern. Aktuell wird daran gearbeitet, das Modell durch die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin wissenschaftlich begleiten zu lassen. So soll neben der Praxistauglichkeit die theoretische Basis gesichert werden. ■



Weitere Informationen:  
[www.fortuna-eg.de](http://www.fortuna-eg.de) und  
[www.fortuna-kiezpark.de](http://www.fortuna-kiezpark.de)



Ob Winterdienst, Treppenhausreinigung oder die Pflege der Grünflächen – derartige Aufgaben hat die Genossenschaft an einen FM-Dienstleister vergeben



Für die Nutzung von Drohnen sind u. a. das Luftverkehrsgesetz sowie Regelungen des Datenschutz- und Urheberrechts relevant

## Aufnahmen aus der Vogelperspektive

# Drohnen: rechtliche Rahmenbedingungen beachten

Wohnungsunternehmen bzw. ihre Dienstleister haben inzwischen Drohnen für sich entdeckt, um ihre Objekte aus der Vogelperspektive zu filmen oder Luftbilder anzufertigen. Was viele nicht wissen: Sie benötigen eine Flugerlaubnis und eine Versicherung. Zudem ist der Einsatz der Geräte auch unter datenschutz- sowie urheberrechtlichen Aspekten risikobehaftet.



**RAin Silvia C. Bauer**  
Datenschutz- und IT-Recht  
Partnerin  
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft  
mbH  
Köln

Immobilienunternehmen setzen bei der Vermittlung ihrer Objekte inzwischen auch auf die Nutzung von Drohnen. Fotos und Videos aus der Vogelperspektive, die beispielsweise im Internet veröffentlicht werden, geben ein umfassenderes Bild der Lage, des Gartens oder der Nachbarbe-

bauung wieder. Auch Baufortschritte oder Schäden an der Fassade oder am Dach lassen sich mit diesen Fluggeräten einfacher und kostengünstiger erfassen im Vergleich zur Anmietung einer mobilen Hebebühne oder einer Beauftragung eines Handwerkers.

Wer sog. unbemannte Luftfahrtgeräte aufsteigen lässt, sollte sich allerdings zuvor mit einigen rechtlichen Anforderungen befassen, da die Nutzung u. a. im Einklang mit den Regelungen des Luftverkehrsgesetzes oder der Luftverkehrszulassungsverordnung erfolgen muss. Zudem müssen Regelungen des Datenschutz- oder Urheberrechts beachtet werden, falls Aufnahmen von Menschen oder Gebäuden gemacht werden.

#### Voraussetzungen für den Einsatz der Drohne

Erfolgt eine gewerbliche Nutzung der Drohne für die Objektvermittlung, ist bei der zuständigen Luftfahrtbehörde eine Aufstiegserlaubnis einzuholen. Für Drohnen bis zu einem Gewicht von 5 kg und ohne Verbrennermotor wird diese in der Regel für zwei Jahre erteilt. In anderen Fällen muss für jeden Aufstieg eine eigene Zustimmung eingeholt werden.

Die Flugerlaubnis wird nur erteilt, wenn eine extra Haftpflichtversicherung abgeschlossen wurde. Eine private Haftpflicht deckt Sachschäden oder Verletzungen von Personen durch die Geräte etwa bei einem Absturz nicht ab. Der Versicherungsschutz sollte nicht nur den Halter, sondern auch den Steuerer des Geräts mit einschließen. Auch dieser haftet gegebenenfalls im Schadensfall. Dies gilt auch, wenn die Drohne von einer Firma angemietet wurde. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestabdeckungssumme der Versicherung für Personen- und Sachschäden liegt bei Drohnen bis fünf Kilo bei knapp 1 Mio. €; empfehlenswert ist aber eine Summe bis 3 Mio. €. Die Versicherung bewahrt den Schadensverursacher allerdings nicht vor strafrechtlicher Verfolgung: Es kann zudem ein gefährlicher Eingriff in den Luftverkehr vorliegen (§§ 315, 315a StGB).

Im Rahmen der Antragstellung müssen u. a. Angaben zur Befähigung des Steuerers zum Fliegen einer Drohne, technische Angaben zum Fluggerät oder auch zum Start- und Landeplatz gemacht werden. Diese sind zu dokumentieren und zwei Jahre von dem Erlaubnisinhaber aufzubewahren. Ein Start ohne Zustimmung oder ohne ausreichenden Versicherungsschutz gilt als Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 € geahndet werden.

#### Flugverbotszonen sind auch für Drohnen-Piloten einzuhalten

Der Steuerer muss sein Fluggerät immer in Sichtweite fliegen. Er darf damit kein Gebäude umrunden, ohne dass er sich selbst mitbewegt. Ratsam ist es, wenn zwei Personen mitwirken: Eine führt die Drohne mit dem Joystick und beobachtet den Luftraum. Die zweite konzentriert sich auf die Aufnahmen. Vor dem Aufstieg sollte zudem

#### CHECKLISTE

Was beim Drohneneinsatz in der Vermittlung oder Verwaltung zu beachten ist:

- Bei einer gewerblichen Drohnennutzung muss eine Flugerlaubnis bei der zuständigen Luftfahrtbehörde eingeholt werden.
- Bei Drohnen mit mehr als 5 kg Gewicht bzw. einem Verbrennermotor ist u. U. jeweils eine Einzelerlaubnis für jeden Aufstieg nötig.
- Zwingend erforderlich ist eine extra Haftpflichtversicherung.
- Bei Aufnahmen im öffentlichen Raum sind Personen und Autokennzeichen unkenntlich zu machen.
- Bei Aufnahmen im geschützten Privatbereich müssen die Personen vorab ihre Einwilligung zum Drohnen-Filmen bzw. -Fotografieren erteilen.
- Es sollte ein Konzept zum Umgang mit den Aufnahmen (z. B. Zweck, Zugriff, Lösungsfrist) erstellt werden.
- Bei kommerzieller Verwertung von Abbildungen von Gebäuden ist eventuell die Erlaubnis des Urhebers (Architekt) einzuholen.

die örtliche Situation in Augenschein genommen werden. Sind Stromleitungen in der Nähe, Bäume oder Straßenlampen?

Soll in einer Höhe von über 100 m geflogen werden, ist eine gesonderte Erlaubnis vonnöten. Eine extra Erlaubnispflicht besteht auch für Flughäfen, die weniger als 1,5 km vom Drohnen-Aufstiegs-punkt entfernt liegen (§ 20 Abs. 1 Nr. 1d LuftVO). Wegen der zusätzlichen Ein- und Abflugschneisen von Airports gibt es generell Einschränkungen auch im weiteren Umfeld. Flugverbotszonen existieren z. B. darüber hinaus über dem Berliner Regierungsviertel oder Atomkraftwerken. Bei Polizeieinsätzen müssen Drohnen einen Abstand von 1,5 km zum Geschehen einhalten. Ratsam ist es in diesem Fall, mit dem Einsatzleiter zu sprechen. Verstöße können als Straftat geahndet werden (§ 62 LuftVG). Geschieht dies fahrlässig, wird das Vergehen mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder einer Geldstrafe geahndet. Noch höher ist die Strafe bei Vorsatz.

#### Aufnahmen im öffentlichen Raum und im privaten Umfeld

Möchten Wohnungsunternehmen oder von diesen eingesetzte Dienstleister Aufnahmen ihres Gebäudes oder des Umfelds machen, sollten sie die Bewohner entsprechend informieren. Dies kann über einen Aushang im Hausflur erfolgen, in dem sie erläutern, welchem Zweck die Aufnahmen dienen, wer Zugriff auf diese hat und wie lange sie aufbewahrt werden. Soll die Drohne von einem Nachbargrundstück aus starten oder Aufnahmen von diesem gemacht werden, muss der entsprechende Eigentümer seine Zustimmung erteilen. Für einen reinen Überflug ist keine Zustimmung nötig.

Um Verstöße gegen das Bundesdatenschutzgesetz oder das Kunsturhebergesetz zu vermeiden, sollten Gesichter bzw. Personen mittels eines Bildbearbeitungsprogramms unkenntlich gemacht werden. Gleiches gilt für Autokennzeichen, da die Halter über ihr Kennzeichen identifizierbar sind. Tabu ist es, eine Drohne an der Fassade an einem Fenster entlanggleiten zu lassen und dabei von Innenräumen und Bewohnern Aufnahmen anzufertigen. Dies erfordert immer die vorherige schriftliche Einwilligung der Personen; andernfalls können diese z. B. Ansprüche wegen Verletzung ihrer Persönlichkeitsrechte geltend machen. Zudem ist die Verletzung des höchstpersönlichen Lebensraums durch Bildaufnahmen gemäß § 201a StGB strafbar.

Gegebenenfalls muss außerdem der Architekt des Gebäudes bei Drohnen-Aufnahmen und deren Verbreitung - insbesondere wenn es sich um eine kommerzielle Nutzung handelt - um Erlaubnis gefragt werden. Eventuell ist sein Werk urheberrechtlich geschützt. Bei einzigartigen, architektonisch wertvollen Gebäuden wird dies eher zu bejahen sein als bei mehrfach duplizierten Reihenhaus-Ensembles. Gleiches kann für Kunstwerke gelten, die zufällig auf den Aufnahmen mitabgebildet sind. Insofern sollte vor einer Veröffentlichung auf Internetseiten kritisch geprüft werden, ob diese zulässig ist.

#### Fazit

Damit keine unnötigen Kosten durch Sachschäden oder Bußgelder entstehen, sollten Wohnungsunternehmen sich vor dem Einsatz von Drohnen angemessen versichern und mit den rechtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. ■



Foto: Khakimullin Aleksandr/shutterstock.com

## Zielgruppe **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

### **Mitarbeiter/in für den Backoffice-Bereich**

BERLINHAUS Verwaltung GmbH, Berlin  
Job-ID 004019877

### **Bautechniker/in als Ortsbaumeister/in**

Gemeinde Fichtenau, Fichtenau  
Job-ID 004019397

### **Mitarbeiter/in für das Vergabewesen mit Schwerpunkt Gebäudebewirtschaftung**

Ludwig-Maximilians-Universität (LMU)  
München, München  
Job-ID 004008941

### **Privatkundenberater (m/w) Baufinanzierung Nürnberg**

Interhyp Gruppe, Nürnberg  
Job-ID 003540764

### **TGA Planer (technische Gebäudeausrüstung) (m/w)**

AVL List GmbH, Graz (Österreich)  
Job-ID 003944093

### **Ingenieur/Senior Consultant im Facility Management (m/w)**

Bilfinger HSG Facility Management GmbH,  
Neu-Isenburg  
Job-ID 003979898

### **Objektleiter/Objektleiterin Reinigung**

STRABAG Property and Facility Services  
GmbH, Salzburg (Österreich)  
Job-ID 003901248

### **Bautechniker/-in**

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz,  
Worms  
Job-ID 003887795

### **Call-Center-Agent (m/w) Baufinanzierung**

Interhyp Gruppe, München  
Job-ID 003886868

#### **Job-ID eingeben und bewerben!**

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

#### **Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?**

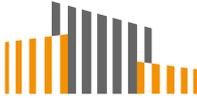
**Ihr Ansprechpartner:** Oliver Cekys  
Tel. 0931 2791-731  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

#### **Buchungsschluss für Stellenanzeigen**

in der **DW 10/2016**  
ist am **9. September**.

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

Spezialisten für  
**effiziente Mieterkommunikation,**  
Verbindlichkeit und hohe Lösungsquote  
[www.csf.immobilien](http://www.csf.immobilien)

  
CSF **Immobilien**services

**Bekanntmachung**

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz und § 9 des Gesellschaftsvertrages unseres Unternehmens teilen wir mit, dass Herr Bernhard Düsing mit Wirkung zum 28.07.2016 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist.

Somit setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:  
 Christiana Steinbrügge (Vorsitzende), Landrätin, Wolfenbüttel  
 Thomas Pink (stellvertr. Vorsitzender), Bürgermeister, Wolfenbüttel  
 Ralf Achilles, Polizeibeamter, Wolfenbüttel  
 Regina Bollmeier, Samtgemeindebürgermeisterin, Samtgemeinde Elm-Asse  
 Marcus Bosse, MdL, Schöppenstedt  
 Ernst Gruber, Bankdirektor, Wolfenbüttel  
 Prof. Dr. Christoph Helm, Staatssekretär a. D., Wolfenbüttel  
 Falk Hensel, Verbandssekretär, Wolfenbüttel  
 Michael Wolff, Geschäftsführer, Wolfenbüttel

Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH  
 Geschäftsführung Hering



Die GeWoGe 1897 ist Mönchengladbachs einzige Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Wohnungsbestand von rund 1.100 Wohnungseinheiten. Sie ist eine reine Vermietungsgenossenschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz. Mönchengladbach ist mit rund 265.000 Einwohnern ein Oberzentrum am linken Niederrhein.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt

**eine/-n Leiter/-in operative Geschäfte.**

**Ihre Aufgaben:**

- Sie unterstützen und entlasten abteilungsübergreifend das geschäftsführende Vorstandsmitglied in der Tagesarbeit.
- Sie optimieren die Arbeitsabläufe im Bereich Rechnungswesen, Mitgliederwesen, Vermietung und Mietverwaltung und Sie nehmen Controllingaufgaben wahr.

**Ihre Qualifikationen:**

- Eine abgeschlossene kaufm. Berufsausbildung sowie möglichst ein wirtschaftswissenschaftliches Studium
- Fundierte Kenntnisse im IT-Bereich sowie Kenntnis branchenspezifischer Software
- Analytisches Denken, Organisationstalent und Teamfähigkeit
- Berufserfahrungen im Rechnungswesen oder in der Mietenbuchhaltung wären von Vorteil.

Sind Sie interessiert? Dann übersenden Sie uns Ihre aussagefähigen Bewerbungsunterlagen mit Nennung Ihrer Gehaltsvorstellung und dem frühestmöglichen Arbeitsbeginn an die

GeWoGe 1897, zu Hd. Herrn Thomas Körfges, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Am Steinberg 37, 41061 Mönchengladbach, t.koerfges@gewoge1897.de

HAUFE.de/Immobilien DW | DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



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

- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Veranstaltungshinweise
- Urteil der Woche

Backnang ist die viertgrößte Stadt im idyllischen Rems-Murr-Kreis, ca. 26 km nordöstlich von Stuttgart gelegen. In diesem wirtschaftlich, kulturell und landschaftlich attraktiven Umfeld ist unsere Baugenossenschaft seit fast 100 Jahren ein Garant für gutes Wohnen und eine solide Geschäftsentwicklung. Unser aktuelles 10-köpfiges Team verwaltet einen Bestand von derzeit ca. 400 Wohnungen, weiteren 1.400 Objekten in der WEG-Verwaltung und realisiert einen erfolgreichen Wachstumskurs vor allem durch ein langfristig profitables Bauträgergeschäft.

Unser Motto **Wir sind für Sie da!** verwirklichen wir ab dem kommenden Jahr auch in unserem modernen, firmeneigenen **BauGenoHaus**.

Gemeinsam mit dem zweiten hauptamtlichen Vorstand, der sein Aufgabengebiet altersbedingt reduzieren wird, verantworten Sie die strategische Unternehmensentwicklung sowie die Planung, Steuerung und Umsetzung bestehender und zukünftiger Bauvorhaben. Ihr juristischer, wohnungs- und/oder betriebswirtschaftlicher Background ist durch qualifizierte Aus- und Weiterbildungen und solide Kenntnisse in der Führung von Mitarbeitern und Teams abgerundet. Auf wirtschaftliche Fragen und Finanzierungsthemen wissen Sie fundiert zu antworten. Mit persönlichem Engagement und kommunikativem Geschick gelingt Ihnen ein vertrauensvoller Umgang mit Mitarbeitern, Mitgliedern, Organen und Auftragnehmern. Neue Trends und Innovationen verfolgen Sie mit Augenmaß, und Sie haben Freude am Networking und einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den Institutionen vor Ort.

Wir bieten Ihnen Freiraum und persönliches Miteinander in einem gut aufgestellten Team. Ihr neuer Lebensmittelpunkt sollte in der Region liegen. Bei Bedarf unterstützen wir Sie gerne bei Umzug und Wohnungssuche vor Ort.

Benötigen Sie weitere Informationen? Herr Roland Irschik (Telefon: 07191 33350) beantwortet gerne Ihre Fragen. Interessiert Sie die angebotene Position? Ihre Bewerbung behandeln wir selbstverständlich vertraulich. Bitte schicken Sie diese mit der Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **7. Oktober 2016** an:

**Jürgen Beerkircher • Vorsitzender des Aufsichtsrats • Betreff: „Vorstandsmitglied m/w“  
 Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG • Am Schillerplatz 5 • 71522 Backnang**



Im Rahmen einer Nachfolgeregelung suchen wir zum **1. Juli 2017** eine aufgeschlossene, kompetente und verantwortungsvolle Persönlichkeit als

**Vorstandsmitglied (m/w)**

Mit rund 5 000 Wohnungen und ca. 6 000 Mitgliedern ist die BWG Halle-Merseburg e. G. eine der größeren Wohnungsgenossenschaften in Halle (Saale) und Merseburg. Die BWG, mit ihren rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, versteht sich als modernes Unternehmen, das Wohnungen zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis anbietet und bei dem die Mitglieder im Mittelpunkt stehen.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.01.2017 eine unternehmerische und integrative Persönlichkeit als

## **nebenamtliches Vorstandsmitglied m/w (20 Std./Woche)**

### **Ihre Aufgabe:**

Gemeinsam mit Ihrem hauptamtlichen Vorstandskollegen übernehmen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und operative Weiterentwicklung unserer innovativen, auf Dienstleistung orientierten, Genossenschaft.

### **Ihr Profil:**

Sie sind eine unternehmerisch handelnde Persönlichkeit, die in betriebswirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Zusammenhängen denkt. Von entscheidender Bedeutung ist ein ganzheitliches Verständnis von Führung. Sie haben Freude an überdurchschnittlichem Erfolg und sind überzeugt davon, dass nur gemeinsam mit den anderen Führungskräften und den Mitarbeitenden die besten Ergebnisse erzielt werden können. Sie sind kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und identifizieren sich mit den genossenschaftlichen Werten. Sie engagieren sich uneingeschränkt für die Belange und Besonderheiten unserer Genossenschaft und arbeiten mit den Organen der genossenschaftlichen Selbstverwaltung partnerschaftlich zusammen. Darüber hinaus sollten Sie über ein abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder bautechnisches Studium verfügen. Eine mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einer verantwortlichen Leitungsfunktion wird vorausgesetzt.

### **Wir bieten**

eine interessante und vielseitige Führungsaufgabe in der Wohnungswirtschaft, verbunden mit einer leistungsgerechten Vergütung.

### **Interesse?**

Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates bis spätestens 15.09.2016 auf dem Postweg an

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Herrn Detlef Kohrs  
**Persönlich**  
Bau- und Wohnungsgenossenschaft

Halle-Merseburg e. G. (BWG)  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 23  
06124 Halle (Saale)



Wir sind die größte Wohnungsgenossenschaft Berlins mit einem Bestand von mehr als 10.000 Wohnungen in den Lichtenberger Stadtteilen Fennpfuhl und Friedrichsfelde. Im Zuge der Nachfolgeregelung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine engagierte fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit als

## **Bereichsleiter Technisches Management (m/w).**

In dieser Position obliegen Ihnen die Planung und Realisierung der planmäßigen und laufenden Instandhaltung, die Fragen der Verkehrssicherung sowie der Neubauaktivitäten, einschließlich der Budgetüberwachung. Sie stellen die zeit-, qualitäts- und kostengerechte Durchführung der Baumaßnahmen sicher und führen Verhandlungen mit Baubehörden sowie Versorgungsunternehmen. Sie koordinieren Ausschreibungen und Vergaben und werden durch ein Team von zwölf Mitarbeitern unterstützt.

Voraussetzung für diese Position sind ein abgeschlossenes Studium als Bauingenieur bzw. ein vergleichbarer technischer Studiengang. Unabhängig sind eine mehrjährige Berufserfahrung in der Planung und Steuerung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, dies idealerweise in der Wohnungswirtschaft. Fundierte Kenntnisse in der Vertragsgestaltung und im Ausschreibungsverfahren sowie in der VOB, HOAI und im Vertrags- und Baurecht runden Ihr Profil ab.

In der Zusammenarbeit mit internen und externen Ansprechpartnern überzeugen Sie durch gute kommunikative Fähigkeiten, freundliches und verbindliches Auftreten, Verhandlungsgeschick und Kooperationsbereitschaft. Ihre Arbeitsweise zeichnet sich durch Entscheidungsstärke und Zielorientierung aus. Ausgeprägte Führungsqualitäten, begleitet von sozialer Kompetenz, die für eine kollegiale und motivierende Leitung des Bereiches unverzichtbar sind, zeichnen Sie als Persönlichkeit aus.

Wenn Sie das alles mitbringen, bieten wir Ihnen:

- eine anspruchsvolle und abwechslungsreiche Tätigkeit mit unseren Bauprojekten,
- flexible Arbeitszeit in einer 37-Stunden-Woche, 30 Tage Urlaub,
- leistungsgerechte Vergütung, einschließlich Sonderzahlungen gemäß dem Tarif der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,
- vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten.

Sollten Sie Interesse an diesem attraktiven Arbeitsplatz mit einem aufgeschlossenen Team haben, dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbung bis zum **16.09.2016**:

WGGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG, Personalbüro, Heidemarie Nagel,  
Landsberger Allee 180 B in 10369 Berlin  
**oder** per E-Mail (in einer Datei max. 9 MB) an [Bewerbungen@WGGLi.de](mailto:Bewerbungen@WGGLi.de)



Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit rund 1.000 Wohnungen. Unser Unternehmen besteht seit 1911 und steht für Tradition und Erfahrung. Über die angegliederte GmbH verwalten wir eigene Wohnungen und gewerbliche Objekte und betreuen über 200 fremde Einheiten. Zum nächstmöglichen Termin suchen wir zur Verstärkung unseres Teams eine/n

## Bautechniker/-in

Bauleitung, Planung, Ausschreibung und Leistungsvergaben in den Bereichen Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung im Gebäudebestand gehören zu Ihren Aufgaben, ebenso die Abnahme und Kontrolle von Bau- und Instandhaltungsarbeiten und die rechnerische Prüfung.

Für unsere Mitglieder sind Sie Ansprechpartner in technischen Dingen, begutachten die technische Seite der Mietsache und kümmern sich um erforderliche Maßnahmen.

Sie verfügen über einen Abschluss als staatlich geprüfte/r Techniker/-in, Bauingenieur/-in oder Meisterbrief und haben bereits Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft. Sie besitzen gute kommunikative Fähigkeiten und zeigen ein entsprechendes Auftreten gegenüber Mitgliedern, Mietern und Handwerkern. Sie haben das notwendige unternehmerische Denken, arbeiten eigenverantwortlich und verfügen über einen sicheren Umgang mit den gängigen EDV-Programmen. Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft sind von Vorteil.

### Wir bieten:

Eine abwechslungsreiche Tätigkeit, ein angenehmes Arbeitsumfeld und ein der Verantwortung entsprechendes Jahresgehalt sowie eine zusätzliche Altersversorgung nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif.

Senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben des gewünschten Eintrittstermins an den Vorstand unserer Genossenschaft.

Modernes Wohnen Koblenz eG  
Lindenstraße 13  
56073 Koblenz  
Tel. 0261 - 947300  
E-Mail: info@moderneswohnenkoblenz.com



Die Bauverein Breisgau eG ist das älteste Wohnungsunternehmen in Freiburg und mit über 20.000 Mitgliedern eine der mitgliederstärksten Baugenossenschaften Deutschlands. Im Bestand befinden sich rund 5.000 Wohnungen, daneben werden ca. 3.300 Wohnungen in der WEG-Verwaltung betreut. Die Bauverein Breisgau eG ist tätig im Mietwohnungsneubau und im Baurärgergeschäft mit Eigentumsmaßnahmen. Darüber hinaus betreibt die Bauverein Breisgau eG für ihre Mitglieder eine eigene Spareinrichtung mit einem Einlagenbestand von über 100 Mio. €. Die Bilanzsumme der Genossenschaft beläuft sich auf 259 Mio. €.

Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine verantwortungsbewusste, unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

## hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w)

Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden und einem nebenamtlichen Vorstand leiten Sie die Genossenschaft und entwickeln diese operativ und strategisch weiter.

Neben dem Kerngeschäft der Immobilienbewirtschaftung gehören zum weiteren Aufgabengebiet das Finanz- und Rechnungswesen, die WEG-Verwaltung, die Spareinrichtung sowie der Bau und Verkauf von Eigentumsmaßnahmen.

Für diese Position ist ein fundiertes kaufmännisches, technisches und wohnungswirtschaftliches Verständnis wichtig. Bankkenntnisse im Finanzierungs- und Anlagenportfolio runden Ihr Profil ab.

Um diese unternehmerische Gestaltungsaufgabe erfolgreich zu bewältigen, sollten Sie ein Studium erfolgreich abgeschlossen haben oder über eine immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Weiterqualifikation verfügen. Des Weiteren wird eine mehrjährige Führungserfahrung in einer vergleichbaren Position vorausgesetzt. In persönlicher Hinsicht erweisen Sie sich als kommunikationsstark, verfügen über ein hohes Maß an Sozialkompetenz und identifizieren sich mit den Werten einer Genossenschaft. Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch analytische Fähigkeiten, eine pragmatische Arbeitsweise und Führungsstärke aus. Die Geschäftsleiterqualifikation nach § 25c KWG wäre von Vorteil.

Wenn Sie diese verantwortungsvolle Position anspricht, senden Sie bitte Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angaben zu Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihrem möglichen Eintrittstermin bis zum 5. Oktober 2016 an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates der Bauverein Breisgau eG Herrn Martin Behrens,  
Zähringer Straße 48, 79108 Freiburg

Für erste Informationen steht Ihnen gerne Herr Schwamm, Tel. 0761/51044-37, zur Verfügung.  
E-Mail: markus.schwamm@bauverein-breisgau.de, www.bauverein-breisgau.de.



Als Wohnungsgenossenschaft mit einem eigenen Bestand von 2000 Wohnungen und gewerblichen Einheiten sowie einen für Dritte verwalteten Bestand von ca. 100 Wohnungen suchen wir zum 01.01.2017 zur Verstärkung unseres Teams eine(n)

## Hochbautechniker(in)

Ihr Aufgabengebiet umfasst im Wesentlichen die Bereiche Bestandsentwicklung und Modernisierungen über den zu bearbeitenden Wohnungsbestand, Bauleitung, Wohnungsabnahmen- und übergaben, Mitgliederbetreuung, Überwachung und Erfüllung von Wartungsverträgen, technische Betreuung der fremd verwalteten Objekte.

### Ihr Profil:

- Sie verfügen über eine mehrjährige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Ihre Arbeitsweise ist kundenorientiert und Sie besitzen die Fähigkeit, sich in unser Team zu integrieren

### Wir bieten:

- eine herausfordernde, vielseitige und verantwortungsvolle Aufgabe mit guten Rahmenbedingungen
- einen sicheren und abwechslungsreichen Arbeitsplatz
- leistungsgerechte Vergütung

Bewerbung mit den üblichen Unterlagen bitte bis zum 19.09.2016 an:

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft  
Duisburg-Hamborn eG  
Pollerbruchstr. 56-58  
47169 Duisburg



## Management-Herausforderung in der Wohnungswirtschaft

Mit 3.200 Wohnungen und 25 Mitarbeitern ist unser Wohnungsunternehmen größter Vermieter in der Stadt Sangerhausen. In der Rechtsform einer Genossenschaft ist die Vermietung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes unser Kerngeschäft.

Zur kontinuierlichen Weiterführung und Entwicklung des Unternehmens sucht die Genossenschaft eine unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

## Vorstandsmitglied

**Gemeinsam mit Ihren Vorstandskollegen** übernehmen Sie die strategische Weiterentwicklung und unternehmerische Ausrichtung der Genossenschaft. Zu Ihren wesentlichen Aufgaben gehört die Mitwirkung bei der Gestaltung einer mittel- und langfristigen Unternehmensplanung Die kaufmännische und technische Führung gehört zu den Kernaufgaben. Die soziale Kompetenz gegenüber Mitgliedern und Mitarbeitern wird ebenso erwartet wie die konstruktive Zusammenarbeit in den Gremien der Genossenschaft.

**Um dieser anspruchsvollen Position** gerecht zu werden, verfügen Sie über mehrjährige Führungserfahrungen idealerweise in der Wohnungswirtschaft. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, Führungsfähigkeit, soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus. Die motivierende Führung engagierter Mitarbeiter wird ebenfalls vorausgesetzt. Abgerundet wird Ihr Profil durch Verhandlungsgeschick und sicheres Auftreten gegenüber Auftragnehmern und Vertragspartnern.

Sollte diese verantwortungsvolle und vielseitige Tätigkeit Ihr Interesse finden, freuen wir uns auf die Zusendung Ihrer aussagefähigen Bewerbungsunterlagen in ausschließlich schriftlicher Form bis zum **15.11.2016** an

**den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Grünewald**  
**Wohnungsbaugenossenschaft Sangerhausen e. G.**  
**Darrweg 9, 06526 Sangerhausen**



Die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG ist mit fast 7000 Mitgliedern und rund 4300 Mietwohnungen die größte Wohnungsbau-genossenschaft in Frankfurt. Als dienstleistungsorientiertes Unternehmen leben wir unsere Vision WOHNEN PLUS und bieten unseren Kunden eine Vielzahl attraktiver Serviceleistungen neben dem Wohnen. Zur Verstärkung suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine

## Teamleitung (m/w) Vermietung und Kundenbetreuung

In Ihrer Funktion unterstützen Sie das Unternehmen in der Umsetzung der strategischen Ziele, gestalten gemeinsam mit Ihrem Team den Vermietungsprozess, vermarkten frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen, sorgen für eine effiziente und kundenorientierte Optimierung der Abläufe und kümmern sich in enger Zusammenarbeit mit den anderen Abteilungen um die Betreuung unserer Mietinteressenten und Mieter (inkl. Beschwerde- und Sozialmanagement). Sie sind als Führungskraft in das operative Geschäft eingebunden und sehen dies als Grundlage erfolgreicher Teamleitung. Mit Ihrer lösungsorientierten und wertschätzenden Art gewinnen Sie nicht nur Kunden, sondern auch Ihre Mitarbeiter und Kollegen.

### Ihr Profil

- erfolgreich abgeschlossene Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau mit Zusatzqualifikation in der Immobilienwirtschaft
- einschlägige Berufserfahrung in der Wohnungswirtschaft idealerweise mit Führungserfahrung
- Freude am Umgang mit Mietinteressenten, Mitgliedern, Kollegen und Mitarbeitern
- Gestaltungswille, Überzeugungskraft sowie gleichermaßen unternehmerisches wie kundenorientiertes Denken und Handeln
- Führungs-Kraft: Sie verbinden Teamgeist und partnerschaftliches Führen mit Durchsetzungsfähigkeit und Kommunikationsstärke, und können dadurch ein eigenständiges Team optimal organisieren, motivieren und zukunftsorientiert nach vorne bringen.

### Unser Angebot

Wir bieten eine vielseitige, verantwortungsvolle Aufgabe, ein attraktives Gehalt und einen sicheren Arbeitsplatz. Bei evtl. erforderlichem Umzug unterstützen wir Sie gerne auch bei der Wohnungssuche.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige E-Mail-Bewerbung, mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung, bis zum 14.09.2016 an das von uns beauftragte Beratungsunternehmen Hangele & Bissels - Organisationsberatung.  
Email: [bewerbung\\_vbs@hangele-bissels.de](mailto:bewerbung_vbs@hangele-bissels.de)

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Großer Hirschgraben 20-26,  
60311 Frankfurt am Main, [www.vbs-frankfurt.de](http://www.vbs-frankfurt.de)



WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN  
– FÜR IHREN ERFOLG

### DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

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



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



## MIETRECHT

**BGB §§ 305c, 538, VVG §§ 43 ff.**

## Verpflichtung eines Gewerbemieters, eine Glasversicherung auf eigene Kosten abzuschließen

1. Die formularvertragliche Vereinbarung in einem Mietvertrag über Gewerberaum, nach der der Mieter verpflichtet ist, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mieträume auf eigene Kosten abzuschließen, ist grundsätzlich zulässig.
2. Hat der Mieter entgegen einer solchen Vereinbarung den Abschluss einer Glasversicherung unterlassen, so kann der Vermieter vom Mieter Ersatz der Kosten verlangen, die er für die Reparatur einer durch unbekannt gebliebene Dritte beschädigten Schau- fensterscheibe aufgewendet hat.

LG Wuppertal, Urteil vom 24.5.2016, 16 S 104/15

### Bedeutung für die Praxis

Es ist grundsätzlich zulässig, in Gewerberaummietverträgen formularvertraglich eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluss von Versicherungsverträgen zu vereinbaren. Insbesondere liegt weder eine überraschende Klausel im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB noch eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten im Sinne von § 307 BGB vor. Gegen eine unangemessene Benachteiligung des Mieters durch Vereinbarung einer derartigen Versicherungspflicht spricht insbesondere, dass es im Wohnraummietrecht, dem der Gedanke des Schutzbedürfnisses der schwächeren Vertragspartei zugrunde liegt, nach der eindeutigen gesetzlichen Regelungslage zulässig ist, die Kosten einer Glasbruchversicherung als Betriebskosten auf die Mieter abzuwälzen, § 2 Nr. 13 BetrKV. Wenn aber die (formularvertragliche) Umlage der Kosten einer Glasversicherung auf die Mieter sogar im Wohnraummietrecht zugelassen wird, ist nicht ersichtlich, weshalb die formularvertragliche Vereinbarung, dass der Gewerberaummieter eine solche Versicherung auf eigene Kosten abschließen soll, diesen unangemessen benachteiligen sollte.

Tatsächlich besteht ein Interesse des Vermieters am Abschluss der Glasversicherung vorrangig deshalb, weil mit dieser Versicherung auch von Dritten bzw. durch Vandalismus verursachte Schäden an den Glasscheiben und sogar vom Vermieter selbst verursachte Schäden an den Glasscheiben versichert sind und es sich bei der vom Mieter abzuschließenden Glasversicherung hinsichtlich solcher Schadensverursachung um eine Versicherung für fremde Rechnung (§§ 43 ff. VVG) handelt, so dass etwaige Versicherungsleistungen in solchen Fällen dem Vermieter zustehen. Es ist die Eigenart der Versicherung für fremde Rechnung, dass die Versicherungsleistung dem Versicherten und nicht dem Versicherungsnehmer zusteht, im vorliegenden Falle also die durch Vandalismus entstandenen Schäden am Eigentum des Vermieters diesem zu ersetzen sind. Der Versicherungsnehmer ist in diesen Fällen kraft des Treuhandverhältnisses zum Versicherten verpflichtet, den ihm nicht zustehenden Entschädigungsbetrag von der Versicherung einzuziehen und an den Geschädigten auszukehren.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## INHALT

## MIETRECHT

- 89 BGB §§ 305c, 538, VVG §§ 43 ff.  
**Verpflichtung eines Gewerbemieters, eine Glasversicherung auf eigene Kosten abzuschließen**
- 90 BGB §§ 569, 573 Abs. 2 Nr. 1  
**Nachträgliche Schonfristzahlung und ordentliche Kündigung**
- 90 ZPO §§ 940, 940a  
**Einstweilige Verfügung auf Räumung einer Gewerbeimmobilie**



## WEG-RECHT

- 91 WEG §§ 1, 8 Abs. 1, BGB §§ 93, 94  
**Schwimmende Häuser als Gebäude**
- 91 WEG §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 Abs.1; BGB § 1004  
**Eigenmächtiger Einbau von Fenstern; Beseitigungsanspruch**
- 91 WEG §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 S. 1  
**Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung bei formlos erklärter Zustimmung**



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



### RA Heiko Ormanschick

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



### RiAG Dr. Olaf Riecke

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



### Online:

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



### Nutzung der QR-Codes:

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

## BGB §§ 569, 573 Abs. 2 Nr. 1

**Nachträgliche Schonfristzahlung und ordentliche Kündigung**

- Hält der Vermieter an einer zum Zeitpunkt ihres Zugangs wirksamen ordentlichen Zahlungsverzugskündigung und einem darauf gestützten Räumungsanspruch fest, verstößt er in keinem Fall gegen die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB).**
- Ein Zahlungsverzug des Mieters, der sogar den Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung erlaubt, zieht nicht zwingend die Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung nach sich. Auch im Falle der Überschreitung der Grenzen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB sind bei der im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorzunehmenden Erheblichkeitsprüfung sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen.**

LG Berlin, Urteil vom 16.6.2016, 67 S 125/16

**Bedeutung für die Praxis**

Es entspricht einer verbreiteten - und vom BGH gebilligten - Auffassung, dass dem Vermieter die Durchsetzung eines auf eine wirksame ordentliche Zahlungsverzugskündigung gestützten Räumungsanspruchs mit Rücksicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben verwehrt sein kann (z. B. wenn sich der Mieter umgehend nach Kündigungszugang erfolgreich um den Ausgleich der Kündigungsrückstände und die Wiederaufnahme der laufenden Zahlungen bemüht).

Für eine solche Missbilligung der Rechtsausübung ist jedoch ausnahmslos kein Raum in den Fällen, in denen der Vermieter eine nicht unerhebliche, schuldhaft (Zahlungs-)Pflichtverletzung des Mieters zum Kündigungsanlass nimmt. Denn es ist der Mieter, der dem Vermieter durch sein

(Zahlungs-)Verhalten hinreichende Veranlassung zum Ausspruch der Kündigung und zur Durchsetzung des darauf gestützten Räumungsanspruchs gegeben hat, so dass ein rechtlich-sittlicher Vorwurf allenfalls ihm gegenüber, keinesfalls aber gegenüber dem Vermieter gerechtfertigt ist. Der Verzug mit laufenden Zahlungen in einer Höhe, die sogar den Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erlaubt, zieht aber nicht zwingend die Wirksamkeit einer darauf gestützten ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB nach sich (a. A. Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 573 Rz. 25). Abzustellen ist auf sämtliche für die allgemeine kündigungsrechtliche Beurteilung des rechtswidrigen schuldhaften Verhaltens eines Vertragspartners heranzuziehenden Umstände. Zu berücksichtigen sind deshalb bei einem wegen Zahlungsverzugs gekündigten Mieter - wie bei allen sonstigen verhaltensbedingten Pflichtverletzungen (des Mieters) auch - stets die beanstandungsfreie Dauer des bisherigen Vertragsverhältnisses, das Gewicht und die nachteiligen Auswirkungen der Vertragspflichtverletzung, eine mögliche Wiederholungsgefahr und der dem Mieter zur Last zu legende Grad des Verschuldens.

Zu Gunsten des Mieters können besondere persönlichen Umstände oder ein pflichtwidriges (Vor-)Verhalten des Vermieters zusätzliche Berücksichtigung finden. Denn es ist nicht der Mieter, der bei der im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorzunehmenden Erheblichkeitsprüfung das Bestehen entlastender oder das Nichtbestehen belastender Umstände zu beweisen hat; ihn trifft lediglich eine sekundäre Darlegungslast.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

## ZPO §§ 940, 940a

**Einstweilige Verfügung auf Räumung einer Gewerbeimmobilie**

- § 940a Abs. 2 ZPO ist auf Gewerberaummietverhältnisse nicht analog anzuwenden, wohl aber sind seine Wertungen im Rahmen des § 940 ZPO zu berücksichtigen.**
- Der Vermieter von Gewerberäumen kann einen Dritten regelmäßig im Wege der einstweiligen Verfügung auf Räumung in Anspruch nehmen, wenn der Tatbestand des § 940a Abs. 2 ZPO erfüllt ist.**

LG Krefeld, Beschluss vom 8.3.2016, 2 S 60/15

**Bedeutung für die Praxis**

Eine analoge Anwendung von § 940a Abs. 2 ZPO auf Gewerberaummietverhältnisse hat das Amtsgericht verneint. Es fehlt an einer planwidrigen Regelungslücke. Der Gesetzgeber hat die Regelung ausdrücklich auf Wohnraummietverhältnisse beschränkt und Anregungen im Gesetzgebungsverfahren, sie auch auf Gewerberaummietverhältnisse zu erstrecken, ungehört gelassen. Wenn der Gesetzgeber es bei einem Wohnraummietverhältnis zulässt, dass der Mieter bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen seine grundrechtlich geschützte Wohnung im Wege der

einstweiligen Verfügung verlieren kann, muss dies erst recht bei einem Gewerbeobjekt möglich sein, das zwar auch einer grundrechtlich geschützten Tätigkeit (der Berufsausübung) dient, aber nicht den höchstpersönlichen Bereich der Lebensführung trifft und nicht Rückzugsraum für den Mieter und seine Angehörigen ist. Das bedeutet nicht eine analoge Anwendung des § 940a Abs. 2 ZPO, sondern die Übernahme von dessen gesetzlicher Wertung in den weitgehend offenen Tatbestand des § 940 ZPO. Durch § 940a Abs. 2 ZPO hat der Gesetzgeber hinreichend deutlich gemacht, dass der Besitz eines Dritten für den Vermieter derart nachteilig und eine auf Räumung gerichtete Prozessführung des Vermieters in der Hauptsache so erfolgversprechend ist, dass eine endgültige Befriedigung im Wege der Leistungsverfügung ausnahmsweise auch im einstweiligen Rechtsschutz erlaubt ist. Deshalb kann auch bei Gewerberaummietverhältnissen die Erfüllung der Voraussetzungen des § 940a Abs. 2 ZPO (außer, dass es sich um ein Wohnraummietverhältnis handelt) als typisierte Bedingung für die Annahme eines Verfügungsgrundes gesehen werden; es liegt dann ein wesentlicher Nachteil im Sinne von § 940 ZPO vor.

RA Heiko Ormanschick, Hamburg

WEG §§ 1, 8 Abs. 1, BGB §§ 93, 94

## Schwimmende Häuser als Gebäude

1. Ob ein Bauwerk ein Gebäude im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist, welches eine Teilung durch den Grundstückseigentümer nach § 8 Abs. 1 WEG erlaubt, ist sachenrechtlich im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse an Grundstück und Anlage nach §§ 93 ff. BGB zu beurteilen.
2. Ein Gebäude im Sinne des WEG kann auch eine Anlage aus „schwimmenden Häusern“ sein, wenn diese nach Maßgabe der §§ 93, 94 BGB fest mit dem Grund und Boden des Eigentümers verbunden ist.

OLG Schleswig, Urteil vom 19.4.2016, 2 Wx 12/16

### Bedeutung für die Praxis

Ein Hausboot, ein Museumsschiff und andere schwimmende Behausungen können i. d. R. nicht Bauwerk im Sinne des WEG sein. Anders sah das OLG Schleswig dies bei einer – mit Sicherheit seeuntauglichen – Anlage (Länge ca. 110 m, Breite ca. 29 m), die aus fünf Kombiplattformen mit jeweils drei Häusern und anteiligem Gehweg besteht, wobei jede Kombiplattform mit einem Gewicht von ca. 315 t (ohne Aufbauten) vor Ort aus jeweils drei schwimmenden Fundamenten erstellt wird, die nach dem Transport im Wasser durch Betonieren zu den Kombiplattformen als starren Einheiten zusammengefügt werden. Positivkriterium war hier die unlösbare Verankerung mit den rund um die Anlage fest in den Boden gerammten Dalben sowie der Steg zum Uferflurstück, der landseitig gelenkig und seeseitig auf Rollen gelagert ist, um Wasserstandsschwankungen ausgleichen zu können.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

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

## Eigenmächtiger Einbau von Fenstern; Beseitigungsanspruch

1. Eine Vorbefassung und Beschlussfassung der Eigentümerversammlung ist nur dann entbehrlich, wenn sie dem Eigentümer ausnahmsweise unzumutbar ist, weil etwa im Einzelfall eindeutig und ohne weitere Prüfung feststeht, dass keinerlei Nachteile im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG ausgelöst werden, wie dies zum Beispiel bei einem Nagel oder Dübel in der Außenmauer des Hauses der Fall sein kann.
2. Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des Gemeinschaftseigentums sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen; es besteht – anders als bei Ansprüchen gemäß § 1004 BGB – eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft.

AG München, Urteil vom 7.11.2014, 481 C 12979/14

### Bedeutung für die Praxis

1. Selbst die Nachgenehmigung (zur Beschlussnotwendigkeit vgl. LG München I, ZMR 2016, 61) einer für einen Eigentümer nachteiligen baulichen Veränderung entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es sich um eine Notmaßnahme handelte oder der Mehrheitseigentümer einen Anspruch auf Gestattung hatte.
2. Der einzelne Wohnungseigentümer kann nicht gestützt auf § 1004 BGB allein den Rückbau eines neu geschaffenen Zustands geltend machen; ihm fehlt insoweit die Ausübungsbefugnis; diese steht wie in anderen Fällen der Wahl zwischen Naturalrestitution und Geldersatz dem Verband zu (vgl. BGH ZMR 2014, 554; BGH ZMR 2016, 215).

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

WEG §§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 S. 1

## Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung bei formlos erklärter Zustimmung

1. Die Zustimmung nach §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG muss im Rahmen eines Beschlussverfahrens der Eigentümergeinschaft durch positive Stimmabgabe zu dem beantragten Beschluss abgegeben werden; die isolierte Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer außerhalb eines Beschlussverfahrens ist grundsätzlich bedeutungslos und legitimiert Maßnahmen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht.
2. Eine isoliert außerhalb eines Beschlussverfahrens formlos erklärte Zustimmung zu einer zustimmungsbedürftigen Maßnahme nach §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG löst den Missbrauchseinwand nach § 242 BGB gegen ein Beseitigungsverlangen nicht aus, solange keine außergewöhnlichen Umstände vorliegen.

LG München I, Urteil vom 6.7.2015, 1 S 22070/14

### Bedeutung für die Praxis

Die Genehmigung einer baulichen Veränderung, auch durch im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigte Eigentümer, kann – nach einer am Gesetzeswortlaut orientierten Meinung (vgl. bereits LG Hamburg ZMR 2013, 373) – nur in Gestalt einer förmlichen Beschlussfassung erfolgen. Die bloße Zustimmung aller (beeinträchtigten) Miteigentümer reicht nicht aus. Allerdings wird von einer starken Gegenansicht vertreten, dass die „Zustimmung“ auch anstatt bzw. außerhalb einer Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung erklärt werden kann (vgl. etwa Armbrüster, ZWE 2008, 61, 64 f.). Der BGH (ZMR 2014, 554) hat die Frage bisher offen lassen können. Sieht die Teilungserklärung obendrein eine Verwalterzustimmung vor, so ist diese meist ein zusätzliches Erfordernis.

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

ZAHL DES MONATS

# 82 % Zufriedenheit mit der Multimedia-Ausstattung

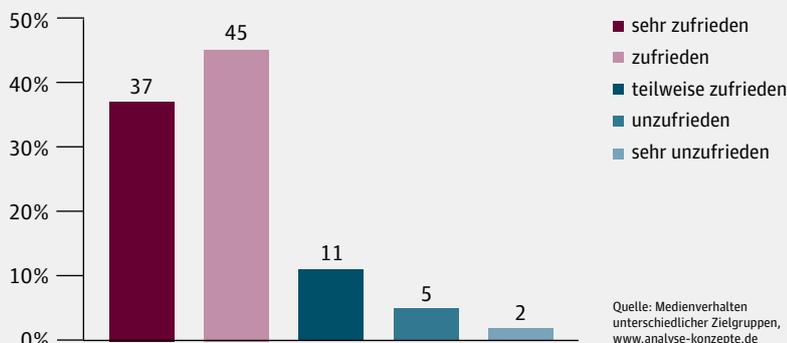
Wie zufrieden sind die deutschen Mieter mit der technischen Ausstattung ihrer Wohnung? Analyse & Konzepte hat im Auftrag der Vodafone Kabel Deutschland GmbH eine repräsentative Befragung der Mieter in Deutschland durchgeführt und ihre Mediennutzung genau unter die Lupe genommen. Ein Ergebnis: 82 % der Mieter sind mit der vom

Vermieter zur Verfügung gestellten technischen Ausstattung ihrer Wohnung in Bezug auf das Fernsehen zufrieden. 18% sind nur teilweise zufrieden oder unzufrieden. Sie kritisieren vor allem die Anzahl der Anschlussdosen und deren Platzierung in der Wohnung. Denn 43% der Haushalte nutzen mehr als ein Fernsehgerät. Auch die Auswahl der Sender sowie Ausfälle und Störungen geben vereinzelt Anlass zur Kritik.

Mit der technischen Ausstattung bezüglich des Internets sind mehr als drei Viertel der Mieterhaushalte zufrieden. Diejenigen Haushalte, die nur teilweise oder nicht zufrieden sind, bemängeln auch hier, dass es zu wenige Anschlussdosen in der Wohnung gibt. Weitere Kritikpunkte: Das Internet ist zu langsam und die Verbindung ist schlecht. Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte, leitet aus der Studie eine wichtige Forderung an die Wohnungswirtschaft ab: „Die Mieter von heute wünschen sich mindestens einen gut platzierten Multimedienschluss pro Zimmer, denn die einzelnen Zimmer einer Wohnung haben heute oft multifunktionale Bedeutung.“

ZUFRIEDENHEIT MIT TECHNISCHER AUSSTATTUNG: FERNSEHEN

Gemeint ist das vorhandene Leitungsnetz und die Verteilung der Anschlussdosen



IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



**Ulrike Silberberg (US)**  
 Chefredakteurin  
 ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040-211165-34



**Olaf Berger (OB)**  
 Redakteur  
 olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040-211165-35



**Helene Bockhorst (HB)**  
 Redakteurin  
 helene.bockhorst@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040-211165-36



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



**Lilly Pritulov**  
 Grafikdesignerin  
 lilly.pritulov@haufe-lexware.com  
 Telefon: 0931-2791-619



**Nicole Behrendt**  
 Redaktionsassistentin  
 nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de  
 Telefon: 040-211165-32

**HERAUSGEBER UND VERLAG**

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

**Ein Unternehmen der Haufe Gruppe**

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

**Geschäftsführung:** Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Randolf Jessl, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

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

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

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

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



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

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

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

**MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)**  
 Heike Tiedemann, 040-211165-41, heike.tiedemann@haufe.de  
 Oliver Cekys, 0931-2791-731, oliver.cekys@haufe.de  
 Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

**DW-STELLENMARKT**

Oliver Cekys, 0931-2791-731, stellenmarkt@haufe.de

**BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN**

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016. [www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

**ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB**

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

**Bezugspreise:** Jahresabonnement 128,00 €, einschließlich 7 % Mehrwertsteuer. Einzelheft 14,40 €. Das Abonnement kann spätestens vier Wochen vor Ende des jeweiligen Bezugsjahres gekündigt werden (Preise ab dem 1.1.2016).

**Erscheinungsweise:** monatlich  
 Dieses Produkt wurde auf PEFC-zertifizierten Papieren produziert.

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



# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2017

Innovativer bauen - nachhaltig, effektiv und effizient



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



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2017**



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

## BALKONE VERGLASEN - WOHNRAUM SCHAFFEN

Eine Balkonverglasung von Solarlux bietet nicht nur Schall- und Wetterschutz, sondern kann auch komplett geöffnet werden - der Balkoncharakter bleibt erhalten. Eine bedarfsgerechte Lösung für jede Anforderung garantiert ein Team aus Objektberatern, die Abwicklung erfolgt aus einer Hand. So profitieren Bewohner und Besitzer von Produkten „Made in Germany“.

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

